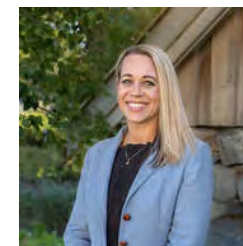


Nybygg
Linevegen 4
4340 BRYNE





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



Claire Lonsdale
Eiendomsmegler Nybygg
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

Linevegen 4

Bolig	BRA m²	BRA-i m²	Antall soverom	Salgspris ferdig bolig	Omkostninger	Salgspris inkl. omk.	Status
Bolig E	131	131	3	5 990 000	63 590	6 053 590	
Bolig F	128	128	3	5 790 000	63 590	5 853 590	
Bolig G	128	128	3	5 890 000	63 590	5 953 590	
Bolig H	133	133	3	6 090 000	63 590	6 153 590	SOLGT

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

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

Informasjon om prosjektet

SELGER

Navn: Rogaland Bolig AS
Adresse: Nordlysvegen 1, 4340 BRYNE
Org.nr: 998072808

BELIGGENHET

Linevegen 4 har en sentrumsnær beliggenhet og samtidig nærhet til skoler, flere barnehager og idrettsanlegg.

Attraktiv og skjermet beliggenhet i gangavstand til Bryne sentrum. Her bor du i nærhet til alt av servicetilbud Bryne har å tilby i form av butikker, serveringssteder, offentlig transport og fritidstilbud.

ADRESSE

Linevegen 4, 4340 BRYNE

REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 3, bnr. 303 i Time kommune. (Ideell andel 1/1.)
Gnr. 3, bnr. 370 i Time kommune. (Ideell andel 1/1.)
Gnr. 3, bnr. 489 i Time kommune. (Ideell andel 1/1.)
Gnr. 3, bnr. 481 i Time kommune. (Ideell andel 1/1.)

Eiendommen vil bli slått sammen og deretter delt slik at hver bolig vil bli tildelt eget målebrev og adresse.

Det vil bli opprettet et realsameie for felles vei og felles uteområder, se utomhusplan.

PRIS

fra kr 5 790 000 til kr 6 090 000
Totalpris fra kr 5 853 590 til kr 6 153 590

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. 1 500 000
som utgjør kr 37 500
Tinglysingsgebyr skjøte kr. 545
Tinglysingsgebyr pantedokument kr. 545
Målebrevsgebyr kr. 25 000
Omkostninger kr 63 590

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 overtagelse. 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/igangsettelsestillatelse av prosjektet blir gitt uten endringer av vesentlig karakter for prosjektet eller den enkelte bolig.
- At det selges 2 av 4 av boliger.

Selgers forbehold skal være avklart innen 01.05.2026.

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 420 kalenderdager etter at

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

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

Ferdigstillelsesfristen forlenges dessuten med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien.

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

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

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

AREALANGIVELSE

BRA fra 128 kvm til 133 kvm

BRA-i fra 128 kvm til 133 kvm

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter tegninger datert 12.11.25 på grunnlag av NS3940(2023).

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

BRA-i

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

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

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

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

BRA-e

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

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

BRA-b

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

BRA

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

Åpent areal

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

AHL (areal med lav himlingshøyde)

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

GUA (gulv areal)

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

BRA og ALH er GUA.

INNHold

Det vises til planskisse vedrørende innhold til den enkelte bolig.

STANDARD

Se leveransebeskrivelse fra selger.

ANTALL SOVEROM

3

EIERFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Prosjekterte rekkehus

BYGGEMÅTE

Plate på mark, bygget i tre.

BYGGEÅR

Forventet ferdigstilt 2027

TOMT

Tomteareal er ca.

Bolig E: ca. 157 kvm

Bolig F: ca. 143 kvm

Bolig G: ca. 140 kvm

bolig H: ca. 140 kvm

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.

Det vil bli opprettet et realsameie for felles vei og uteområder på nord- og sørsiden, se utomhusplan

PARKERING/GARASJE

Parkering i egen åpen garasje, samt på egen tomt.

TILVALG

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

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

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

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

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

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

FELLESAREAL/UTOMHUSAREALER

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

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

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

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

Det vil bli tinglyst pliktig medlemskap i velforening.

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 stipt medfølger ikke.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmaterieill 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

Meglers vederlag betales av selger og er avtalt til kr. 54 875 pr enhet. pris inkl. mva.
All markedsføring betales av selger.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

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 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 dekningsalg i så fall dekkes av kjøper.

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

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

GARANTIER

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

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

ENERGIMERKING

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

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

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. Det vil bli tilrettelagt for Altibox.

KOMMUNALE AVGIFTER OG FORMUESVERDI

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

VEI, VANN OG AVLØP

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

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 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. Det er tegnet en datadelingsavtale mellom utbygger/ selger og megler. Det innebærer at personopplysninger om interessenter og kjøpere vil bli delt mellom megler og utbygger/selger. For å

oppfylle avtalen påberopes berettiget interesse, Ifr lov om behandling av personopplysninger kap. 9, § 34 punkt 40. Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at selger/megler 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 sist revidert 10.12.25
Reguleringsplan av 08.10.24 med bestemmelser sist revidert 14.10.24
Basiskart/situasjonskart datert 10.12.25
Beskrivelse og romskjema datert 30.10.25
Utenomhusplan revidert 10.12.25
Grunnbok
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: 2406255032
Oppdatert dato: 12.12.2025.

Særlige bestemmelser

Reguleringsplan. Kjøper har fått utlevert reguleringsplanen for området, Reguleringsplan nr. 0555.00 av 08.10.24 med bestemmelser revidert 14.10.24 og er gjort kjent med denne. Kjøper er kjent med at boligen er en del av et større boligprosjekt.

Grunneiendommen består i dag av flere parseller som skal sammenslås for deretter å deles slik at hver bolig får et eget gnr. og bnr.

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. 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 overtagelse.

Forsikring: Selger holder boligen forsikret fram til overtagelse, Kjøper må tegne ny forsikring samt innboforsikring fra og med innflyttingsdato.

Utbedring, adgang til boligen etter overtagelse. 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 overtagelse. 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.

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

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

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

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

Transport av kontrakt. Ved transport av kontraktposisjonen vil det påløpe et transportgebyr til utbygger stort kr 50 000,- Selger forbeholder seg retten til å nekte transport de siste 90 dager før overtakelse.



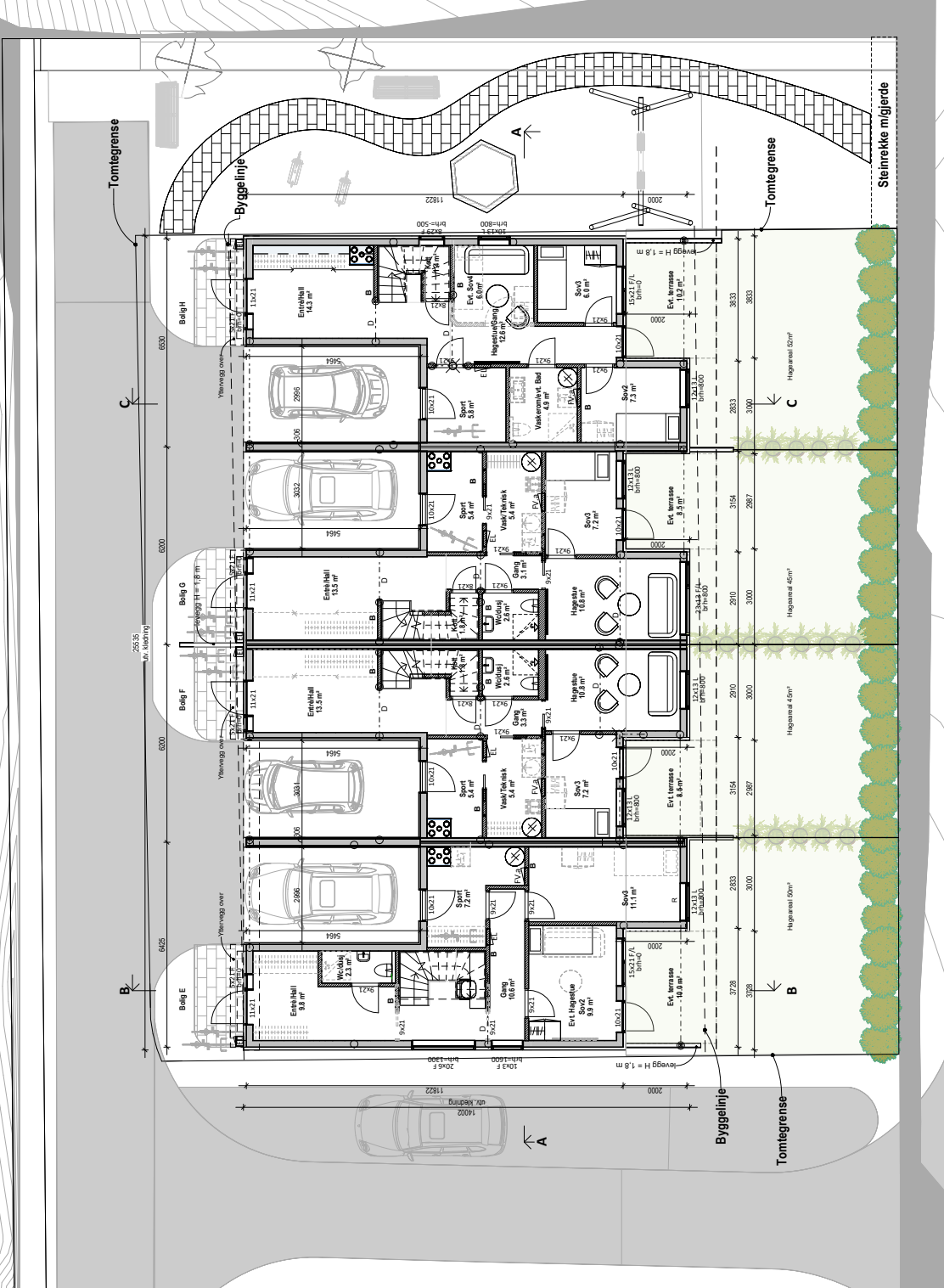


C Rev vertikale sprang 10.12.25 HOH
B Levegg og vindu 2.etg 12.11.25 HOH
A Rev utv. EL skap 31.10.25 HOH

Utomhusplan

Tiltakshaver: ROGALANDSHUS AS	Rev: C	ARKITEKT KONTORET IHT www.iht.no
Byggeplass: LINEVEGEN BK1	Format: A2	
Kommune: TIME	G.nr: 3 B.nr: 481	
Tegn: HOH Arkitekt HOHHMB	Type: Rekkehus BK1	
Dato: 26.10.25 Tegn.nr.: A2_703		
Skala: 1:200 Prosjekt nr.: 2024/9085		

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.



C. Rev. 14.10.25
B. Rev. 14.10.25
A. Rev. 14.10.25

14.10.25
14.10.25
14.10.25

Plan 1. Etasje BM

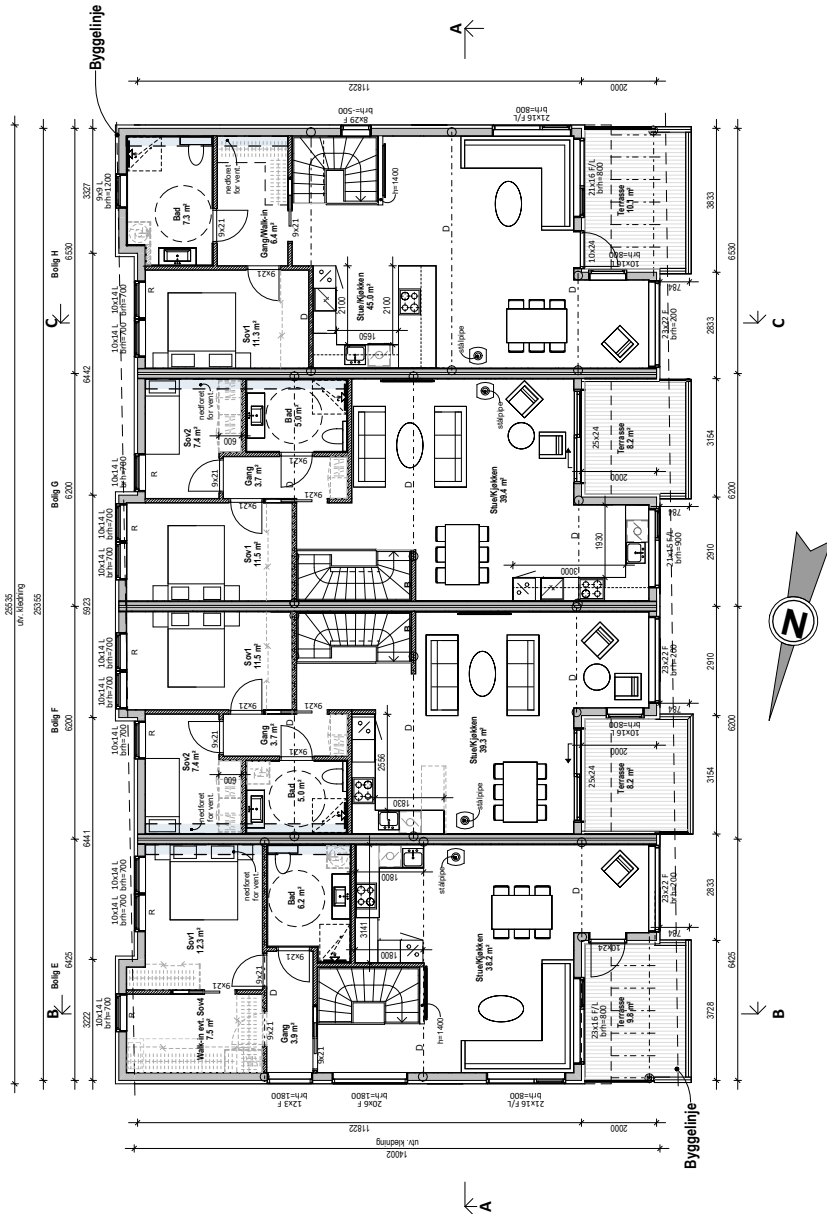
Tilakshaver:	Rev:	C
Byggher:	Format:	A2
Byggher:	B. nr:	481
Byggher:	Type:	Rekultus BK
Byggher:	G. nr:	3
Byggher:	Tegnet:	HOHMB
Byggher:	Tegnet:	A2, BM, 101
Byggher:	Prosjekt nr:	2024/005
Byggher:	Scale:	1:100

SD = Syntig drager
S = Syntig
B = Byggher
L = Lysareal (m²)
L_t = 0.7 / evt. angitt pr. rom v/romtøst
Rn = Rådd
TN = Takredup
Alle romareal oppgitt i planlegginger er netto golvareal (NTA)

Denne tegning er i målestokk 1:100 og kan ikke benyttes som arbeidslegginger.
Alle videre bruk uten etterdrøftelse, 1:50 ab. tegning skjer dermed på eget ansvar.

Denne bygning inneholder flere boenheter
og må brann- og ydrosfæriske

Tegning viser ikke eventuelle utførelser av vegger/innsatser
av kanaler for ventilasjonsanlegg med varmeforvarming.
Alle plasseringer må vurderes av ventilasjonsreguleringene.



C Rev. sperring
B Løst og endelig
A Rev. utarbeidet

10.12.25 HOH
12.11.25 HOH
31.12.25 HOH

Plan 2. Etasje BM

Trakthaver	Rev.	C
ROGALANDSHUS AS		
Byggherre	Format	A2
UNISJEN BK		
Kommune	G.nr. 3	
TME	B.nr. 481	
Tegn: HOHMB	Avskrift: HOHMB	
Dato: 14.10.25	Tegning: A3 BM 102	
	Type:	Rekkehut BK
Skala: 1:100	Prosjekt nr.: 2024/6985	

ARKITEKONTORET
IHT
www.ih.no

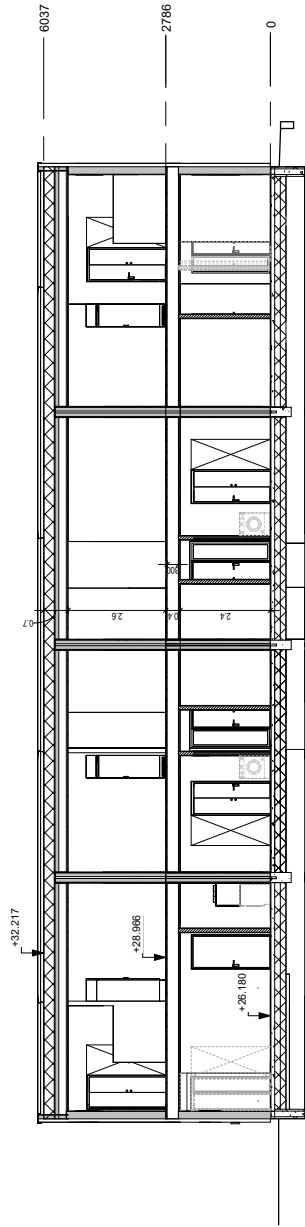
SD = Syngt dører
B = Børn
L = Lysareal i m²
Lr = 0.7 i evt. angitt pr. rom v/romtøst
R = Rom
TN = Taknedp
Alle romareal oppgitt i planegninger er netto golvareal (NTA)

Kjøkken - Se egne tegninger
for innredning og ventil for avtrekk

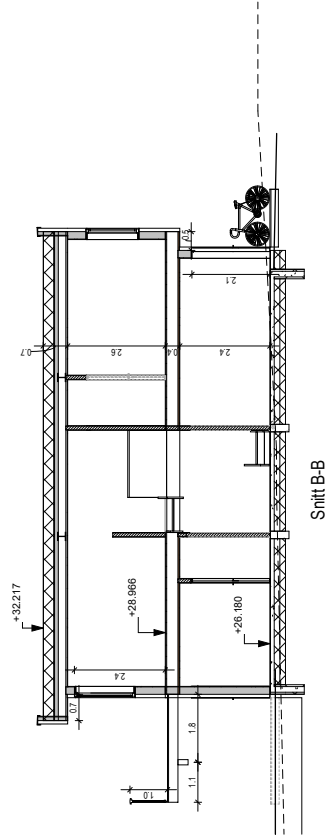
Tegning viser ikke eventuelle utførelse av vegger/innkassinger
av kanaler for ventilasjonsanlegg med varmepumpe
og plassering må vurderes av ventilasjonspesialistene.

Denne bygning inneholder flere boenheter
og må brann- og trykkløst

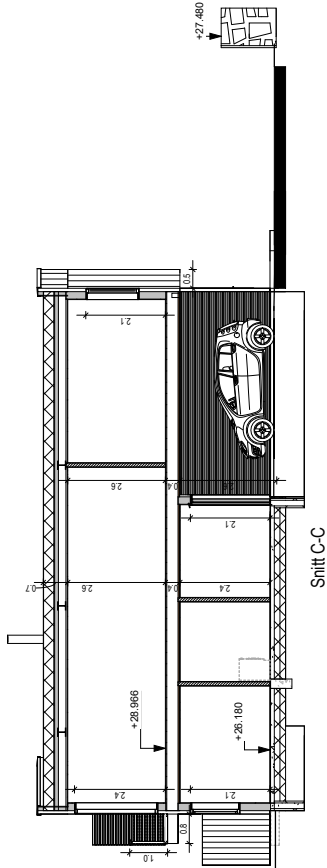
Denne tegning er i målestokk 1:100 og kan ikke benyttes som arbeidstegning.
Den kan heller ikke brukes som utgangspunkt for bestilling av varer, som f.eks. aktivtut.
All videre bruk uten etterfølgende 1:50 atb. tegning skjer dermed på eget ansvar.



Snitt A-A



Snitt B-B



Snitt C-C

C. Rev. 14.10.25
B. Rev. 14.10.25
A. Rev. 14.10.25

14.10.25
14.10.25
14.10.25

Snitt

 Rogalandshus	Tilskriver:	Rev:	Format:		ARKIVERT MONTORE!
	ROGALANDSHUS AS	C	A2		
	Bygghjelp:				
	LINEVEGEN BK2				
	Bygghjelp:	Bygghjelp:	G. nr.:		
	LINEVEGEN BK2	LINEVEGEN BK2	B. nr.:		
	Tegn.:	Tegn.:	Type:		
	HOJHIMB	HOJHIMB	Rekneshus BK2		
	Tegn. nr.:	Tegn. nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Prosjekt nr.:	Prosjekt nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			
	2024/0085	2024/0085			
	Tegning nr.:	Tegning nr.:			

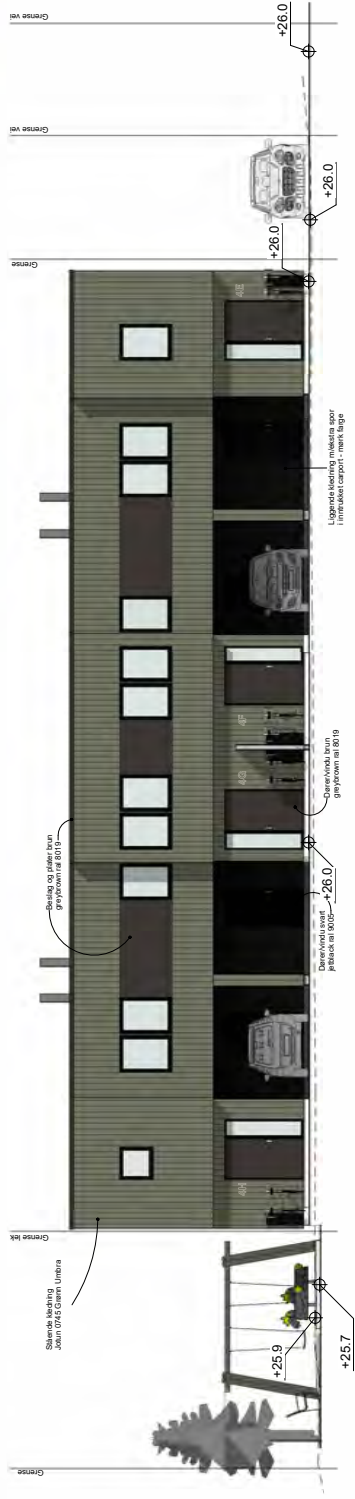
Alle vertikale mål på snitt angir ferdige rom-høyder.
For detaljer og konstruksjonsdetaljer se tegningene og
egne detaljer fra bygghjelpen/produkt eller NBI.

Alle vertikale mål på snitt angir ferdige rom-høyder.
For detaljer og konstruksjonsdetaljer se tegningene og
egne detaljer fra bygghjelpen/produkt eller NBI.

Alle vertikale mål på snitt angir ferdige rom-høyder.
For detaljer og konstruksjonsdetaljer se tegningene og
egne detaljer fra bygghjelpen/produkt eller NBI.

Alle vertikale mål på snitt angir ferdige rom-høyder.
For detaljer og konstruksjonsdetaljer se tegningene og
egne detaljer fra bygghjelpen/produkt eller NBI.

Alle vertikale mål på snitt angir ferdige rom-høyder.
For detaljer og konstruksjonsdetaljer se tegningene og
egne detaljer fra bygghjelpen/produkt eller NBI.



Bruksareal (BRA) pr. bolig			Etg.	Areal
Boligdel				
Oppvarmet Bolig E	Plan 1. Etasje			56.1 m²
Oppvarmet Bolig E	Plan 2. Etasje			75.2 m²
Oppvarmet Bolig E				131.3 m²
Oppvarmet Bolig F	Plan 1. Etasje			54.4 m²
Oppvarmet Bolig F	Plan 2. Etasje			73.7 m²
Oppvarmet Bolig F				128.1 m²
Oppvarmet Bolig G	Plan 1. Etasje			54.4 m²
Oppvarmet Bolig G	Plan 2. Etasje			73.7 m²
Oppvarmet Bolig G				128.1 m²
Oppvarmet Bolig H	Plan 1. Etasje			57.3 m²
Oppvarmet Bolig H	Plan 2. Etasje			76.5 m²

Apent areal pr. bolig			
Boligdel	Etg.	Areal	
Apent Garasje E	Plan 1. Etasje	16,5 m ²	
Apent Garasje F	Plan 1. Etasje	16,7 m ²	
Apent Garasje G	Plan 1. Etasje	16,7 m ²	
Apent Garasje H	Plan 1. Etasje	16,5 m ²	
Apent overbyggt E	Plan 1. Etasje	10,0 m ²	
Apent overbyggt F	Plan 1. Etasje	8,3 m ²	
Apent overbyggt G	Plan 1. Etasje	8,3 m ²	
Apent overbyggt H	Plan 1. Etasje	10,2 m ²	
		103,1 m ²	

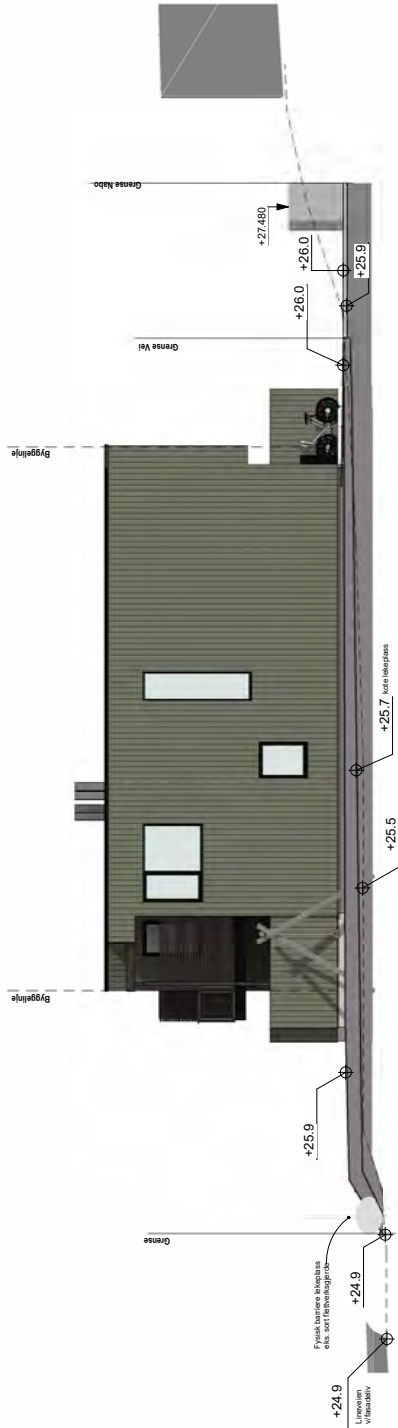
Terrasser		
Boligdel	Etg.	Areal
Terrasse E	Plan 2, Etasje	9,8 m ²
Terrasse F	Plan 2, Etasje	8,2 m ²
Terrasse G	Plan 2, Etasje	8,2 m ²
Terrasse H	Plan 2, Etasje	10,1 m ²
		36,2 m ²

Bebyggd areal (BYA)	
Byggningsdel	Areal
Area	364,0 m ²
Total BYA	364,0 m ²

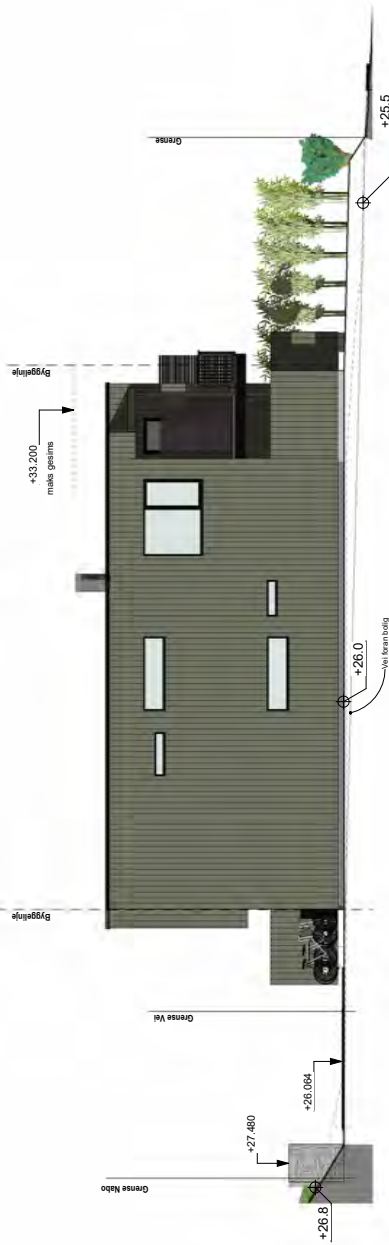
PLANERT TERRENG ———

NÄV/ERENDE TERRENG - - -

 Rogalandhus	Titelnavn:	ROGALANDHUS AS	Rev:	C
	Bygghjelp:	LINEVEGEN B2	Format:	A2
	Kommune:		G.nr. 3	B.nr. 481
	TITEL			
	Tegn: HOHMBE	Avalert: HOHMBE	Type:	
	Dato: 14.10.20	Tegn: A3, BM, 303	Remisus B2	
	Skala: 1:100	Oppr.nr.: 20240096		



Fasade 2 (Sør)



Fasade 4 (Nord)

C. Rev. 14.10.25
B. Rev. 14.10.25
A. Rev. 14.10.25

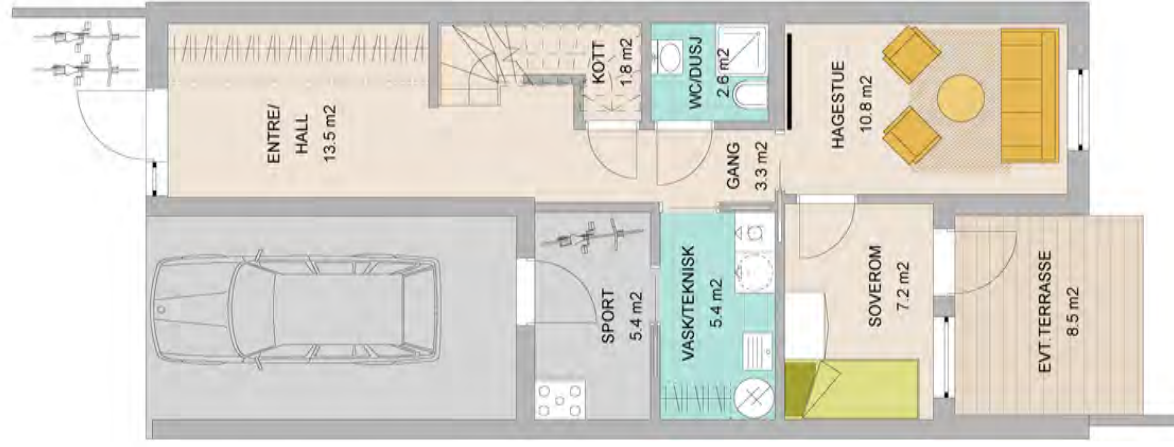
14.10.25
12.10.25
31.10.25

Fasade 2+4 (Sør og Nord)

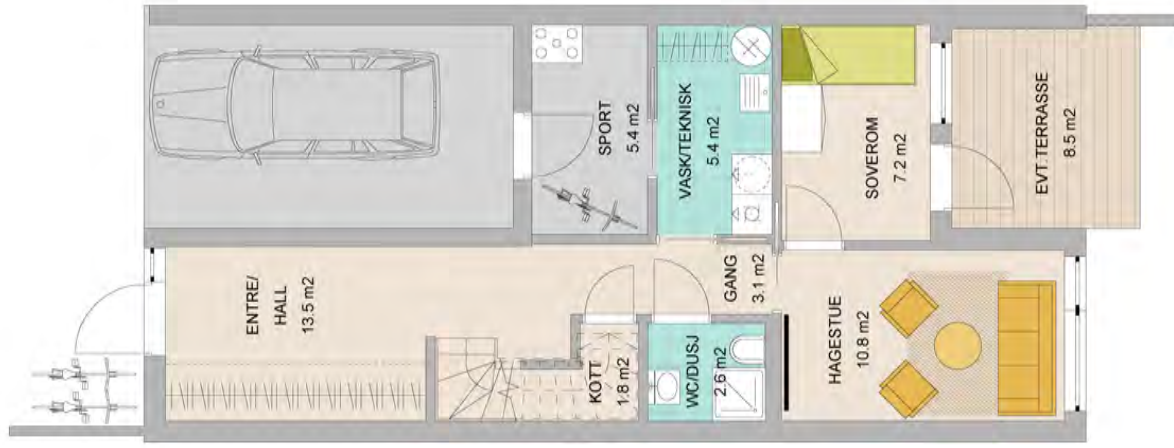
Titel:	Rev.:	C
Byggher:	Format:	A2
Byggher:	G. nr.:	3
Kommune:	Type:	Rekvisit BK
Tegn.:	Arkitekt:	HØHMB
Dato:	Tegn. nr.:	A3, BM, 302
Skala:	Prosjekt nr.:	2024/005

PLANERT TERRENG
NAVERENDE TERRENG

BOLIG B-F



BOLIG C-6



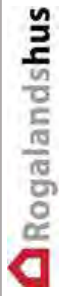
BOLIG D-H



BOLIG A-E



Romskjema A-E



Beskrivelse 8 rekkehus

Bryne 25.11.25 IM

ROM Etasje Rom	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
1	Entre/Hall/gang	1 stav , nordisk eik	Malt gips	iht NEK 400		Sikringsskap
1	Wc/bad	Fliser 30*30 prosjektffliser	Malt gips	Varmekabler i gulv, ellers iht NEK 400	Vegghengt toalett, dusjvegger badromssekksjon med vask og blandebeateri.	
1	Sport/vask	Fliser 30*30 prosjektffliser	Malt gips	Varmekabler i gulv, ellers iht NEK 400	Varmtvannsbreder	Ventilasjon
1	Sov 2-3	1 stav , nordisk eik	Malt gips	Iht NEK 400		
2	Kjøkken/stue	1 stav , nordisk eik	Malt gips	Iht NEK 400	Se egen kjøkken tegning.	
2	Bad	Fliser 30*30 prosjektffliser	Malt gips	Varmekabler i gulv, ellers iht NEK 400	Vegghengt toalett, dusjvegger badromssekksjon med vask og blandebeateri.	
2	Sov 1/ walk in/ gang	1 stav , nordisk eik	Malt gips	iht NEK 400		Garderobeskap leveres ikke

Diverse leveransebeskrivelse:

Generelt:

Bygges etter TEK17. Boligen leveres nøkkelferdig.

Trapp:

Leveres med hvitmalt vanger og eikebeiset furutrinn i lys utførelse, åpen trapp.

Vinduer:

Leveres farge: RAL 9005 sort innvendig og utvendig.

Kjøkken:

Se egen tegning fra Aubo, hvitevarer er ikke inkludert.

Ytterdør:

Hoveddør leveres av type Gilje Hovden.

Innvendige dører:

Hvitmalte slette lette dører med hvitmalt karm. Flat terskel

Himling:

Gips klar for overflatebehandling/sparkling. Leveres k2 standard.

Kledning:

Grunnet grankledning dobbel falset. Farge etter arkitektens beskrivelse, se tegning.

Taktekking:

Papp

Listverk:

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

Oppvarming:

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

Ventilasjon:

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

Elektriker:

Ihht NEK 400 - varmekabler ihht romskjema, trkkerør for el-billader og mulighet for el-billader.

Murer:

Prosjektfliser i bad. 30*30 gulv vegger 20* 40 og 30*30 vask/sport med sokkelfliser.

Biloppstillingsplass

Leveres med 1 biloppstillingsplass pr bolig

Utomhus:

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

Terrasse:

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

Utvendige boder

Er inkludert i bolig.

Pipe:

Stålpipe avsluttes i himling 2 etasje i stue.

Prosjektering:

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

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

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

Riss i overganger tak/vegg kan forekomme.

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

Romskjema B-C-F-G

Rogalandsshus

Beskrivelse 8 rekkehus

Bryne 25.11.25 IM

ROM	Etasje	Rom	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
1		Entre/Hall/gang	1 stav , nordisk eik	Malt gips	Malt gips	iht NEK 400		Sikringsskap
1		Wc/bad	Fliser 30*30 prosjektfliiser	Fliser 20*40 prosjektfliiser	Malt gips	Varmekabler i gulv, ellers iht NEK 400	Vegghengt toalett, dusjvegger badromsseksjon med vask og blandebeateri.	
1		Sport/vask-teknisk	Fliser 30*30 prosjektfliiser	Malt gips	Malt gips	Varmekabler i gulv, ellers iht NEK 400	Varmtvannsbreder	Ventilasjon
1		Sov 2-3-Hagestue	1 stav , nordisk eik	Malt gips	Malt gips	Iht NEK 400		
2		Kjøkken/stue	1 stav , nordisk eik	Malt gips	Malt gips	Iht NEK 400	Se egen kjøkken tegning.	
2		Bad	Fliser 30*30 prosjektfliiser	Fliser 20*40 prosjektfliiser	Malt gips	Varmekabler i gulv, ellers iht NEK 400	Vegghengt toalett, dusjvegger badromsseksjon med vask og blandebeateri.	
2		Sov 1-2/gang	1 stav , nordisk eik	Malt gips	Malt gips	iht NEK 400		Garderobeskap leveres ikke

Diverse leveransebeskrivelse:

Generelt: Bygges etter TEK17. Boligen leveres nøkkelferdig.

Trapp: Leveres med hvitmalt vanger og eikebeiset furutrinn i lys utførelse, tett trapp med bod under.

Vinduer: Leveres farge: RAL 9005 sort innvendig og utvendig.

Kjøkken: Se egen tegning fra Aubo, hvitevarer er ikke inkludert.

Ytterdør: Hoveddør leveres av type Gilje Hovden.

Innvendige dører: Hvitmalte slette lette dører med hvitmalt karm. Flat terskel

Himling: Gips klar for overflatebehandling/sparkling. Leveres k2 standard.

Kledning: Grunnet grankledning dobbel falset. Farge etter arkitektens beskrivelse, se tegning.

Taktekking: Papp

Listverk: Listefritt ved tak og vinduer. Gulvlister og dørlister ved innvendige dører 12*58 hvitmalt. Ytterdører leveres med lister 12*58

Oppvarming: Varmekabler ihht romskjema og mulighet for peis, leveres ferdig utvendig. Avsluttes i himling stue.

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

Elektriker: Ihht NEK 400 - varmekabler ihht romskjema, trkkerør for el-billading og mulighet for el-billader.

Murer: Prosjektfliser i bad. 30*30 gulv vegger 20* 40 og 30*30 vask/sport med sokkelfliser.

Biloppstillingsplass Leveres med 1 biloppstillingsplass pr bolig

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

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

Utvendige boder Er inkludert i bolig.

Pipe: Stålppe avsluttes i himling 2 etasje i stue.

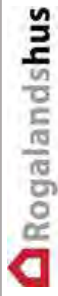
Prosjektering: Det gjøres oppmerksom på at prosjektet ikke er ferdig prosjektert. Det medfører at mindre endringer vil forekomme.

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

Det kan forekomme nedkassinger for ventilasjon og andre tekniske tilpasninger og medfører ingen prisendring. | Riss i overganger tak/vegg kan forekomme

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

Romskjema D-H



Beskrivelse 8 rekkehus

Bryne 25.11.25 IM

Etasje	Rom	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
1	Entre/Hall/gang	1 stav Nordisk eik	Malt gips	Malt gips	iht NEK 400		Sikringsskap, skyvedør leveres i Hall ved ventilasjon. Ikke inndredning
1	Bad/vaskerom	Fliser 30*30 prosjektfliiser	Fliser 20*40 prosjektfliiser	Malt gips	Varmekabler i gulv, ellers iht NEK 400	Vegghengt toalett, dusjvegger badromsseksjon med vask, blande batteri og varmtvannsbreder	
1	Sport	Fliser 30*30 prosjektfliiser	Gips klar for overflatebehandling	Malt gips	Varmekabler i gulv, ellers iht NEK 400		Ventilasjon
1	Sov 2-3-4/Hagestue	1 stav Nordisk eik	Malt gips	Malt gips	Iht NEK 400		
2	Kjøkken/stue	1 stav Nordisk eik	Malt gips	Malt gips	Iht NEK 400	Se egen kjøkken tegning.	
2	Bad	Fliser 30*30 prosjektfliiser	Fliser 20*40 prosjektfliiser	Malt gips	Varmekabler i gulv, ellers iht NEK 400	Vegghengt toalett, dusjvegger badromsseksjon med vask og blande batteri.	
2	Sov 1/walk in/gang	1 stav Nordisk eik	Malt gips	Malt gips	iht NEK 400		Garderobeskap leveres ikke

Diverse leveransebeskrivelse:

Generelt: Bygges etter TEK17. Boligen leveres nøkkelferdig.

Trapp: Leveres med hvitmalt vanger og eikebeiset furutrinn i lys utførelse, tett trapp med bod under.

Vinduer: Leveres farge: RAL 9005 sort innvendig og utvendig.

Kjøkken: Se egen tegning fra Aubo, hvitevarer er ikke inkludert.

Ytterdør: Hoveddør leveres av type Gilje Hovden.

Innvendige dører: Hvitmalt slette lette dører med hvitmalt karm. Flat terskel

Himling: Gips klar for overflatebehandling/sparkling. Leveres k2 standard.

Kledning: Grunnet grankledning dobbel falset. Farge etter arkitektens beskrivelse, se tegning.

Taktekking: Papp

Listverk: Listefritt ved tak og vinduer. Gulvlister og dørlister ved innvendige dører 12*58 hvitmalt. Ytterdører leveres med lister 12*58

Oppvarming: Varmekabler ihht romskjema og mulighet for peis, leveres ferdig utvendig. Avsluttes i himling stue.

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

Elektriker: Ihht NEK 400 - varmekabler ihht romskjema, trkkerør for el-billading og mulighet for el-billader.

Murer: Prosjektfliser i bad. 30*30 gulv vegger 20* 40 og 30*30 vask/sport med sokkelfliser.

Biloppstillingsplass Leveres med 1 biloppstillingsplass pr bolig

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

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

Utvendige boder Er inkludert i bolig.

Pipe: Stålppe avsluttes i himling 2 etasje i stue.

Prosjektering: Det gjøres oppmerksom på at prosjektet ikke er ferdig prosjektert. Det medfører at mindre endringer vil forekomme.

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

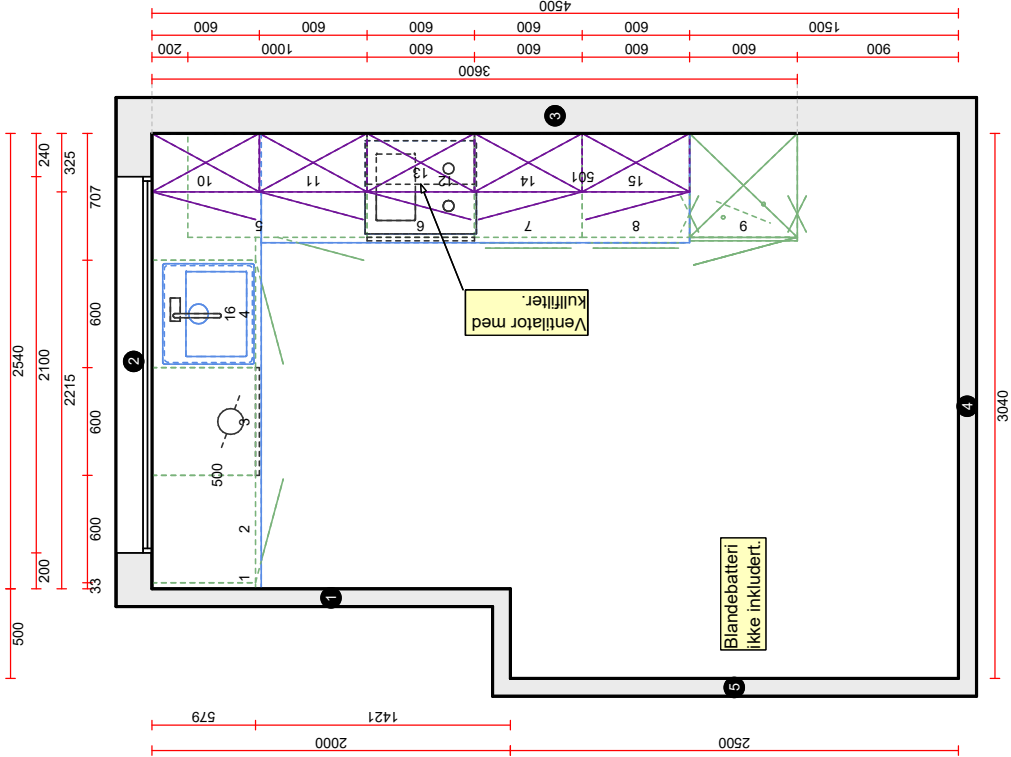
Det kan forekomme nedkassinger for ventilasjon og andre tekniske tilpasninger og medfører ingen prisendring. | Riss i overganger tak/vegg kan forekomme

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



AUBO 2025-6 NO
Kjøkken
Unik Rose Sand - Samlet

AUBO
Dansk kjøkken på sitt beste



Skala: Tilpasset ramme



AUBO 2025-6 NO

Kjøkken

Unik Rose Sand - Samlet

AUBO

Dansk kjøkken på sitt beste





AUBO 2025-6 NO

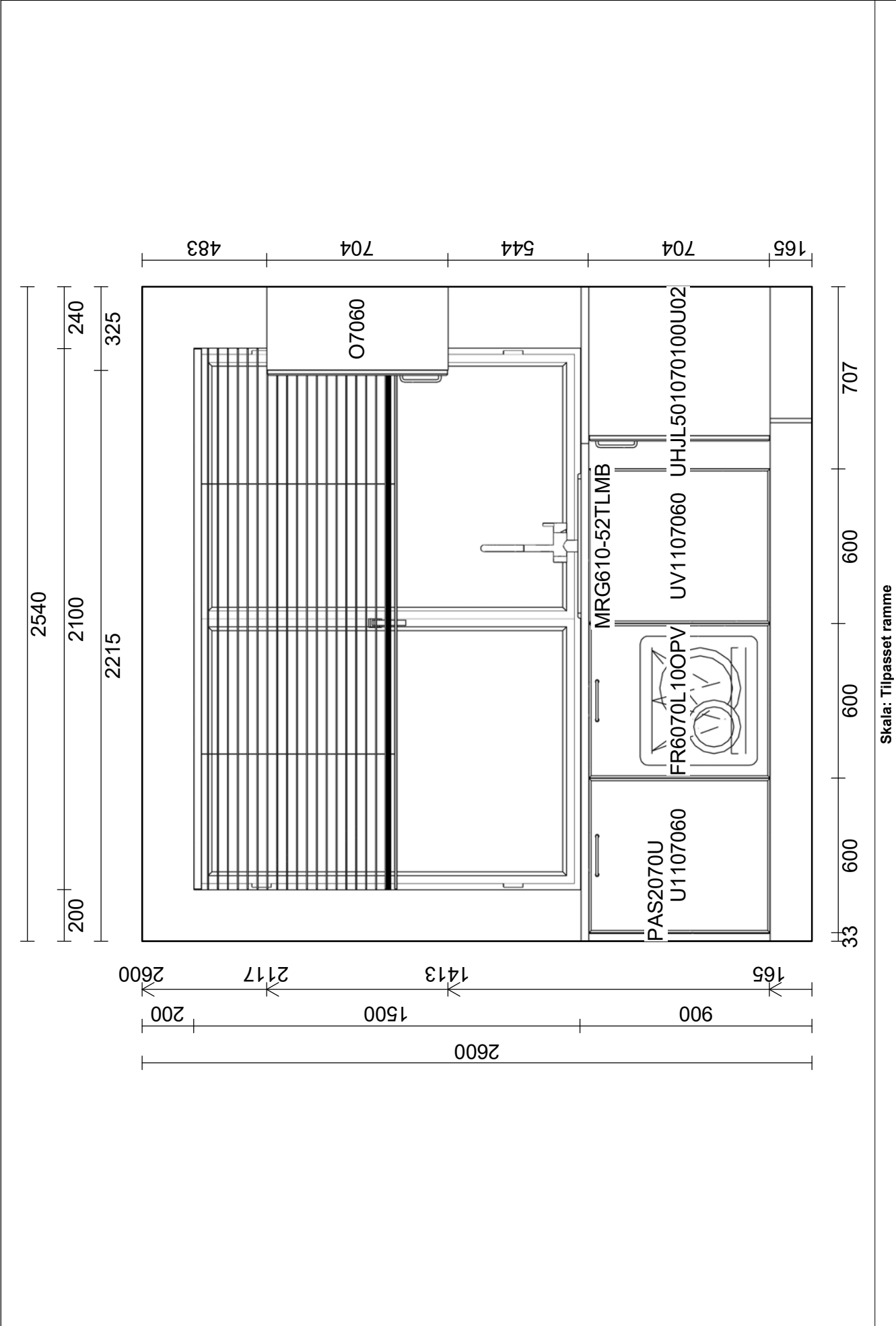
Kjøkken

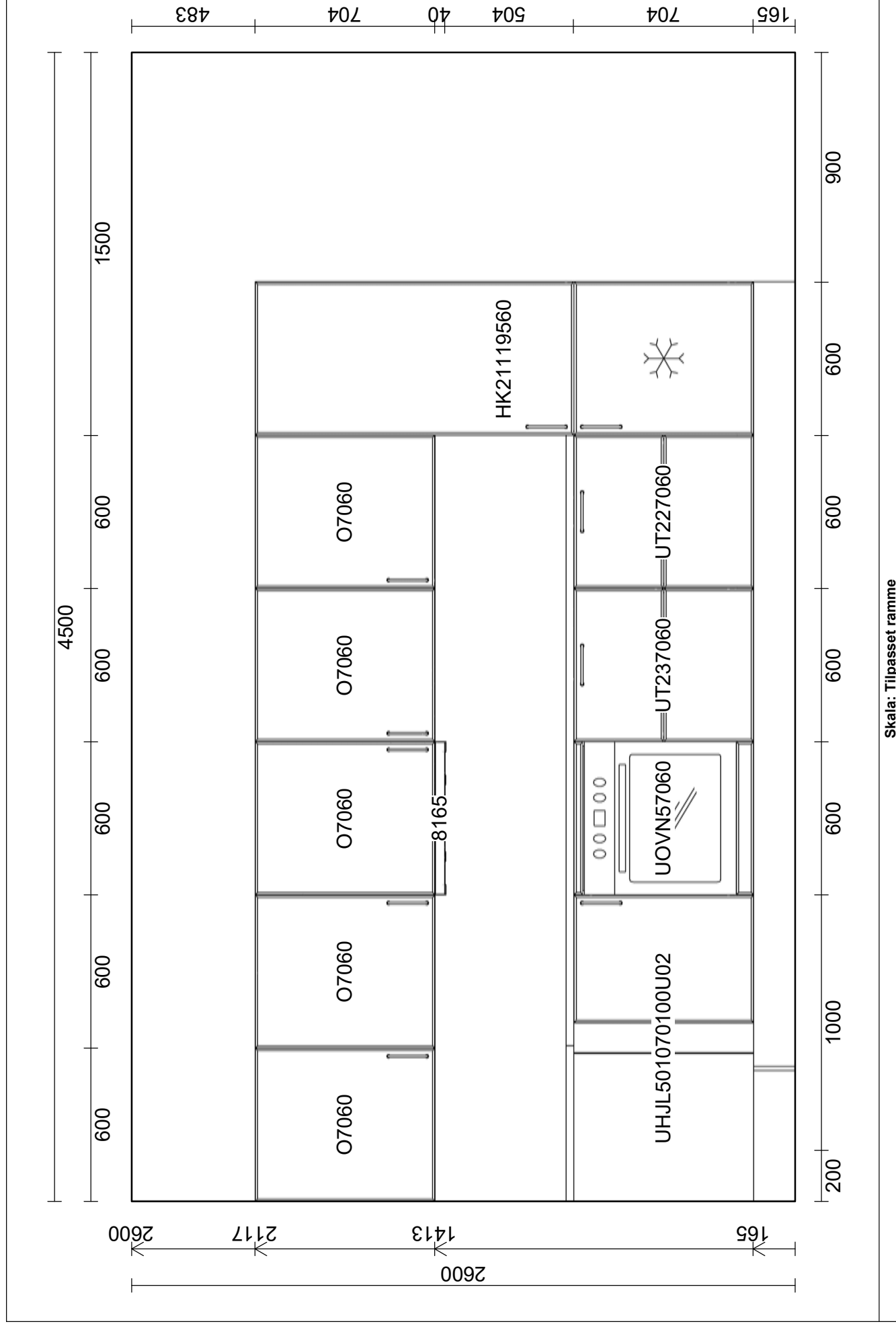
Unik Rose Sand - Samlet

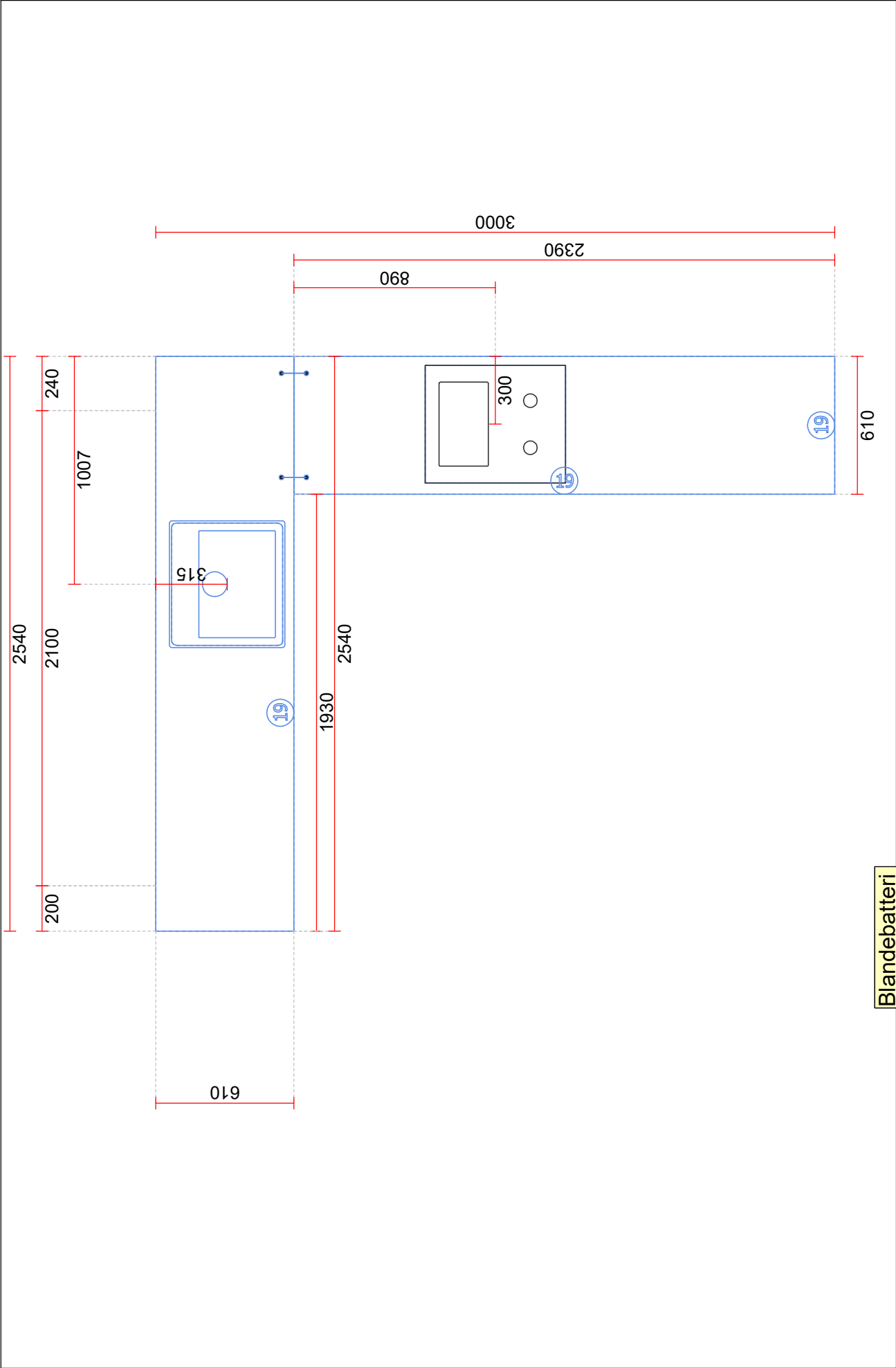
AUBO

Dansk kjøkken på sitt beste









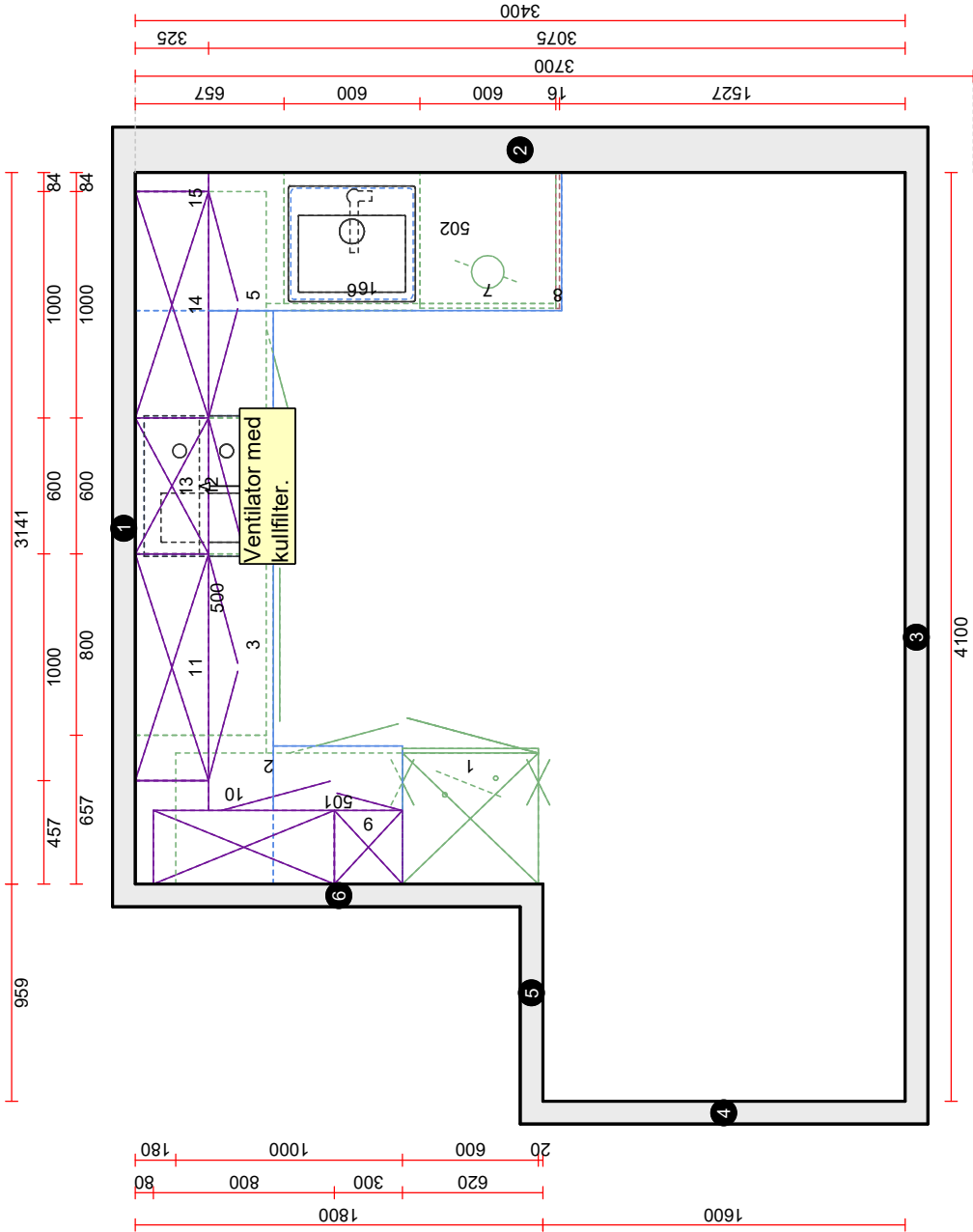
Blande batteri

Skala: Tilpasset ramme



AUBO 2025-5 NO
Kjøkken
Unik Rose Sand - Samlet

AUBO
Dansk kjøkken på sitt beste



Skala: Tilpasset ramme



AUBO 2025-5 NO

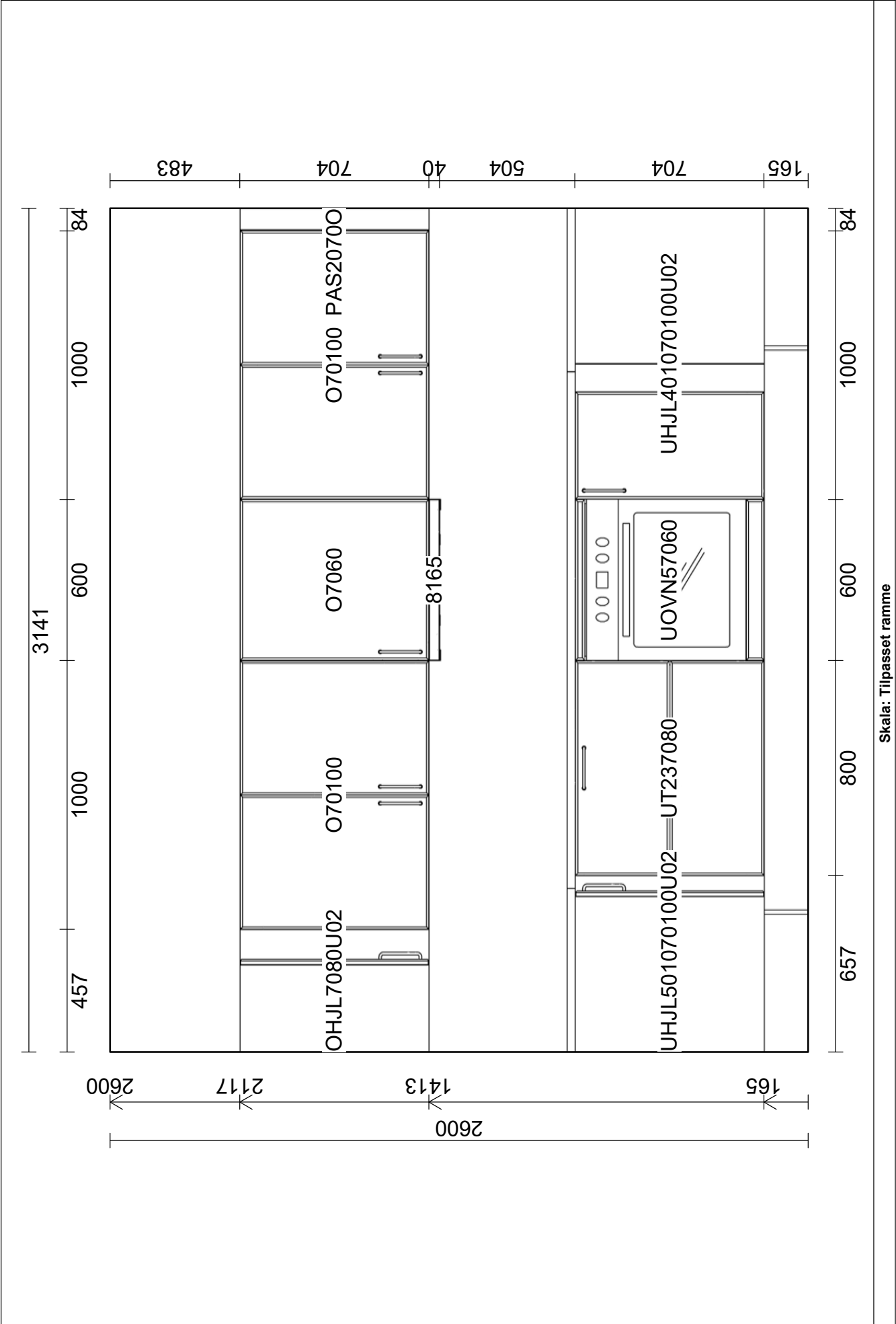
Kjøkken

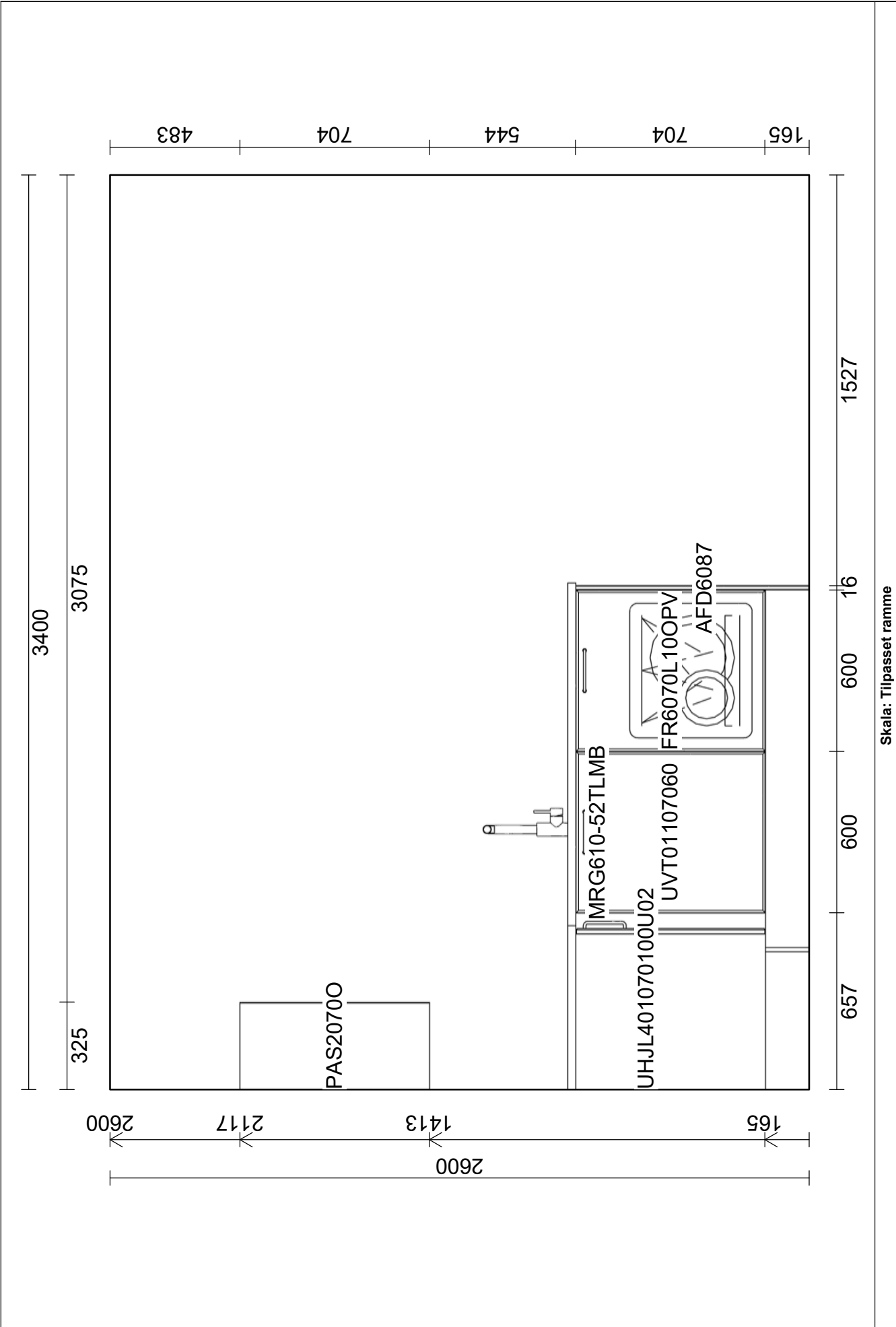
Unik Rose Sand - Samlet

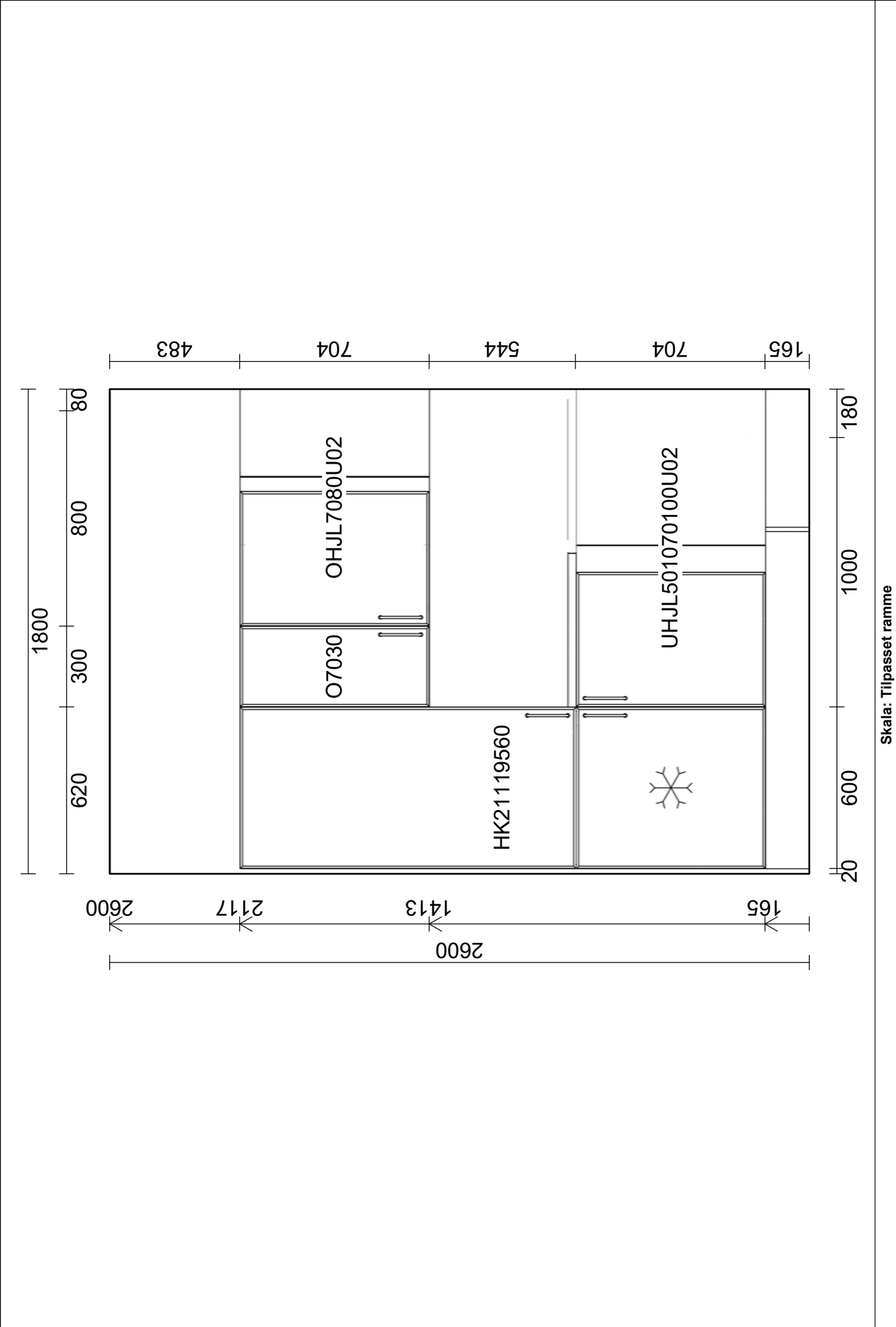
AUBO

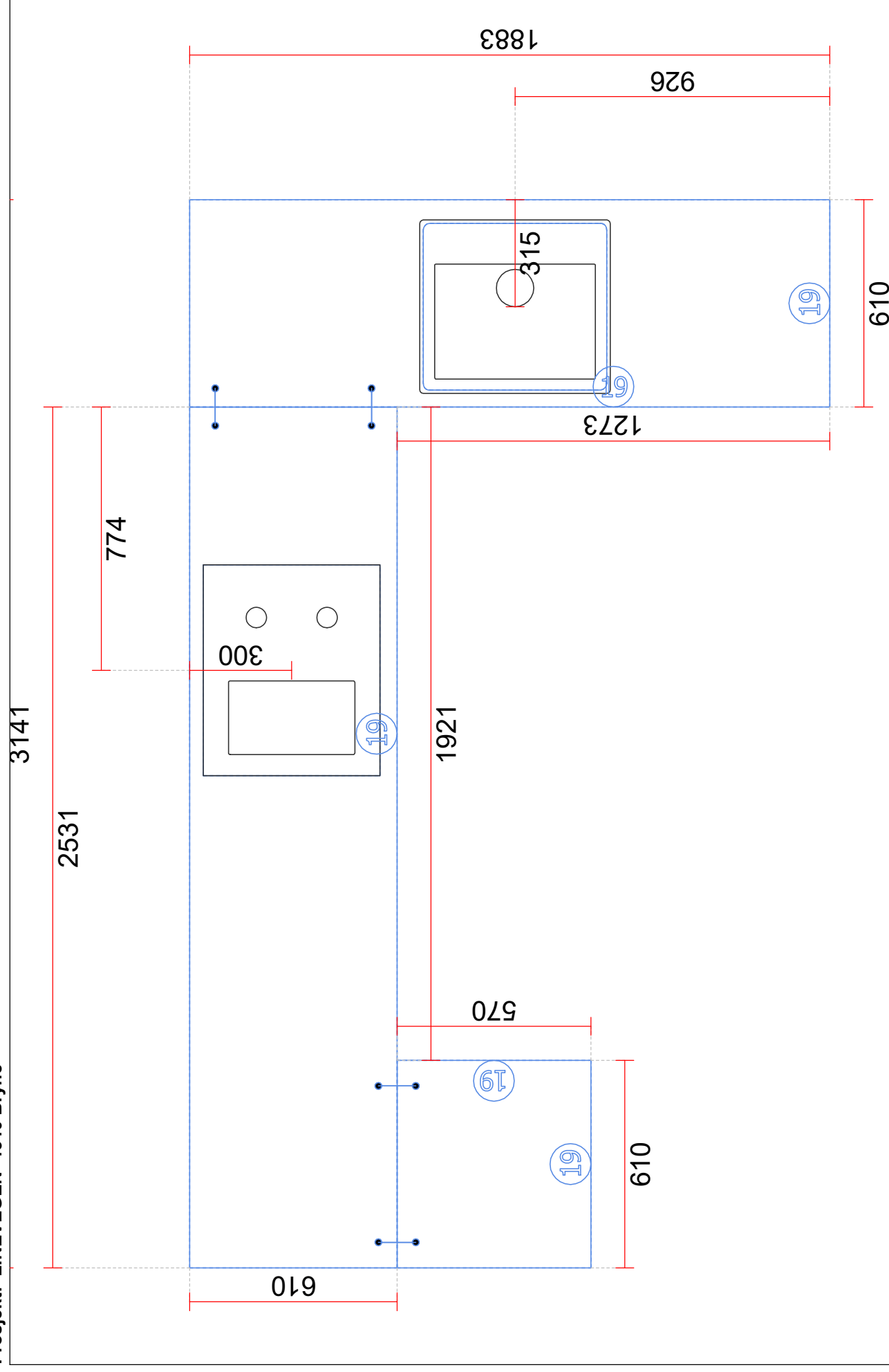
Dansk kjøkken på sitt beste









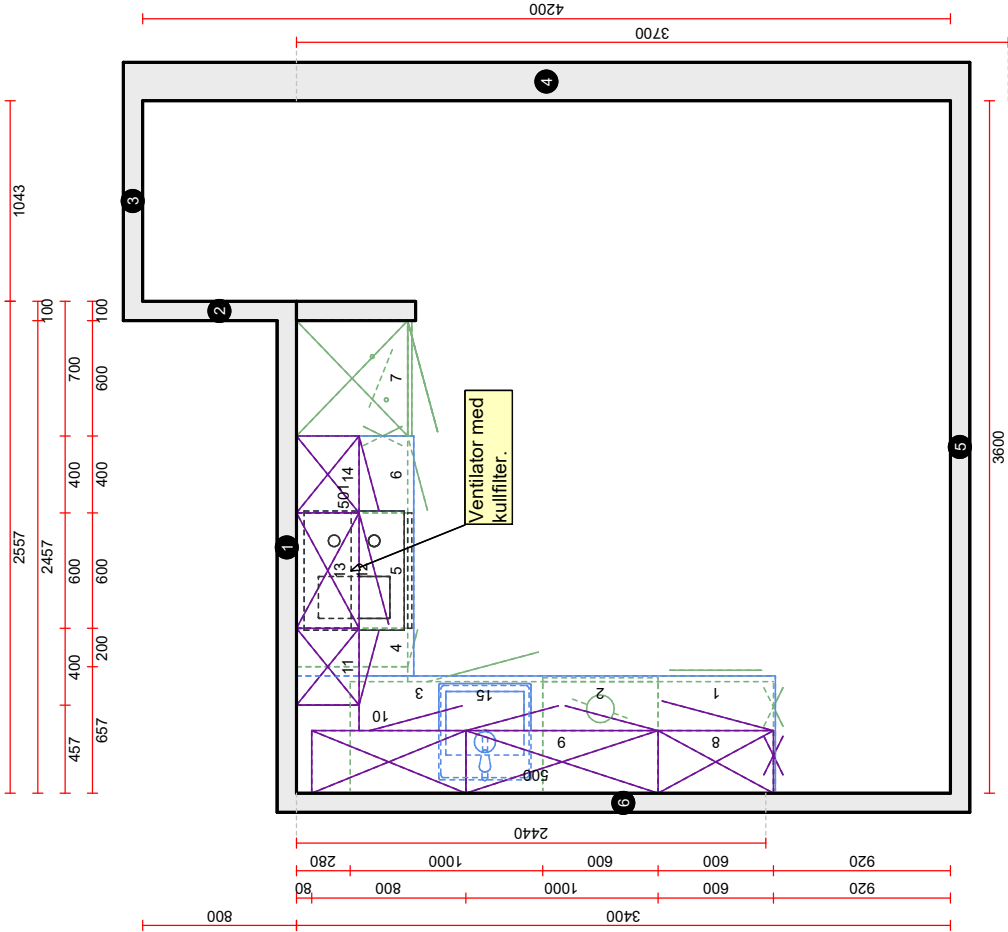


Skala: Tilpasset ramme



AUBO 2025-6 NO
Kjøkken
Unik Rose Sand - Samlet

AUBO
Dansk kjøkken på sitt beste



Skala: Tilpasset ramme



AUBO 2025-6 NO

Kjøkken

Unik Rose Sand - Samlet

AUBO

Dansk kjøkken på sitt beste

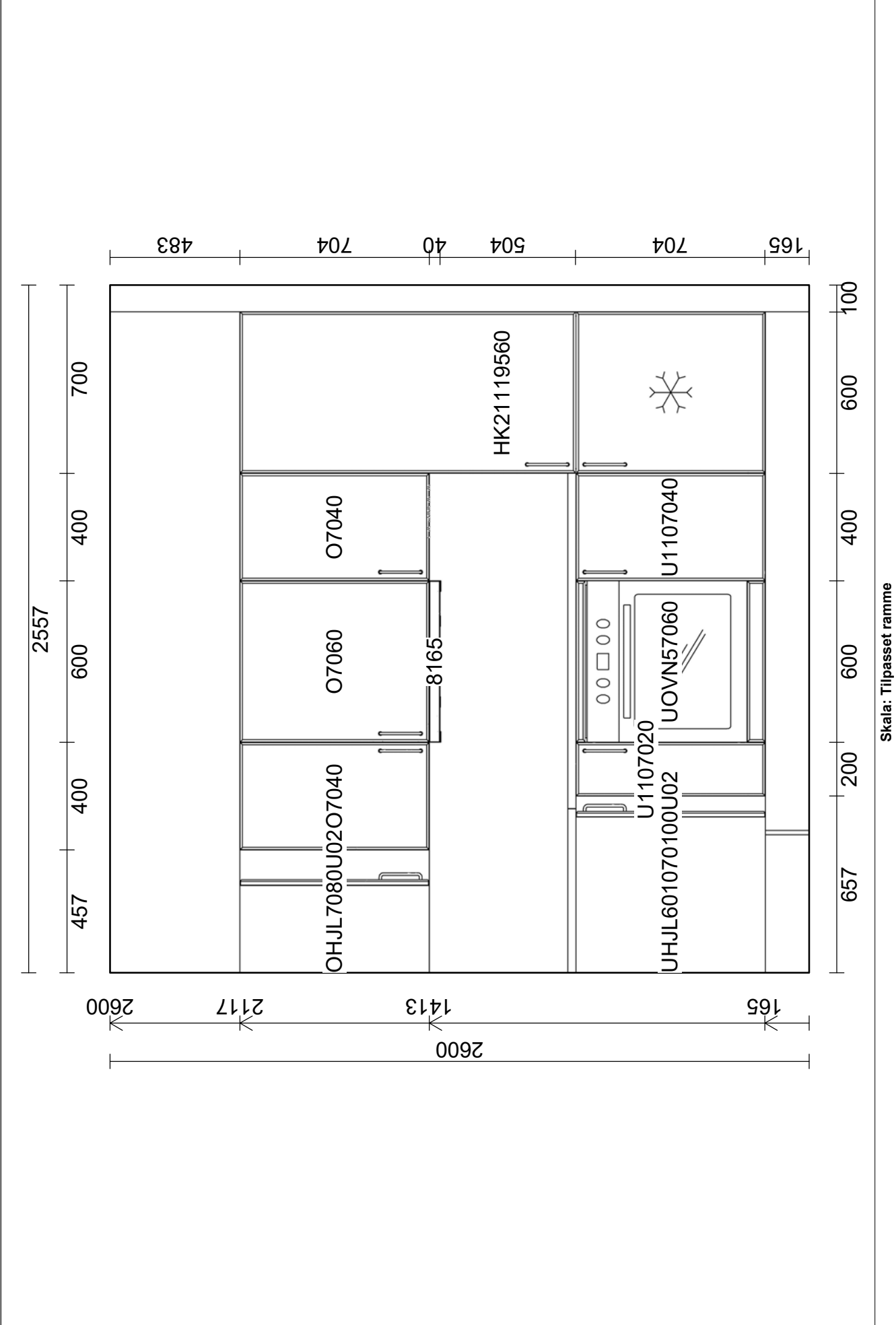


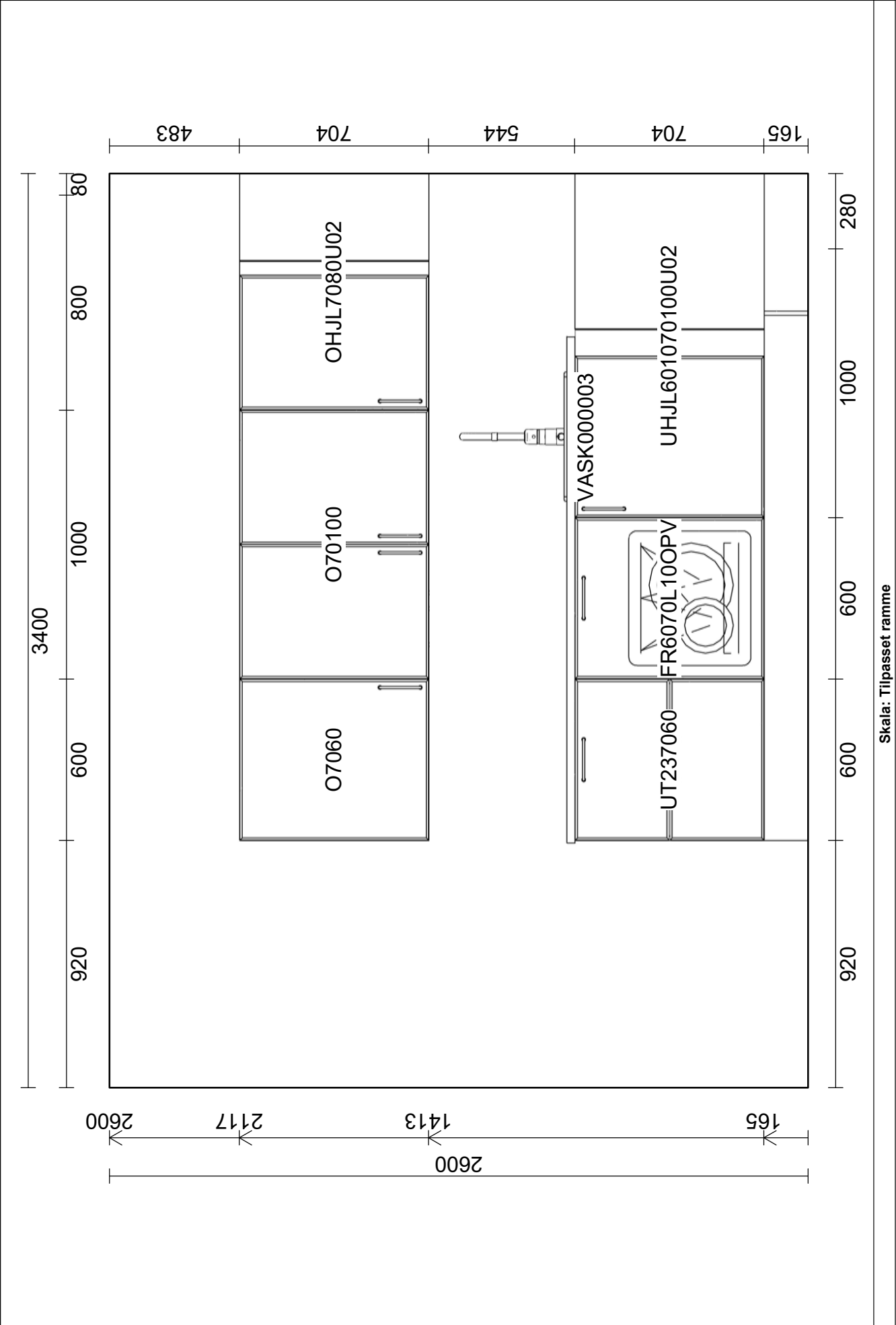


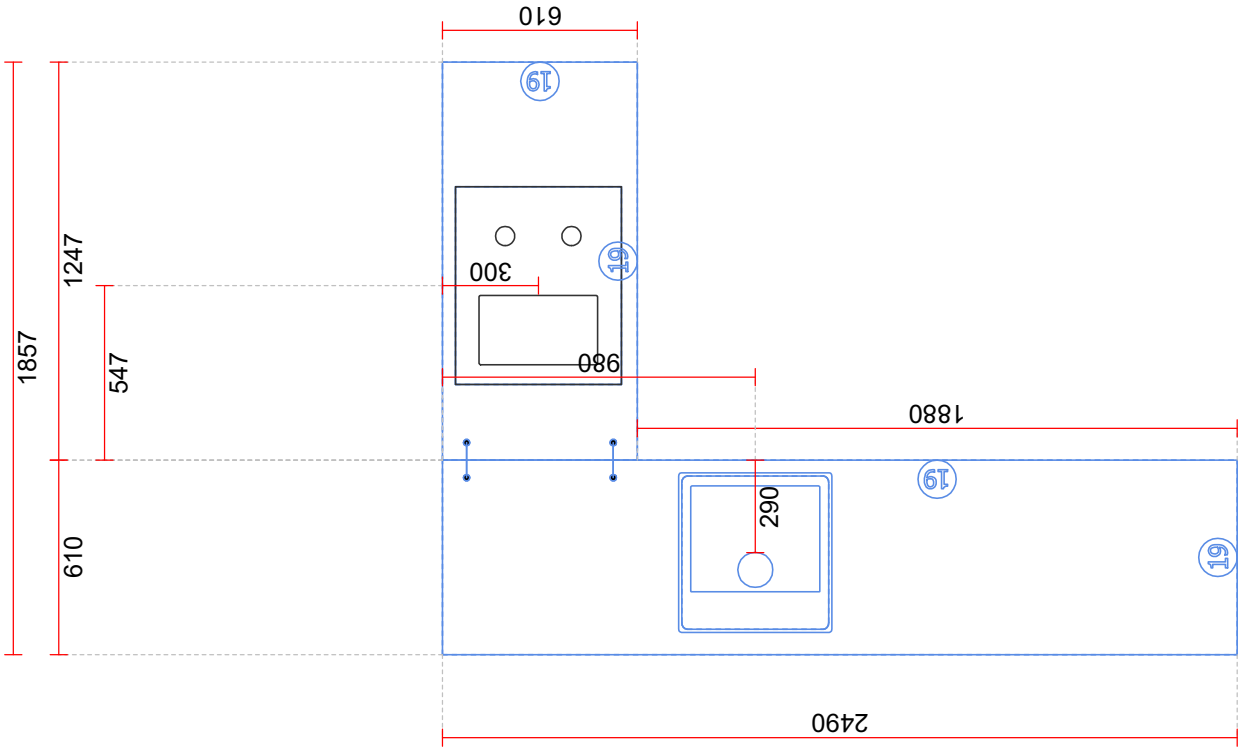
AUBO 2025-6 NO
Kjøkken
Unik Rose Sand - Samlet

AUBO
Dansk kjøkken på sitt beste









Skala: Tilpasset ramme



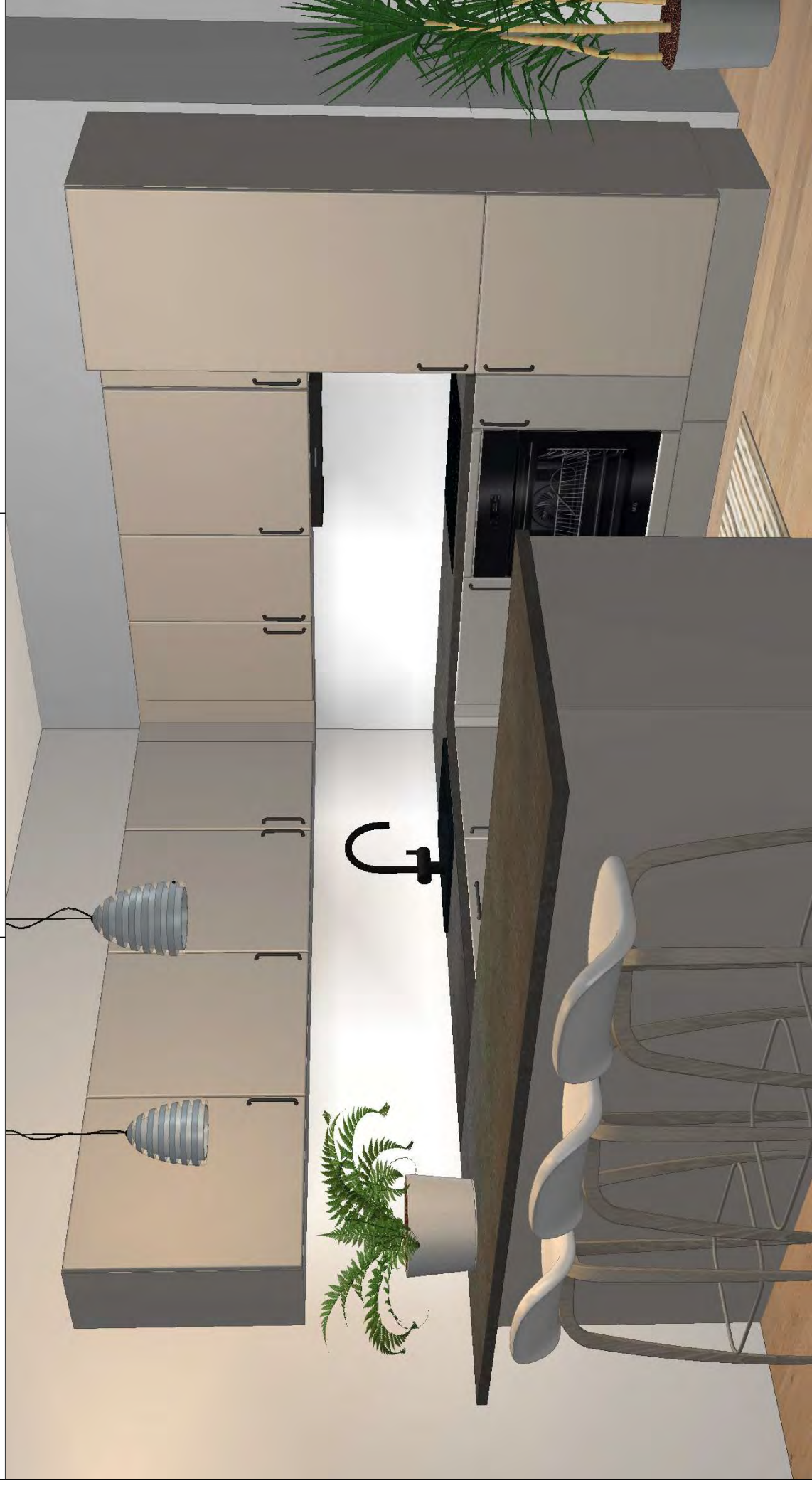
AUBO 2025-6 NO

Kjøkken

Unik Rose Sand - Samlet

AUBO

Dansk kjøkken på sitt beste





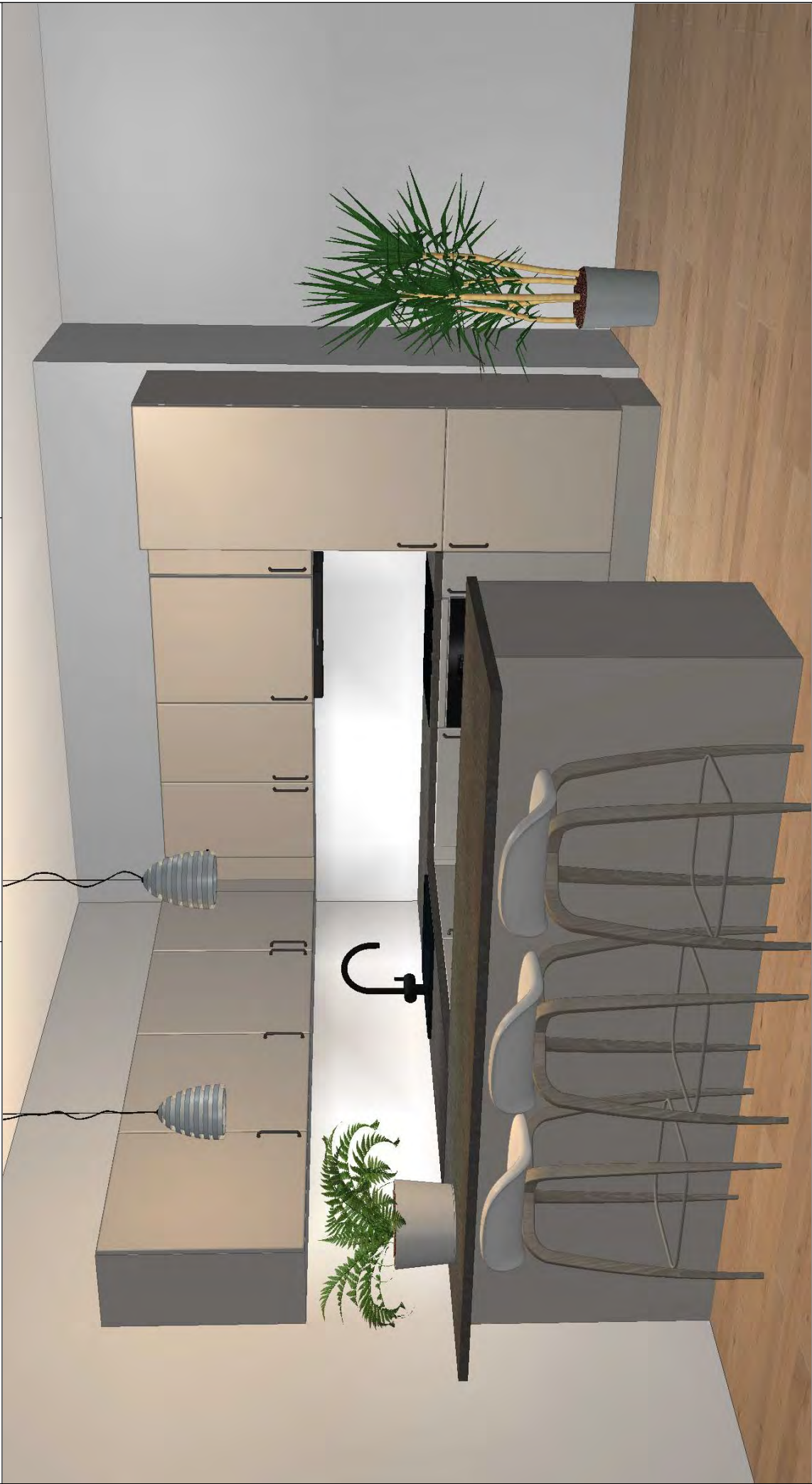
AUBO 2025-6 NO

Kjøkken

Unik Rose Sand - Samlet

AUBO

Dansk kjøkken på sitt beste





AUBO 2025-6 NO

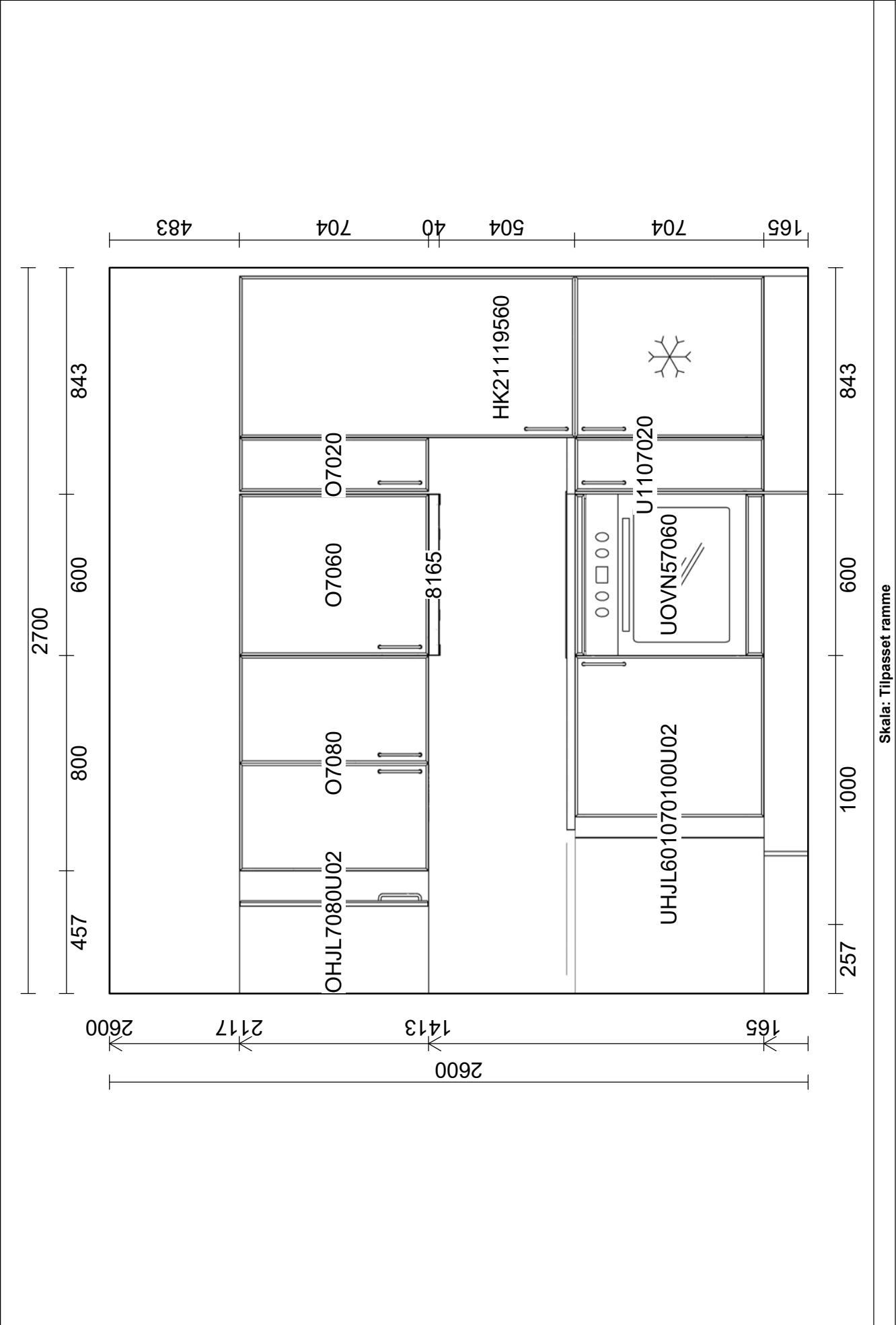
Kjøkken

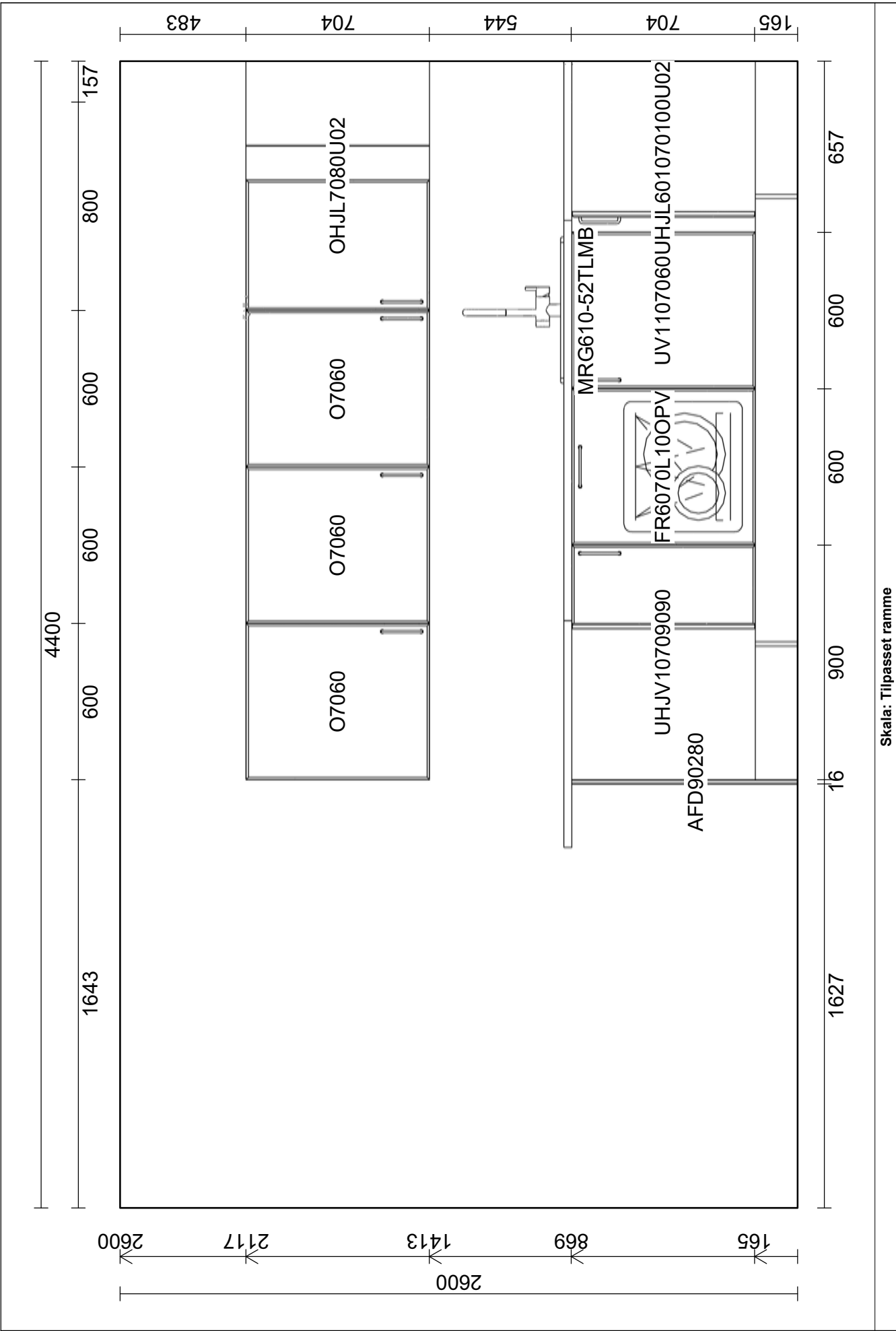
Unik Rose Sand - Samlet

AUBO

Dansk kjøkken på sitt beste







pro carnaby

Overflate Slett matt R10
Beskrivelse Småformat betongfliser, ofte benyttet i boligprosjekter. Ingen str. rettskåret
Bruksområde 3 Gulv med normal slitasje i private hjem som bad og vaskerom



Grey

Dark Grey

Black

Beige

98x98 mm
198x198 mm
298x298 mm

Veggflis 198x398 mm
Fås i light grey, grey, dark grey og beige

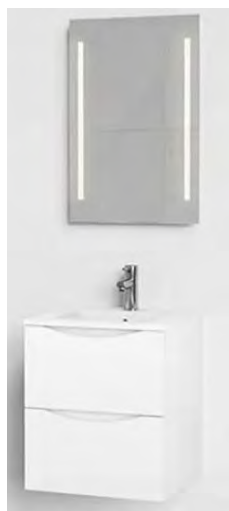
Utstysrliste Linevegen



VikingBad Eli baderomsmøbel 100 cm
 Speil med sidelys. Bad 2 etasje.



Azur ettgreps servantbatteri



VikingBad Eli baderomsmøbel 50 cm
 Speil med sidelys. Bad 1 etasje.



Hvit betjeningsplate



Villeroy & Boch O novo Toalettskål
 m/ dempesete



ORAS NOVA dusjbatteri



HG dusjgarnityr



Dusjhjørne leddet LIAM 90x90



ORAS ettgreps kjøkkenbatteri

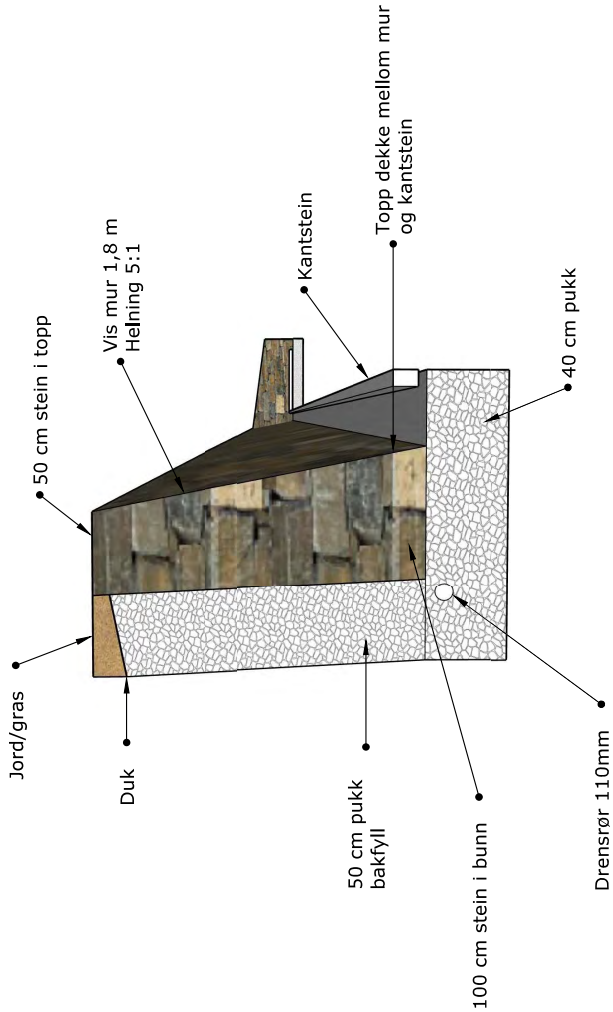


Rustfritt vaskekar for vegg

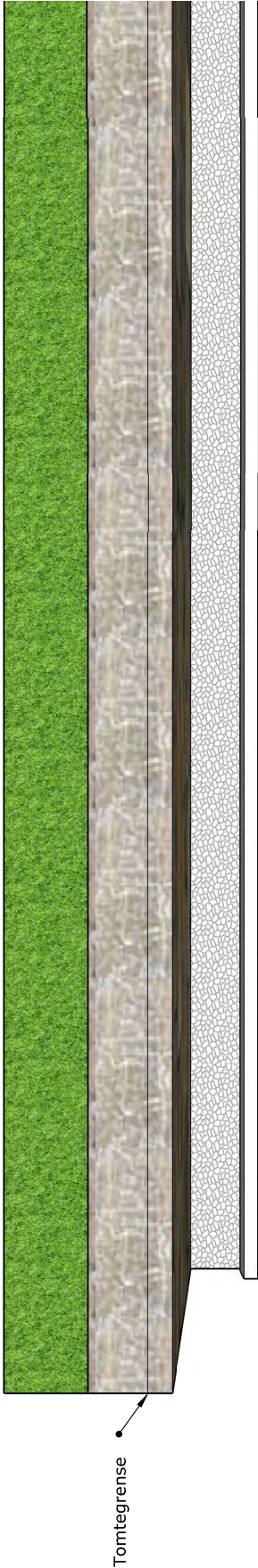


Azur veggbatteri m/ s-tut

Prosjekt:	Linevegen 4
G.nr/B.nr:	3/3003 og 3/481 m.m.
Kommune:	Time kommune
Format:	A3 (ikke i målestokk)
Dato:	14.05.25
Tegnet av:	Brit Olene Aase på vegne av Natursteinsmuring AS



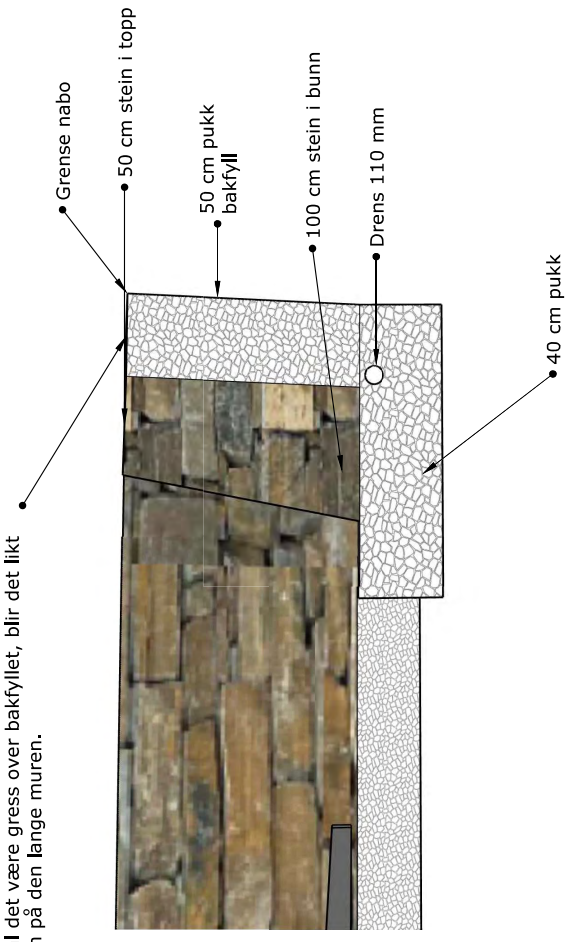
SNITT MUR referer til
PERSPEKTIVER
Tegningsnummer 3D80.01



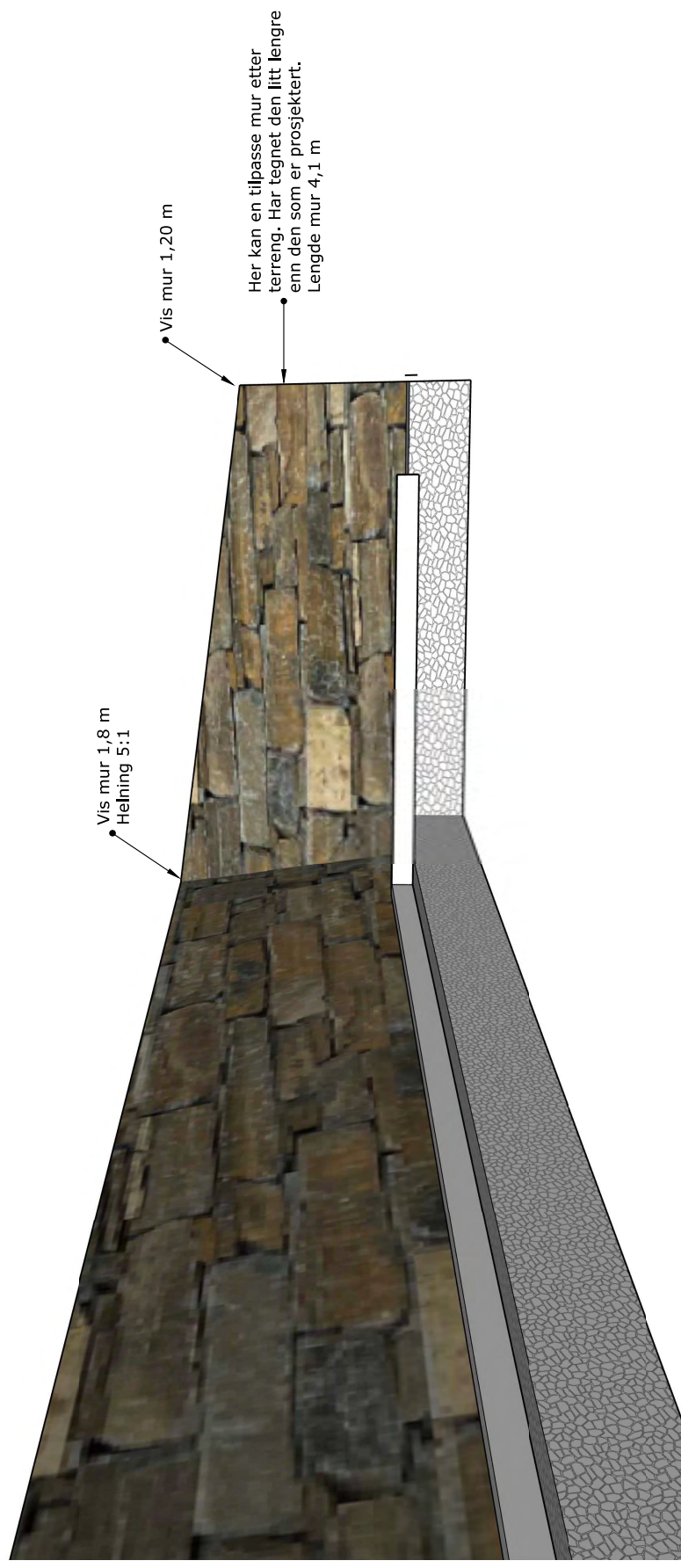
Mur, kantstein og tomtgrense sett ovenfra.

Prosjekt:
Linevegen 4

Skal det være gress over bakfyllet, blir det likt som på den lange muren.



Tegnet av:
Brit Olene Aase på vegne av
Natursteinsmuring AS





Situasjonskart

BK1 og BK2 - Linevegen

GNR/BNR: 3/303 3/481 3/489 3/28

Adresser ikke tildelt hver bolig.

23.10.25 - Henriette Hovland

10.12.25 - Henriette Hovland



Målestokk: 1:500
Dato: 16/10-2025
Format A4



Time kommune

Detaljregulering for bustader i
Linevegen, Bryne

Plan nr.

0555.00

Plankart 1 av 1 (vn2)

TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 REGULERINGSFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)

- Boligbebyggelse-konsentrert småhus
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass

HENSYNSONER (PBL § 12-6)

- SIKRINGSSONE
- Friskilt

PUNKTSYMBOLER

- Avkjørsel

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

- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser

LINJESYMBOLER

- Plangrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Friskitlinje
- Regulert støttemur
- Måle- og avstandslinje
- Grense for arealformål
- Grense for sikringsoner
- RpOmråde

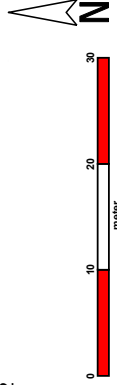
Dato for grunnkart: 01.01.2025

Koordinatsystem: EUREF 89, UTM sone 32

Ekvidistanse: 1 meter

Høydegrunnlag: NN2000

Målestokk: 1: 500 (A3)



SAKSBEHANDLING ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVEN	dato	signatur
Varsel om regulering, frist: 07.03.2023	07.02.2023	RØ
Utlval for lokal utvikling, vedtak 1. gang:	07.03.2024	RØ
Offentlig ettersyn i tidsrommet: 22.03.2024 – 06.05.2024		
Utlval for lokal utvikling, vedtak 2. gang:	29.09.2024	RØ
Kommunestyrets vedtak:	17.09.2024	RØ
Ny begrenset høring: 16.10.2024 - 06.11.2024		
Ny 2. gangs behandling i Utlval for lokal utvikling	12.12.2024	RØ
Vedtak i kommunestyret	19.02.2024	RØ
Dato: 08.10.2024		

Planen er utarbeidet av: Mestergruppen Arkitekter

Plannummer 0555.00**REGULERINGSPLAN FOR BUSTADER I LINEVEGEN, BRYNE**

REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJREGULERING

PlanID 1121.0555.00

Saksnummer 22/4018

1. PLANENS HENSIKT

Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for fortetting av Linevegen 4 og de tilstøtende tomtene 3/370, 3/481, 3/489 og 3/28 med inntil 8 rekkehus, samt uteoppholdsareal, lekeplass, parkering og kjøreadkomst.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med utbyggingen/gravearbeidet oppdages nye automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. De som utfører arbeid i grunnen, skal gjøres kjent med denne bestemmelsen.

2.2 Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn i hele planområdet. Adkomst, lekeplass og øvrige fellesareal skal tilrettelegges med universell tilgjengelighet for alle så langt der er mulig. Ved beplantning skal det benyttes allergivennlige arter.

2.3 Overvannshåndtering og blågrønn faktor (BGF)

Overvann skal håndteres innenfor planområdet. Det skal oppnås en blågrønn faktor på minimum 0,75 i overenstemmelse med 2023 veileder for BGF. Nødvendig tiltak for å oppnå BGF skal være etablert før det gis ferdigattest.

2.4 Renovasjon

Renovasjonsløsning skal godkjennes av kommunal myndighet og opparbeides i henhold til den til enhver tids gjeldende norm. Renovasjon skal opprettes innfor formålet vist på plankartet.

2.5 Byggegrenser og innhegning

Byggegrenser er vist i plankartet. Der byggegrenser ikke vises ligger byggegrensene i formålsgrænse. Balkonger i 2.etasje kan tillates utkraget inntil 0,9 m ut over byggegrense mot vest og Linevegen.

Levegg

Levegger kan plasseres utenfor byggegrenser i en utstrekning på 3 m fra bolig, i en høyde på 2,1 m mot vest, og skal ha ens uttrykk for hele rekken. Innhegning mellom seksjoner skal helst løses med hekk. Gjerde mellom seksjoner kan etableres mot vest i høyde 1m i hele seksjonens lengde, og skal ha ensartet uttrykk for hele rekken. Innhegning mot Linevegen i vest skal løses med hekk. Gjerde kan etableres midlertidig inntil hekk er etablert.

Mur

Mur mot øst er regulert inn for å ta terrenghøyde, og kan føres opp i høyde maks 1,5 m fra laveste side. Mur mot sørvest er eksisterende og kan reetableres med maks høyde 1 m fra laveste side. Mur skal ha uttrykk av naturstein.

2.6 Uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsareal omfatter f_UTE og f_LEK. Totalt felles uteoppholdsareal skal ha minst. 50% sol ved vårjevndøgn kl.15.00 og sommersolverv kl.18.00. Areal der støynivået er over 55 dB i brukshøgde 2 m, samt areal med helling brattere enn 1:3, skal ikke medregnes i totalt areal av lekeplass og uteoppholdsareal.

2.7 Krav ved søknad

Tekniske planer for veg, vann og avløp, utomhusplan, plan for ivaretagelse av trygg skoleveg i byggeperioden, samt plan for hvordan retningslinjene om støy skal følges i byggeperioden skal være godkjent av kommunen før det gis igangsetting av oppføring bebyggelse. Utomhusplan i målestokk 1:200 skal utarbeides ved rammesøknad, og skal vise bearbeidelse av uteoppholdsareal med høyder, forstøtningsmurer, dekke, kommunikasjonsveier og lekeutstyr.

2.8 Støy

Skulle forutsetningene for støy i fra Orrevegen endre seg fra 2024-nivå, kan det ved byggesak bli stilt krav om å dokumentere innvendige støyforhold i henhold til T-1442 ved innsendelse av byggesøknad.

2.9 Fremmede arter

Forekomst av fremmede arter (gravbergknapp) skal kartlegges og plan for forsvarlig håndtering skal foreligge før igangsetting. Fremmede arter skal håndteres i henhold til Forskrift om fremmede organismer §§ 18 og 19 for å hindre spredning.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1, BK2)

Utnyttelse og høyder

Innenfor planområdet kan det oppføres totalt 8 boenheter i form av konsentrert småhus, fordelt med maks. 4 boenheter på BK1 og 4 boenheter på BK2.

Boligene kan oppføres i inntil 2 etasjer med flate tak. Øverste gesims skal ikke overstige kote +33,2.

Innenfor hvert delfelt BK 1 og BK2 kan utnyttelsen maksimalt være 63 %-BYA.

Total %-BRA innenfor BK1 og BK2 samlet, skal ikke være under 100 %-BRA.

Utnyttelse skal beregnes iht. veileder «Grad av utnytting».

Adkomst og parkering

Boligene innfor BK1 og BK2 skal ha adkomst fra felles kjøreveg f_KV. Det skal opparbeides 1 parkeringsplass per boenhet. Parkeringsplassen skal være inntrukket i bygningskroppen. I tillegg skal det opparbeides 1 felles gjesteparkering for BK1 og BK2 innenfor felt f_PP.

Det skal dokumenteres 3 sykkelparkeringer per boenhet, hvorav 1 kan løses i sportsbod. Sykkelparkering løses på egen tomt.

Privat uteoppholdsareal

Alle boenhetene skal ha privat uteoppholdsareal på minst 35 m² MUA på terreng. For MUA på terreng skal det være minst 8 m fra bolig til eiendomsgrense. Innenfor BK1 tillates det at 1 bolig kan ha en avstand på 6,7 m fra bolig til eiendomsgrense målt fra midten av fasadedel med minst 3 m bredde mot hage.

Balkonger i 2.etasje kan tillates utkraget over inntrukken del av fasadelivet og inntil 0,9 m ut over byggegrense mot Linevegen jf. pkt. 2.5. annet ledd, siste setning.

Utforming og materialbruk

Bebyggelsen skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet. Det skal benyttes en material-/fargepalett av naturlige farger som, jordfarger, eller naturlige trefarger. Det skal være en variasjon i materialbruk og/eller farger for å bryte ned bygningsvolumet. Hver boenhet skal ha et fasadesprang mot vest på minst 60 cm for å bryte opp lengden. En uttrukket bygningsdel på maksimalt 3 m i bredde pr. boenhet, kan da bryte med hagedybden på 8,0 m. Tilsvarende skal hver boenhet mot øst ha et fasadesprang på minst 50 cm for oppdeling og variasjon i fasadeuttrykket. Boenhetene skal utformes med uttrykk som gir en estetisk helhet innenfor feltet.

3.1.2 Renovasjonsanlegg (f_RA1, f_RA2)

f_RA1 er felles for BK1 og BK2 og skal det opparbeides med avfallshus på inntil 13,2 m² for plassering av felles avfallsdunker. Maks gesimshøyde på avfallshus er 3,5 m.

f_RA2 er felles for BK1 og BK2 og skal opparbeides som oppstillingsplass for avfallsdunker på hentedager.

3.1.3 Uteoppholdsareal (f_UTE)

f_UTE skal være felles for planområdet. Arealet skal opparbeides som en felles møteplass og ha et grønt preg. Innenfor arealet skal det etableres benker og bord med tilhørende beplantning i form av busker og høystammede trær.

3.1.4 Lekeplass (f_LEK)

f_LEK skal være felles for planområdet, men kan nyttes av besøkende og beboere i nabolaget. Lekeplassen skal opparbeides iht. lekeplassnormen i kommuneplanens arealdel. Lekeplassen skal tilrettelegges for utfoldelse tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå og barn i alle aldre (jf. T-5/99 Tilgjengelighet for alle). Det skal opparbeides en fysisk barriere mot Linevegen som skjermer lekeplassen fra biltrafikk.

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

3.2.1 Kjøreveg (f_KV)

f_KV skal være felles for BK1 og BK2. Innenfor kjøreveg skal det etableres kjøreadkomst og infrastruktur frem til boligene. Der felles kjøreveg møter offentlig veg skal det utformes som avkjørsel med gjennomgående fortau. Utforming skal ivareta universell utforming.

3.2.2 Annen veggrunn - grøntareal (f_AVG)

f_AVG inngår som tilleggsareal for fellesarealer innenfor planområdet. Området kan benyttes til belysning, vegteknisk infrastruktur og andre ting som hører naturlig til formålet. Innenfor arealet kan det etableres støttemur på inntil 1,5 m for å ta opp terrengforskjeller mot nabotomter.

3.2.3 Parkeringsplasser (f_PP)

f_PP skal det opparbeides med en felles gjesteparkering for BK1 og BK2. Den skal utformes som HC-kantparkering.

4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Frisikt (H140)

I områdene vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 meter over tilstøtende vegbane. Lyktestolper, skilt på stolpe over 1,8m og oppstammede tær kan tillates etter vurdering fra kommunal veimyndighet.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 Før bebyggelse tas i bruk

Kjøreveg (f_KV) med adkomst fra kommunal vei, renovasjonsanlegg (f_RA1 og f_RA2), felles uteoppholdsareal (f_UTE), felles lek (f_LEK) og felles VAO-anlegg skal være ferdigstilt før ny bebyggelse innenfor BK1 og BK2 kan tas i bruk.

LINEVEGEN 4

Nabolaget Ree/Austbø - vurdert av 17 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Bryne stasjon Totalt 9 ulike linjer	10 min	0.8 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	11 min	1 km
Stavanger Sola	32 min	
Stavanger stasjon Linje F5, L5	35 min	30 km

SKOLER

Bryne skule (1-7 kl.) 451 elever, 26 klasser	7 min	0.6 km
Rosseland skule (1-7 kl.) 546 elever, 25 klasser	15 min	1.3 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	10 min	0.8 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 394 elever, 28 klasser	20 min	1.7 km
Bryne videregående skule 720 elever, 26 klasser	10 min	0.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

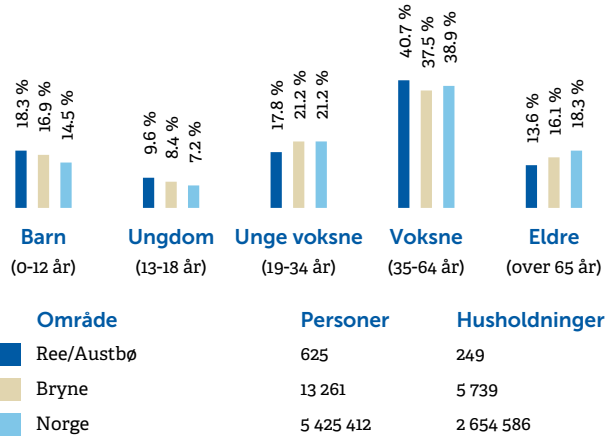
Uno-X Bryne	10 min
Recharge Shell Bryne	13 min

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 85/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 81/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	1 min	0.1 km
Austbø barnehage (1-5 år) 73 barn	3 min	0.3 km
Espira Ree barnehage (0-5 år) 91 barn	4 min	0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Brustadbu Bryne Søndagsåpent	8 min	0.7 km
Rema 1000 Bryne	8 min	



PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER



1. Egen bil



2. Sykkel



3. Gående



STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100



GATEPARKERING

Lett 87/100



KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 84/100

SPORT



Bryne skule

Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...

5 min



0.5 km



Treningsfelt - Kunstgras med lys

Fotball

6 min



0.5 km



SATS Bryne

7 min

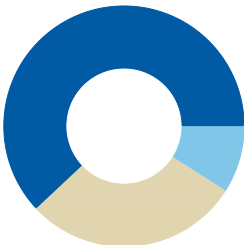


Robust Trening Bryne

10 min



BOLIGMASSE



62% enebolig

29% rekkehus

9% annet

VARER/TJENESTER



Blå på Bryne

9 min



Boots apotek Bryne

9 min



ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



21% i barnehagealder

44% 6-12 år

17% 13-15 år

17% 16-18 år

FAMILIESAMMENSETNING

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

Ree/Austbø

Bryne

Norge

SIVILSTAND

Norge

Gift

36%

33%

Ikke gift

52%

54%

Separert

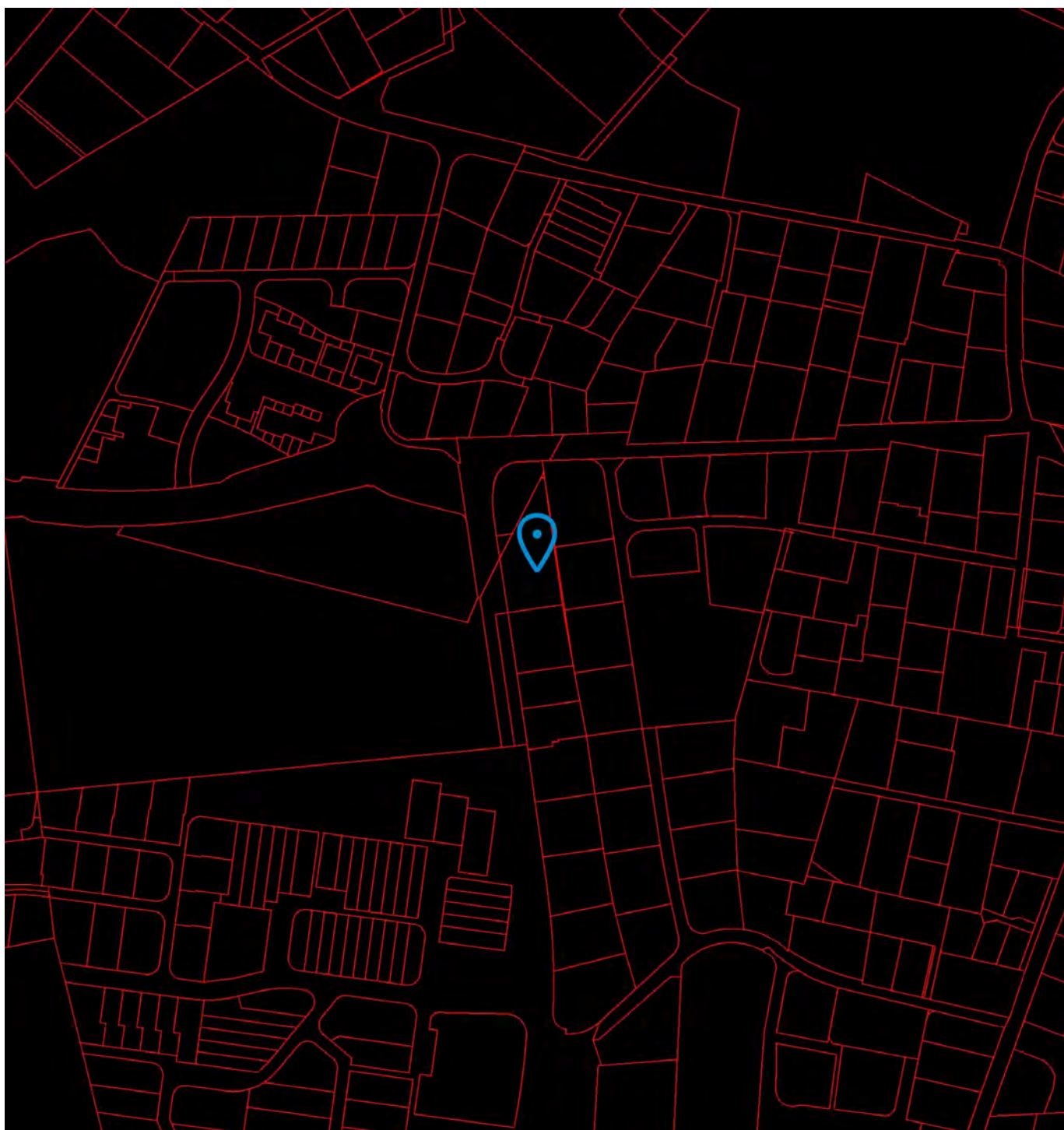
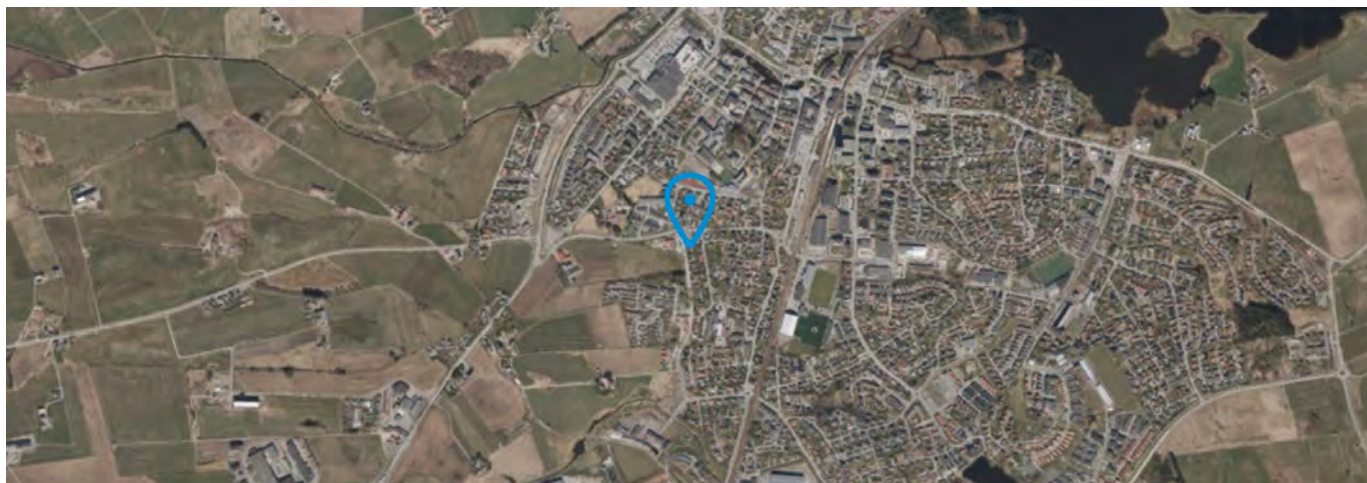
7%

9%

Enke/Enkemann

4%

4%



BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 2406255032 / Megler: Siv Merethe Jåtten

Adresse: Linevegen 4

Gnr: 3

Bolig/leilighet nr.: _____

Prospekt oppdatert: 12.12.2025

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

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

Eventuelle forbehold: _____

FINANSIERINGSPLAN

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

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

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

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: ☐ ja ☐ neiJeg/vi ønsker en 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 prislister. Kjøper er inneforstått med at kopi av legitimasjon skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Kjøper er ansvarlig for å forelegge finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918

UNDERTEGNEDE 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Tlf: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted: _____ Dato: _____

Underskrift: _____

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

UNDERTEGNEDE 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Tlf: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted: _____ Dato: _____

Underskrift: _____

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

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

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

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

eiendomsmegler1.no