

Nybygg
Lyetoppen B11D
4347 LYE





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



Steffen Gundersen
Eiendomsmeglerfullmektig
957 99 175
steffen.gundersen@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 B11D

Eiendom	BRA m²	BRA-i m²	Antall soverom	Salgspris	Omkostninger	Salgspris inkl. omkostninger	Status
Bolig A	129	124	3	5 890 000	68 590	5 958 590	
Bolig B	129	124	3	5 690 000	63 590	5 753 590	
Bolig C	131	124	3				SOLGT

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

All informasjon er godkjent av selger.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prislisten.

Informasjon om prosjektet

SELGER

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

BELIGGENHET

Toppen av Lye har utviklet seg mye de senere årene og har blitt et nytt stort felt med eneboliger, rekkehus og leiligheter.

Området som passer like godt for barnefamilier som de litt eldre. Det er fotballbane, ballbinge, skatepark, benker og diverse lekeapparater i nærområdet. Med naturen og flotte turområder like utenfor døren, er det ekstra godt å bo på Lyetoppen.

ADRESSE

Lyetoppen B11D, 4347 LYE

REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 23, bnr. 808 i Time kommune. (Ideell andel 1/1.)

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

PRIS

Pris fra kr 5 690 000 til kr 5 990 000
Totalpris fra kr 5 753 590 til kr 6 058 590

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 fra kr. 1,1 mill til kr. 1,3 mill som utgjør fra kr. 27 500 til kr. 32 500
tinglysingsgebyr skjøte kr. 545
Tinglysingsgebyr pantedokument kr. 545
Målebrevsgebyr kr. 35 000
Omkostninger fra kr 63 590 til kr 68 590

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.

SELGERS FORBEHOLD

Selgers tar forbehold om følgende:

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

Selgers forbehold skal være avklart innen 5 måneder etter av kjøpekontrakt er signert.

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.

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 ferdigstillelse dato.

AREALANGIVELSE

BRA fra 129 kvm til 131 kvm

BRA-i ca 124 kvm

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter tegninger datert 20.03.26 på grunnlag av NS3940(2023).

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

BRA-i

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

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

Dersom boligen består av en bruksenhet med 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

Prosjektert rekkehus

BYGGEMÅTE

Plate på mark, bygget i tre

BYGGEÅR

Forventet ferdigstilt ca. årsskiftet 2027/2028

TOMT

Tomteareal bolig A er ca. 300 kvm på eiet tomt

Tomteareal bolig B er ca. 178 kvm på eiet tomt

Tomteareal bolig C er ca. 326 kvm på eiet tomt

Selger ferdigstiller uteareal iht. til beskrivelse.

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

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

PARKERING/GARASJE

Parkering i carport, samt på egen tomt.

Etter eierseksjonsloven §26 fremgår det at sameiet gjennom sine vedtekter er forpliktet til å sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og

byggningsloven 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 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 gjelder 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 BRUKSTILLTELSE

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

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

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen i brosjyre fra utbygger skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse

etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: De tekniske løsninger skal tilfredsstillende 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. 56 250,- pr kontrakt.

Markedføring dekkes av selger.

Priser er inkl. mva.

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
- Dun & Bradstreet
- Ambita

AVTALEBETINGELSER

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

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

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

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

reguleres av lov om avhending av fasteiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter bustadoppføringslova.

Kjøper er innforstått med at forpliktende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht.

bustadoppføringslovas § 46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og 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 Grønn B. Energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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 iht romskjema. Pipe ferdig montert på utsiden, avsluttes i himling 2. etasje.

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.

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 kjøper. 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 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. 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, jfr 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 datert 20.03.26
Reguleringsplan med bestemmelser datert 26.04.22
Basiskart/situasjonskart datert 18.03.26
Beskrivelse og romskjema datert 04.06.26
Kjøkkentegninger av 27.04.26
Utenomhusplan datert 20.03.26
Særlige bestemmelser

Megler: Steffen Gundersen
Tittel: Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 957 99 175
Mail: steffen.gundersen@emlsr.no

Eiendomsmegler 1 Nybygg Jæren
Adresse: Postboks 334, 4349 BRYNE
Telefon: 915 02 070
Org.nr.: 958427700
E-post: jerem@emlsr.no
www.eiendomsmegler1.no

Oppdragsnummer prosjektmaster: 2406265018
Oppdatert dato: 19.08.2026.

OPPDRAKSANSVARLIG

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





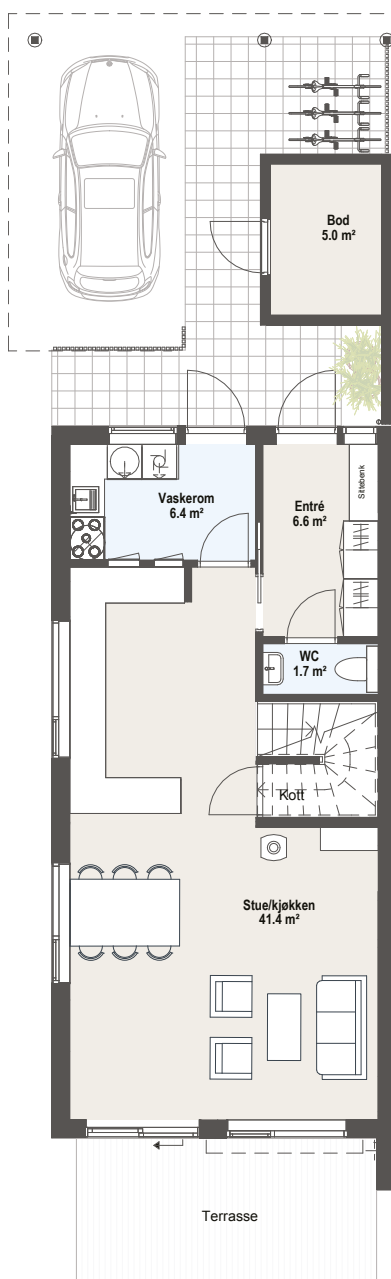
REKKEHUS

HUS
A

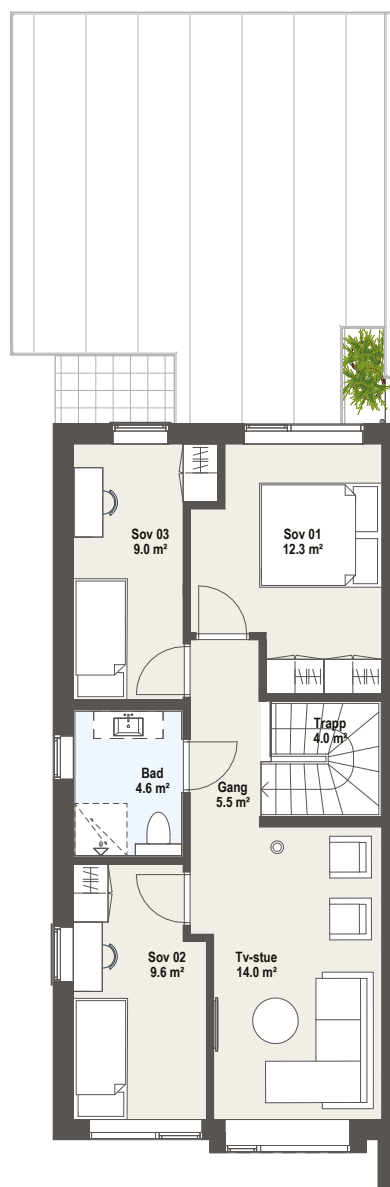
BRA-i
124 M²

3 SOVEROM

TERRASSE



1. etasje



2. etasje



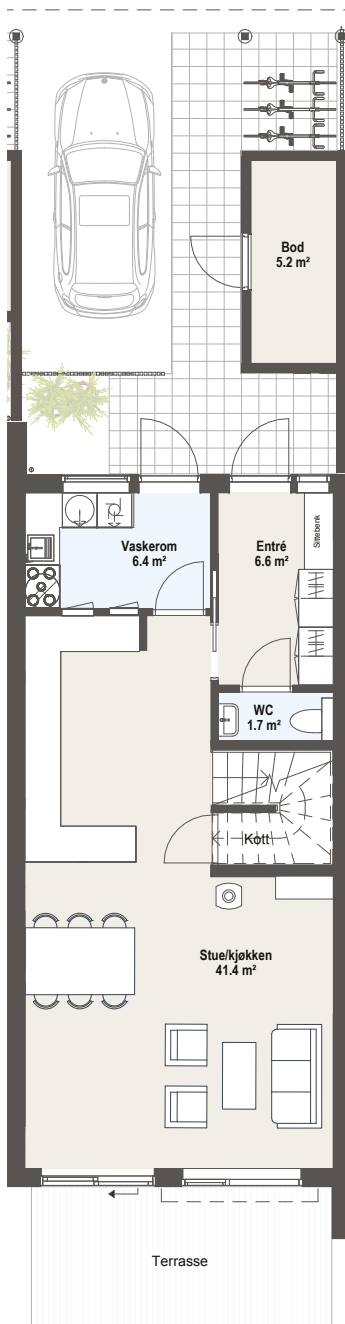
REKKEHUS

HUS
B

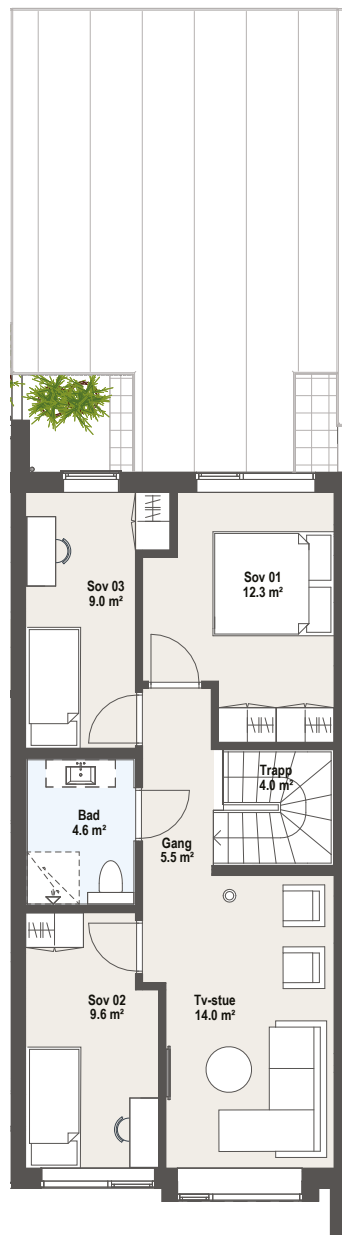
BRA-i
124 M²

3 SOVEROM

TERRASSE



1. etasje



2. etasje



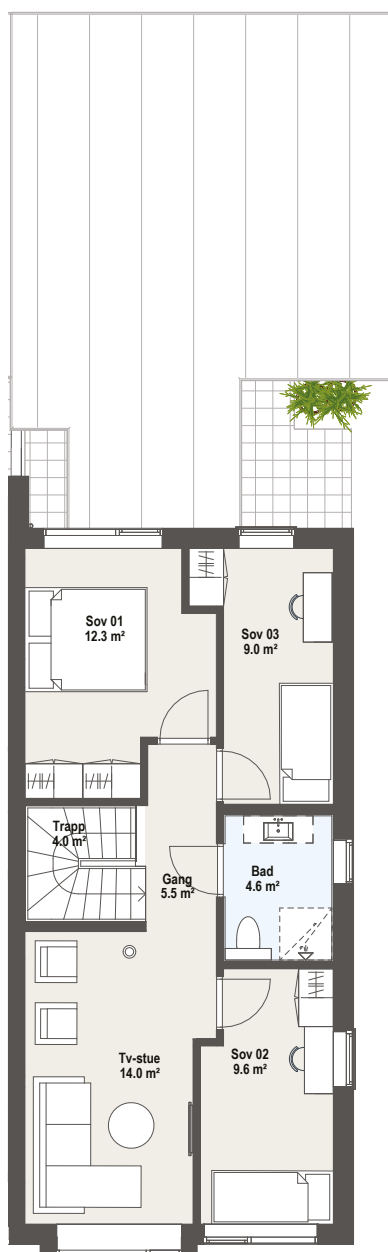
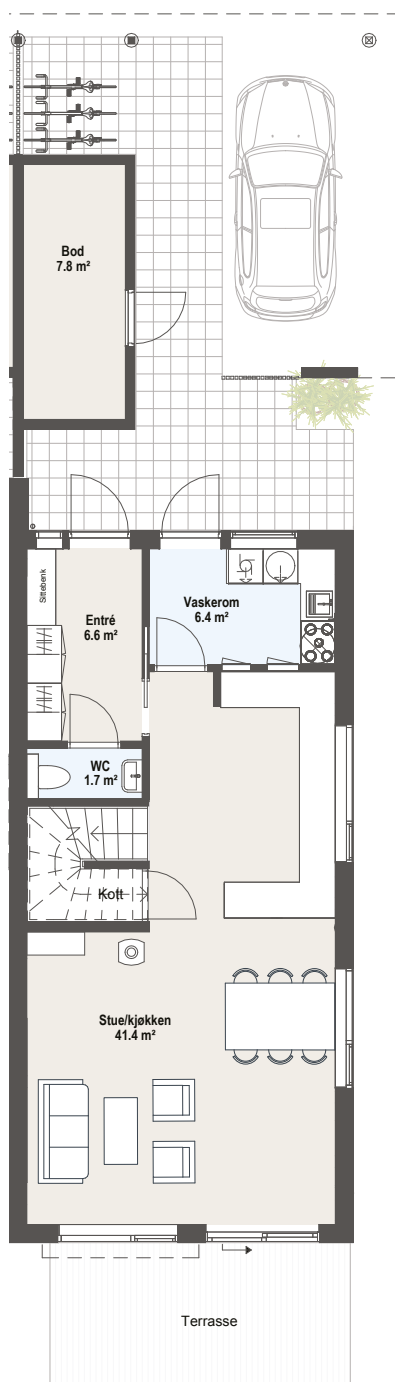
REKKEHUS

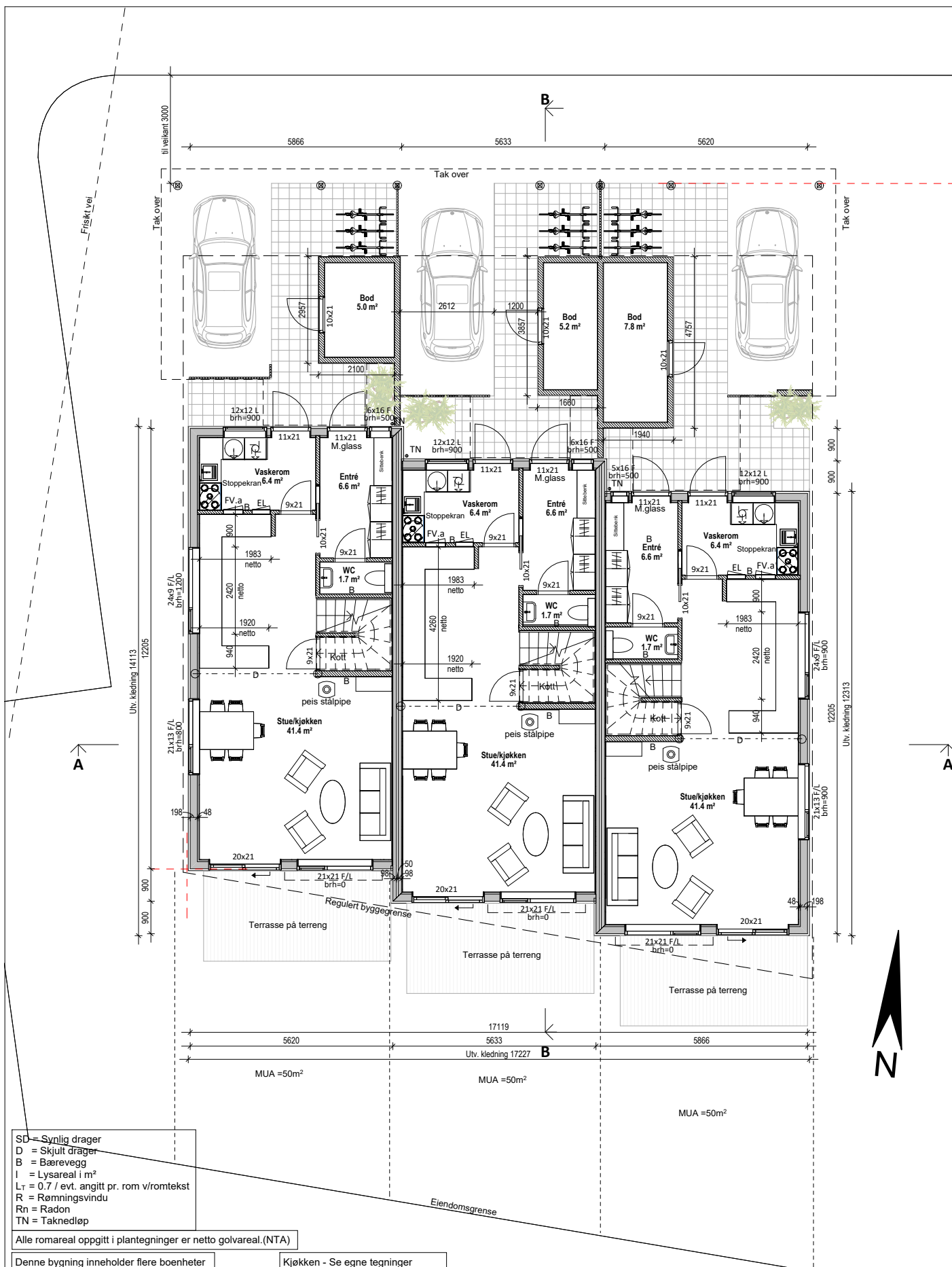
HUS
C

BRA-i
124 M²

3 SOVEROM

TERRASSE



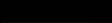


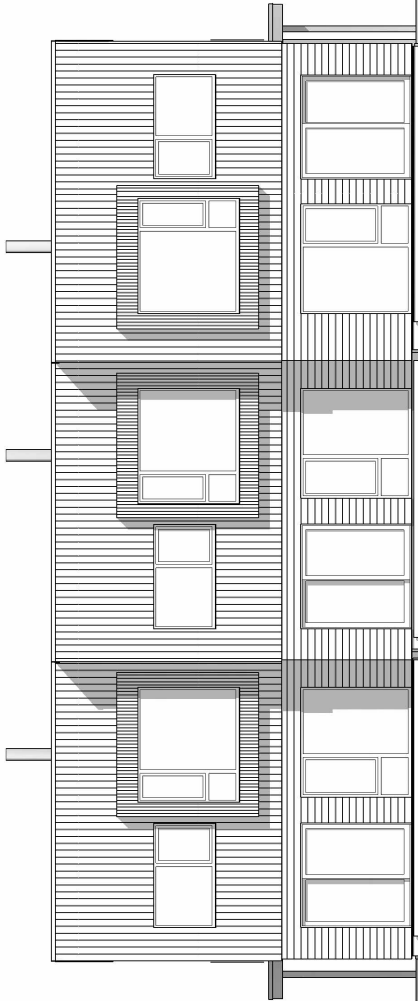
Plan 1. Etasje BM

	Tiltakshaver: Rogalandshus AS	Rev:	ARKITEKTKONTORET
	Byggeplass: Lye fjell B11D	Format: A3	
	Kommune: Time	G.nr: 23	
	Tegn: HCK	Arkitekt: HCK	
Dato: 20.03.26		Tegn.nr.: A3_BM_101	Type: Rekkehusx3
Skala: 1:100		Prosjekt.nr.: 2024/9141	www.ih.no
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.			

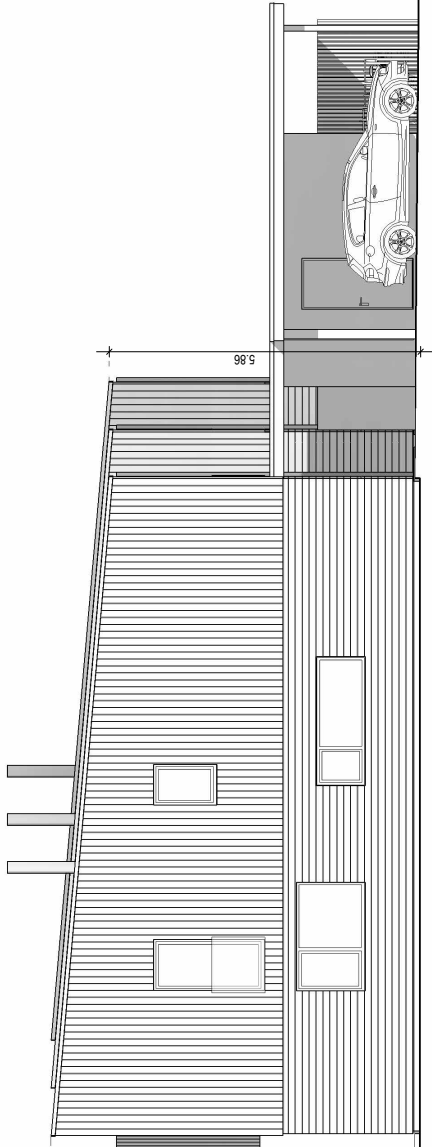


Plan 2. Etasje BM

 Rogalandshus	Tiltakshaver: Rogalandshus AS		Rev:	ARKITEKTKONTORET  www.iht.no	
	Byggeplass: Lye fjell B11D		Format: A3		
	Kommune: Time		G.nr: 23		B.nr: 808
	Tegn: HCK	Arkitekt: HCK	Type:		Rekkehus3
	Dato: 20.03.26	Tegn.nr.: A3_BM_102			
	Skala: 1:100	Prosjekt.nr.: 2024/9141			
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.					



Fasade 1 (Sør)



Fasade 2 (Øst)

Bygningens høydeplassering som er angitt på tegning, baserer seg på kjente opplysninger ved prosjekteringsstidspunktet. Endelig høydeplassering må vurderes av kommune og ansvarlig for høydeplassering / utstikking på byggeplass.

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

Denne bygning inneholder flere boenheter og må brann- og hydroprosjekteres

PLANERT TERRENG

NAVÆRENDE TERRENG

Fasade 1+2

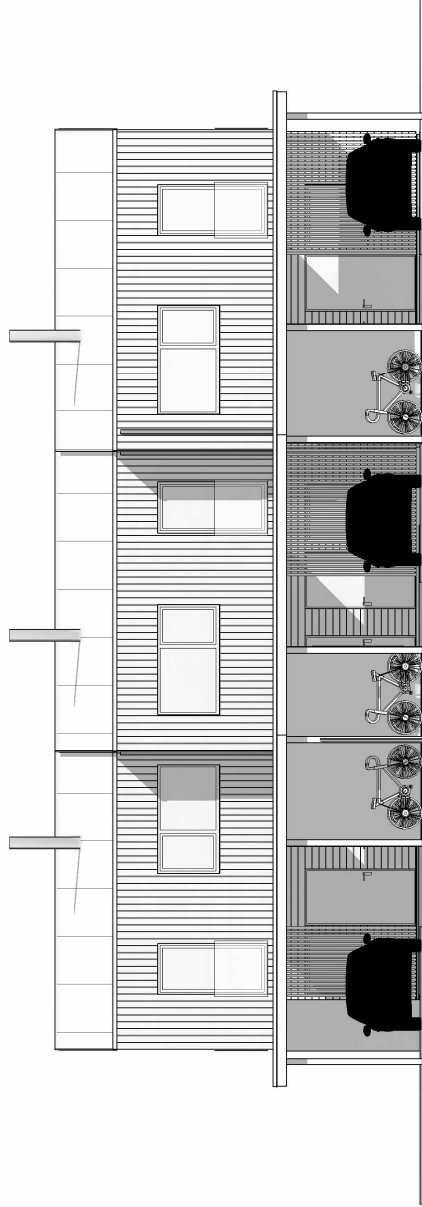
 Rogalandshus	Tiltakshaver:		Rev:		
	Rogalandshus AS				
	Byggeplass:		Format: A3		
	Lye fjell B11D				
	Kommune:				
	Time		G.nr. 23		B.nr. 808
	Tegn: HCK	Arkitekt: HCK	Type:		Rekkehuss3
Dato: 20.03.26	Tegn.nr.: A3_BM_301				
Skala: 1:100	Prosjekt.nr.: 2024/9141				
				www.ih.no	
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.					

Bebygd areal (BYA)	
Bygningsdel	Areal

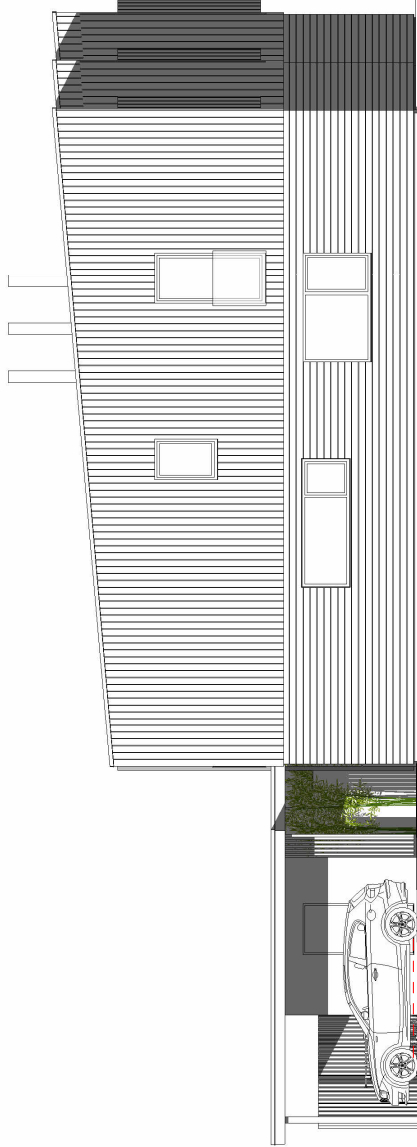
Boliger	216.8 m ²
Carport/boder	119.4 m ²
Total BYA	336.3 m ²

Bruksareal (BRA)	
Boligdel	Etg.
Areal	

A Bod	Plan 1. Etasje	5.0 m ²
A Bolig	Plan 1. Etasje	62.3 m ²
A Bolig	Plan 2. Etasje	62.3 m ²
B Bod	Plan 1. Etasje	5.2 m ²
B Bolig	Plan 1. Etasje	62.3 m ²
B Bolig	Plan 2. Etasje	62.3 m ²
C Bod	Plan 1. Etasje	7.8 m ²
C Bolig	Plan 1. Etasje	62.3 m ²
C Bolig	Plan 2. Etasje	62.3 m ²



Fasade 3 (Nord)



Fasade 4 (Vest)

Fasade 3+4

Tiltakshaver: Rogalandshus AS		Rev:	ARKITEKTKONTORET	
Byggeplass: Lye fjell B11D		Format: A3	IHT	
Kommune: Time		G.nr: 23	B.nr: 808	
Tegn: HCK		Aktid: HCK	Type: Reketus3	
Dato: 20.03.26		Tegn.nr.: A3_BM_302	www.ih.no	
Skala: 1:100		Prosjekt nr.: 2024/9141	ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.	

Bygningens høydeplassering som er angitt på tegning, baserer seg på kjente opplysninger ved prosjekteringsstadiet. Endelig høydeplassering må vurderes av kommune og ansvarlig for høydeplassering / utstikking på byggeplass.

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

Denne bygning inneholder flere boenheter og må brann- og hydrosekteres

PLANERT TERRENG

NAVARENDE TERRENG

Generell leveransebeskrivelse	
Datert 04.06.26 SJ	Lye B11D
Leveranse	Beskrivelse
Generelt	Prosjekteres og bygges ihht TEK 17.
Parkering	Parkering i carport ved bolig. Tilrettelagt med trekkerør for elbillader.
Himling	Malt gips.
Trapp	Leveres med hvitmalte vanger, håndrekk, spiler og eikebeiset furutrinn. Tett trapp med bod under.
Vinduer	Leveres farge: RAL 9005 sort innvendig og utvendig.
Ytterdører	Ytterdører leveres slett i sort farge.
Innerdør	Hvitmalte slette lette dører med hvitmalt karm. Flat terskel.
Tak	Papp
Kledning	Royal grå stående kledning: 19 x 148 dobbel falset 60 grader. Royal oker liggende kledning 19x148.
Listverk	Listefritt ved tak og vinduer. Gulvlister og dørlister ved innvendige dører 12*58 hvitmalt. Alle ytterdører leveres med lister 12*58
Kjøkken	Se egen tegning fra Aubo, hvitevarer er ikke inkludert.
Elektro	Ihht NEK 400 - varmekabler ihht romskjema, trekkerør for el-billading og mulighet for el-billader.
Oppvarming	Varmekabler ihht romskjema og pipe ferdig montert utvendig. Avsluttes i himling 2 etg.
Ventilasjon	Balansert ventilasjon med opptil 80% virkningsgrad, noe innkassing av kanaler må påregnes.
Murer	Prosjektfliser. Bad: 60x60 Pro Beton(3 farger) på gulv og vegger. Entre: 60x60 Pro Beton (3 farger) på gulv. Vaskerom: 30x30 (3 farger) på gulv med sokkelfliser.
Utomhusplan	Maskinplanert hage med stedlig masse. Grus ved inngangsparti. Eventuelle høydeforskjeller tas som skråning og leveres med stedlig masse.
Maler	1 valgfri farge. (Samme farge på vegg og tak). Leveres k2 standard.
Internett	Tilrettelagt for Altibox
Prosjektering	Rogalandshus gjør oppmerksom på at prosjektet ikke er ferdig prosjektert. Det medfører at mindre endringer vil forekomme. 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. Riss i overganger tak/vegg kan forekomme
Annet	Eventuell egeninnsats må avtales med selger. Dersom kjøper skal utføre deler av arbeidet som egeninnsats, skal dette utføres i løpet av 1 mnd. fra selger gir beskjed om at arbeidet kan starte om annet ikke er avtalt. Kjøper skal innbetale 90% av kjøpesummen når boligen er klar for egeninnsats og de resterende 10% av kjøpesummen ved endelig overtakelse. Dersom avtalte frister ikke overholdes av kjøper, kan selger på kjøpers regning utføre gjenstående arbeid. Ved egeninnsats kan avtalt overtakelse bli forlenget med inntil 4 mnd. forutsatt av egeninnsatsen utføres innen maks 2 mnd.

Romskjema

Lye B11D

Bryne datert: 04.06.26

IM/SJ

1. Etasje

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
Entre	Fliser pro beton (3 farger) 60x60	Malt gips	Malt gips	Varmekabler i gulv, ellers ihht NEK 400		
Vaskerom	30x30 fliser	Malt gips	Malt gips	Varmekabler i gulv, ellers ihht NEK 400	Varmtvannsbreder	Sikringsskap og ventilasjon. Opplegg for vaskemaskin, sluk.
Wc	Nordisk eik	Malt gips	Malt gips			
Stue/kjøkken	Nordisk eik	Malt gips	Malt gips	Ihht NEK 400		Se egen kjøkkentegning
Kott	Nordisk eik	Malt gips	Malt gips			

2. Etasje

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
Soverom	Nordisk eik	Malt gips	Malt gips	Ihht NEK 400		Garderobeskap leveres ikke
Bad	Fliser pro beton (3 farger) 60x60	Fliser pro beton (3 farger) 60x60	Malt gips	Varmekabler i gulv, ellers ihht NEK 400	Vegghengt toalett, dusjvegger, badromsseksjon med vask og blandebatteri.	
Tv-stue	Nordisk eik	Malt gips	Malt gips	Ihht NEK 400		

Utvendig

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
Carport	Grus	Kledning i tak	Kledning i tak	Ihht NEK 400		
Sportsbod	Betong	Umalt gips	Umalt gips	Ihht NEK 400		

SÆRLIGE BESTEMMELSER

- Reguleringsplan. Kjøper har fått utlevert reguleringsplanen for området, Reguleringsplan nr 0448.00 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 seksjoneres. 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. Endelig dato for overtakelse 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 innteståelseserklæringer 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.



AUBO 2026-2 NO
Kjøkken
Unik Rose Sand - Samlet

AUBO
Dansk kjøkken på sitt beste



Monter /OPTIMERA/	AUBO 2026-2 NO Kjøkken Unik Rose Sand - Samlet	AUBO Dansk kjøkken på sitt beste
		



AUBO 2026-2 NO
Kjøkken
Unik Rose Sand - Samlet

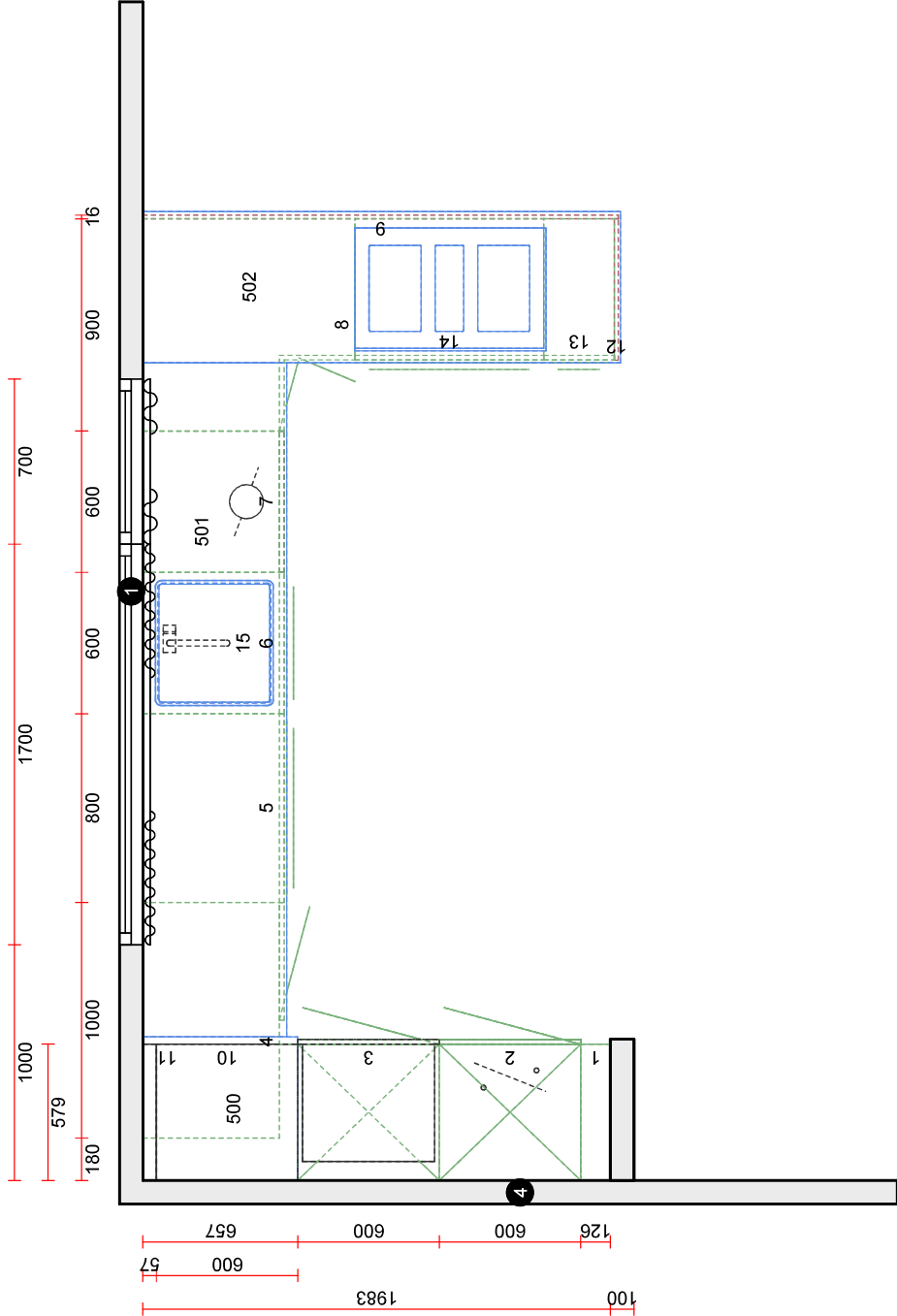
AUBO
Dansk kjøkken på sitt beste



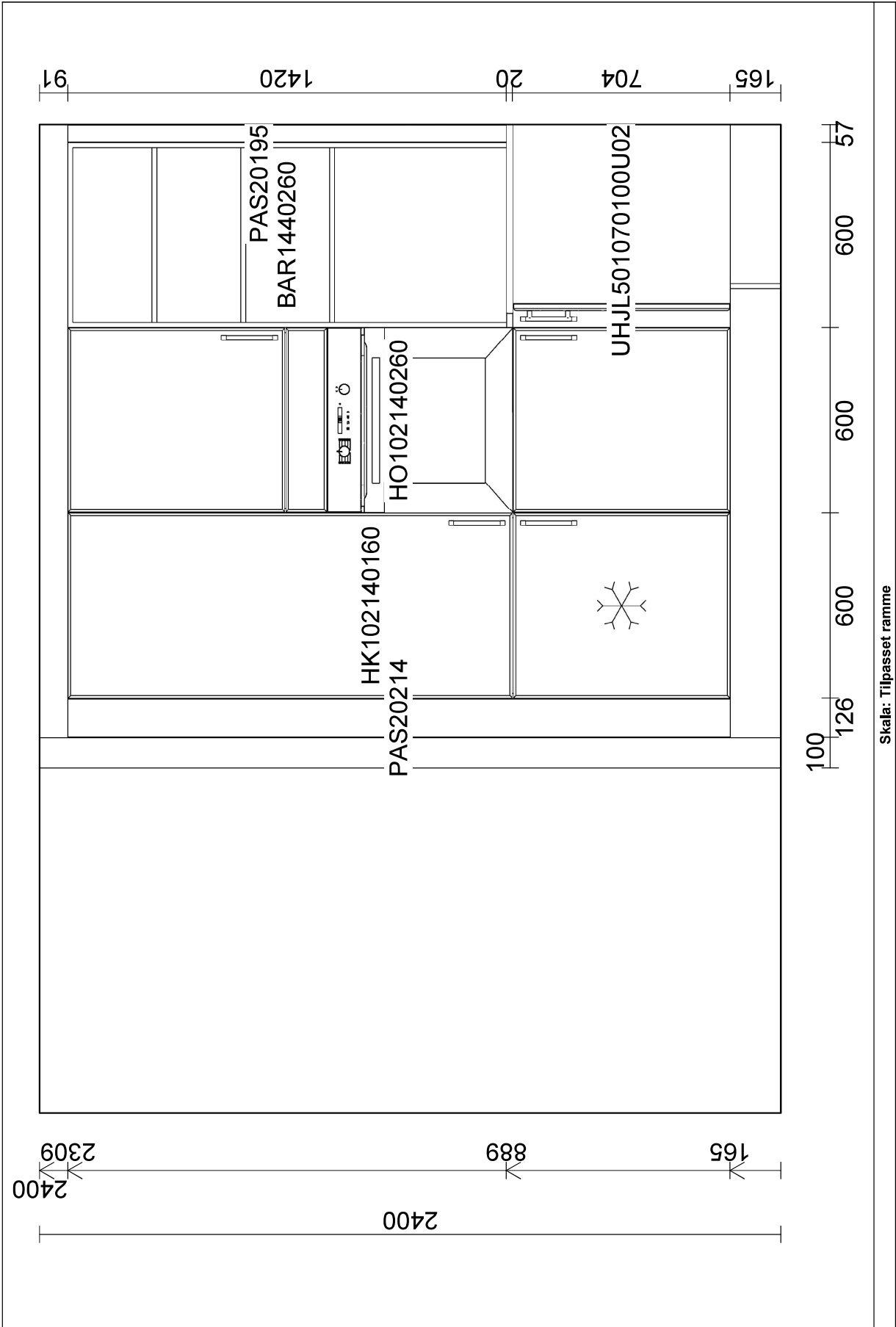


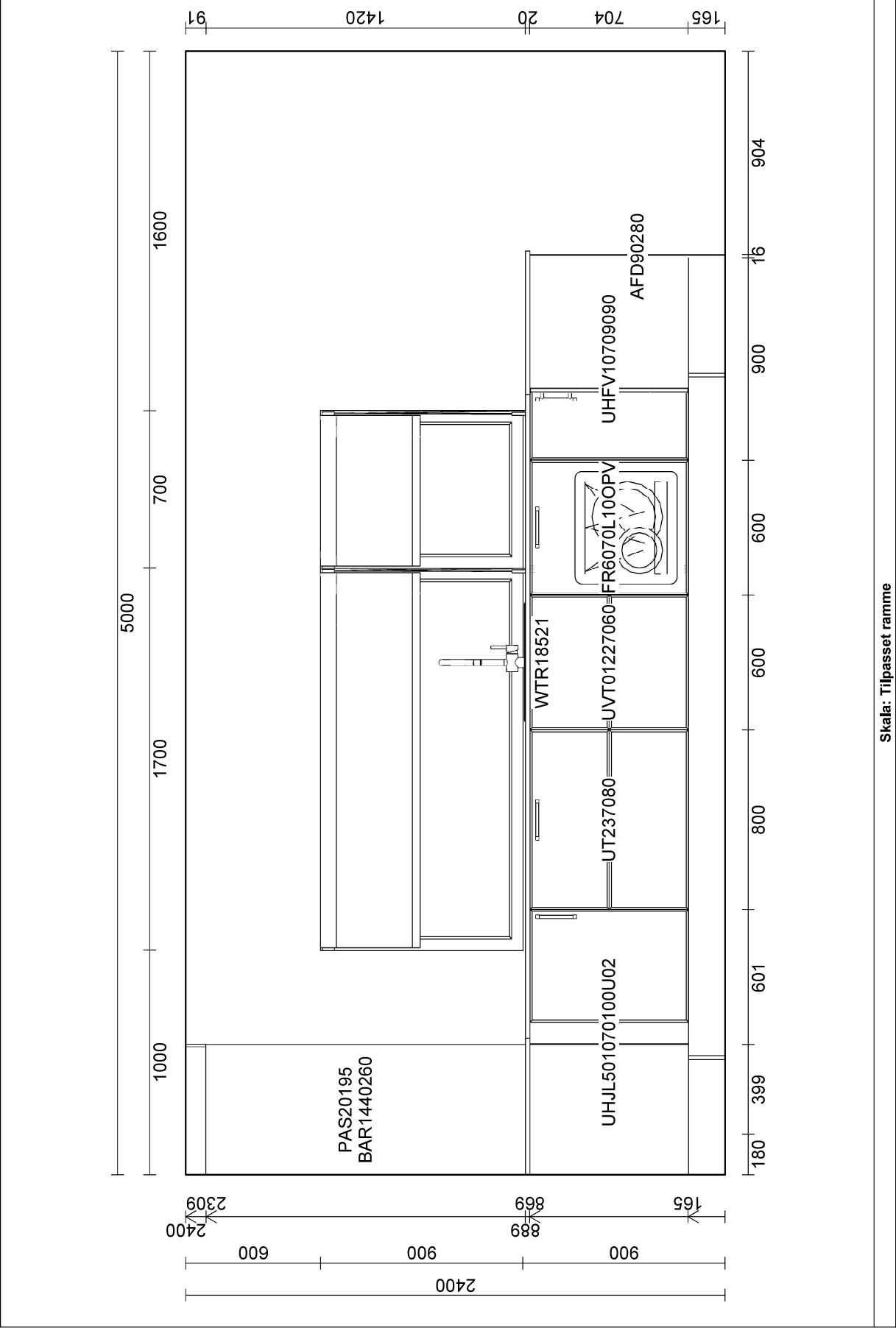
AUBO 2026-2 NO
Kjøkken
Unik Rose Sand - Samlet

AUBO
Dansk kjøkken på sitt beste



Skala: Tilpasset ramme







AUBO 2026-2 NO
Kjøkken
Unik Rose Sand - Samlet

AUBO
Dansk kjøkken på sitt beste



Monter /OPTIMERA/	AUBO 2026-2 NO Kjøkken Unik Rose Sand - Samlet	AUBO Dansk kjøkken på sitt beste
		



AUBO 2026-2 NO
Kjøkken
Unik Rose Sand - Samlet

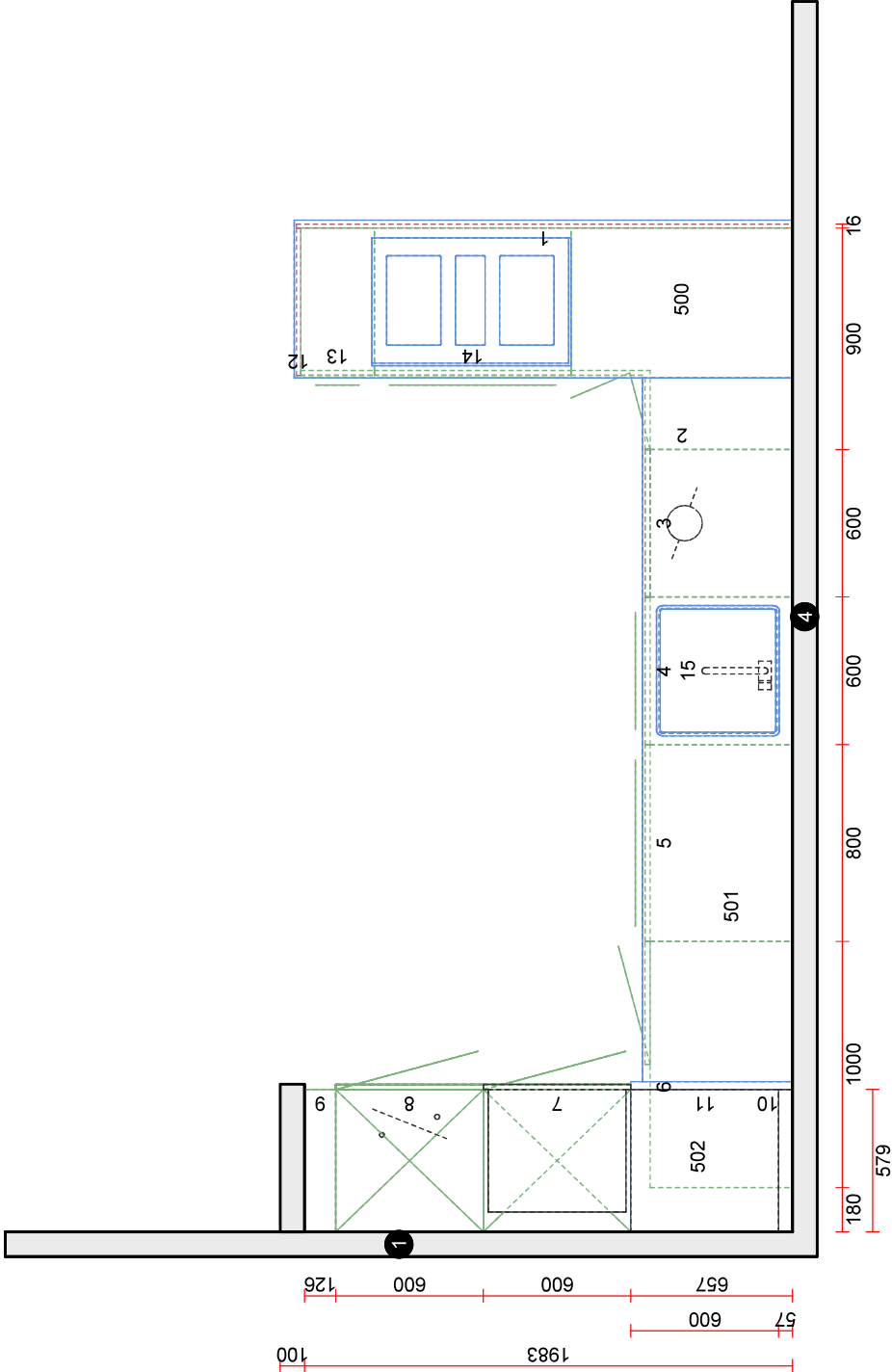
AUBO
Dansk kjøkken på sitt beste



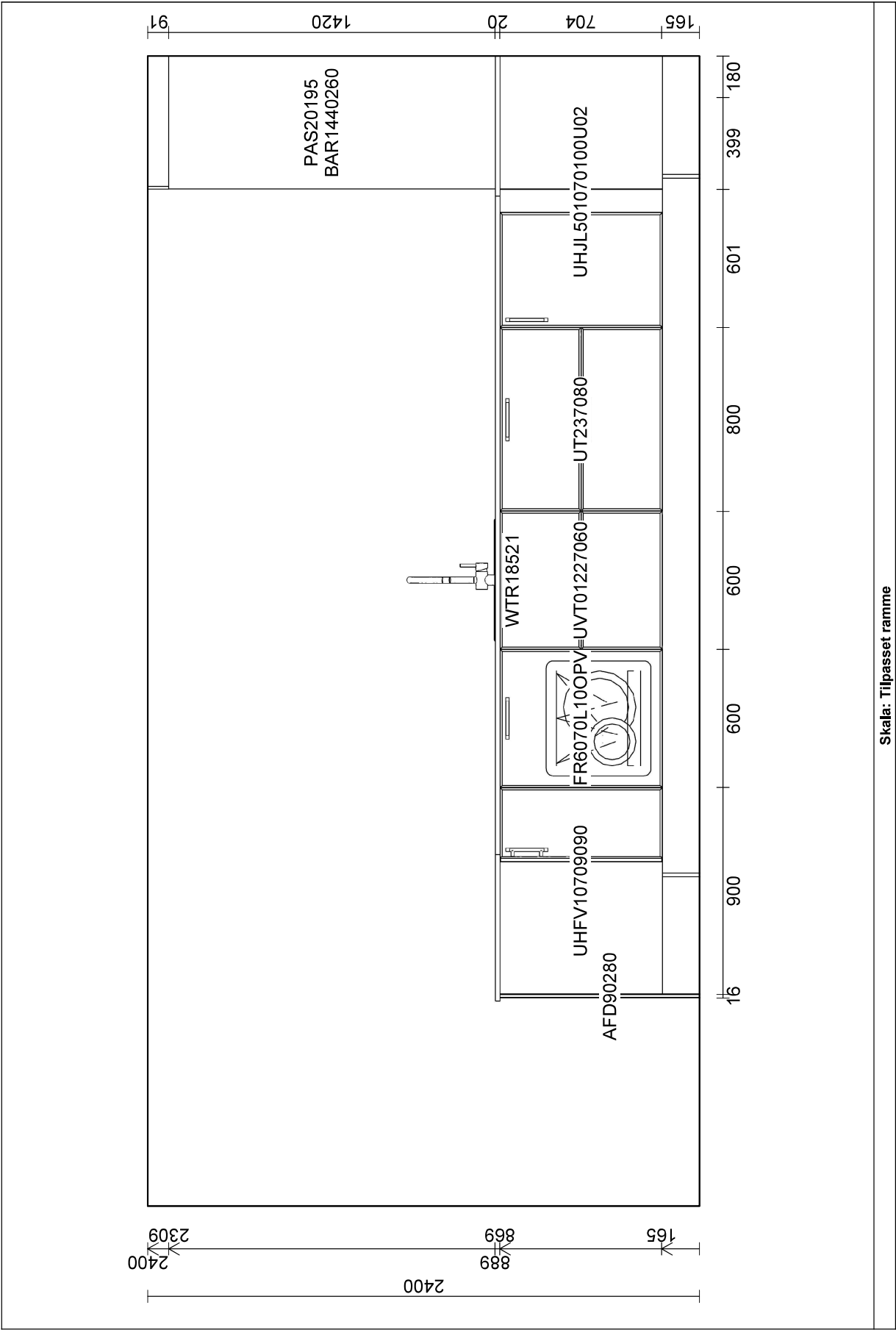


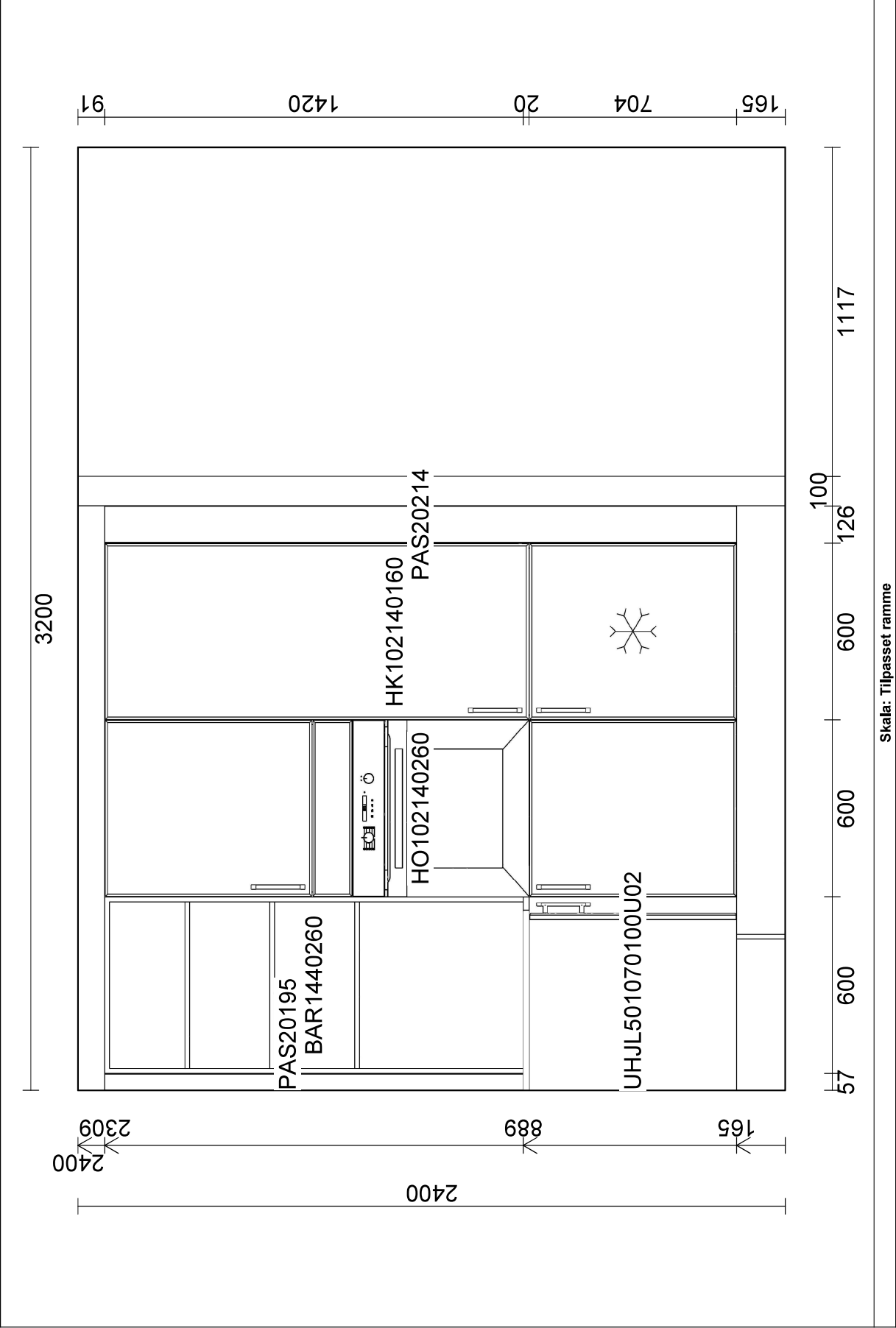
AUBO 2026-2 NO
Kjøkken
Unik Rose Sand - Samlet

AUBO
Dansk kjøkken på sitt beste



Skala: Tilpasset ramme



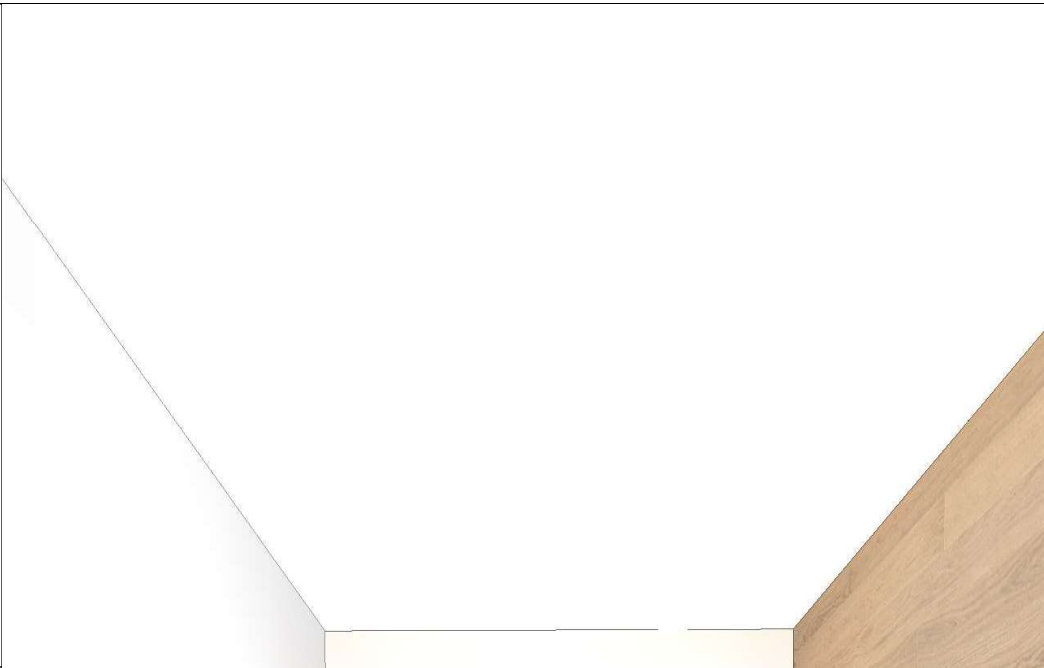




AUBO 2026-2 NO
Kjøkken
Unik Rose Sand - Samlet

AUBO
Dansk kjøkken på sitt beste



Monter / OPTIMERA	AUBO 2026-2 NO Kjøkken Unik Rose Sand - Samlet	AUBO Dansk kjøkken på sitt beste
		



AUBO 2026-2 NO
Kjøkken
Unik Rose Sand - Samlet

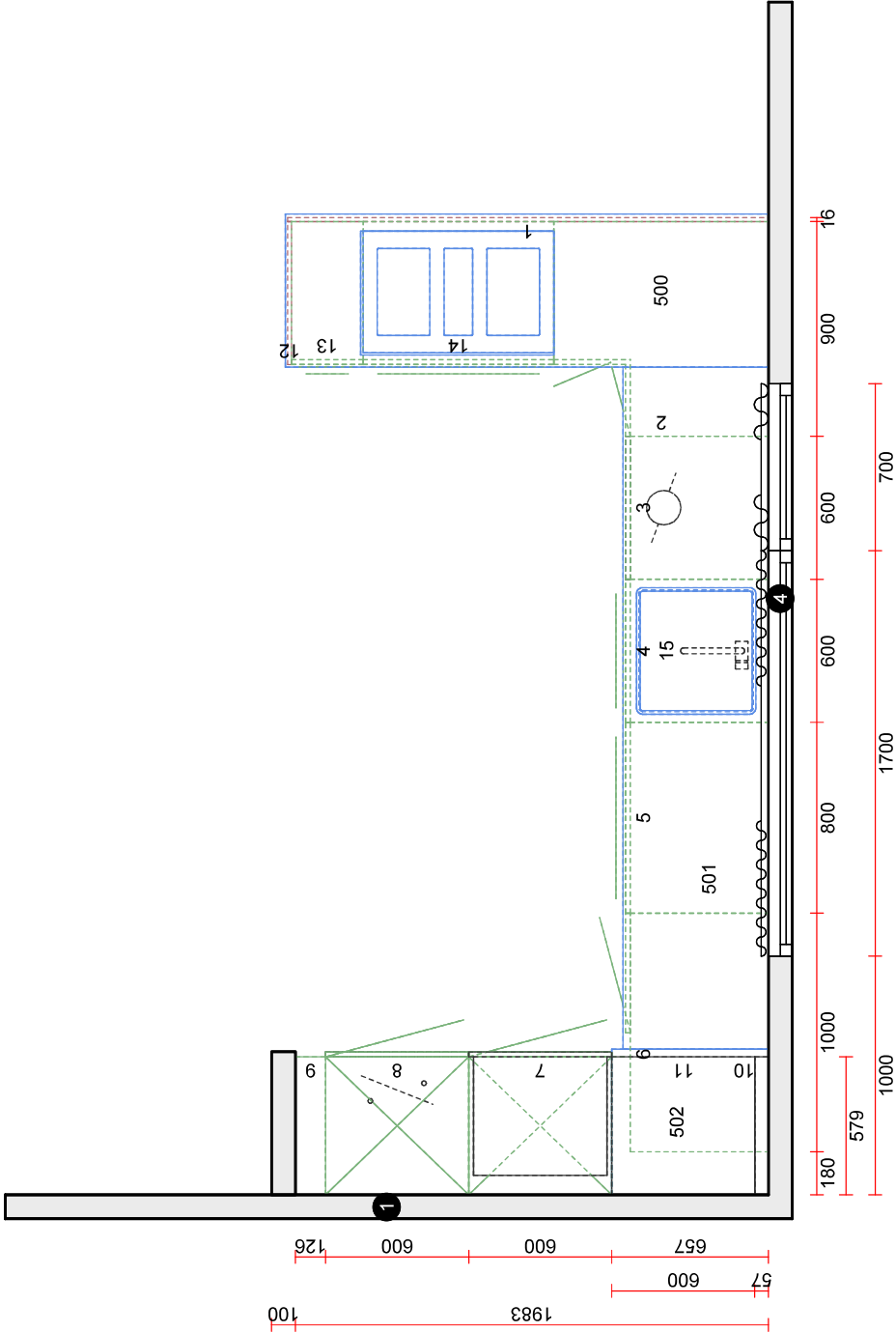
AUBO
Dansk kjøkken på sitt beste



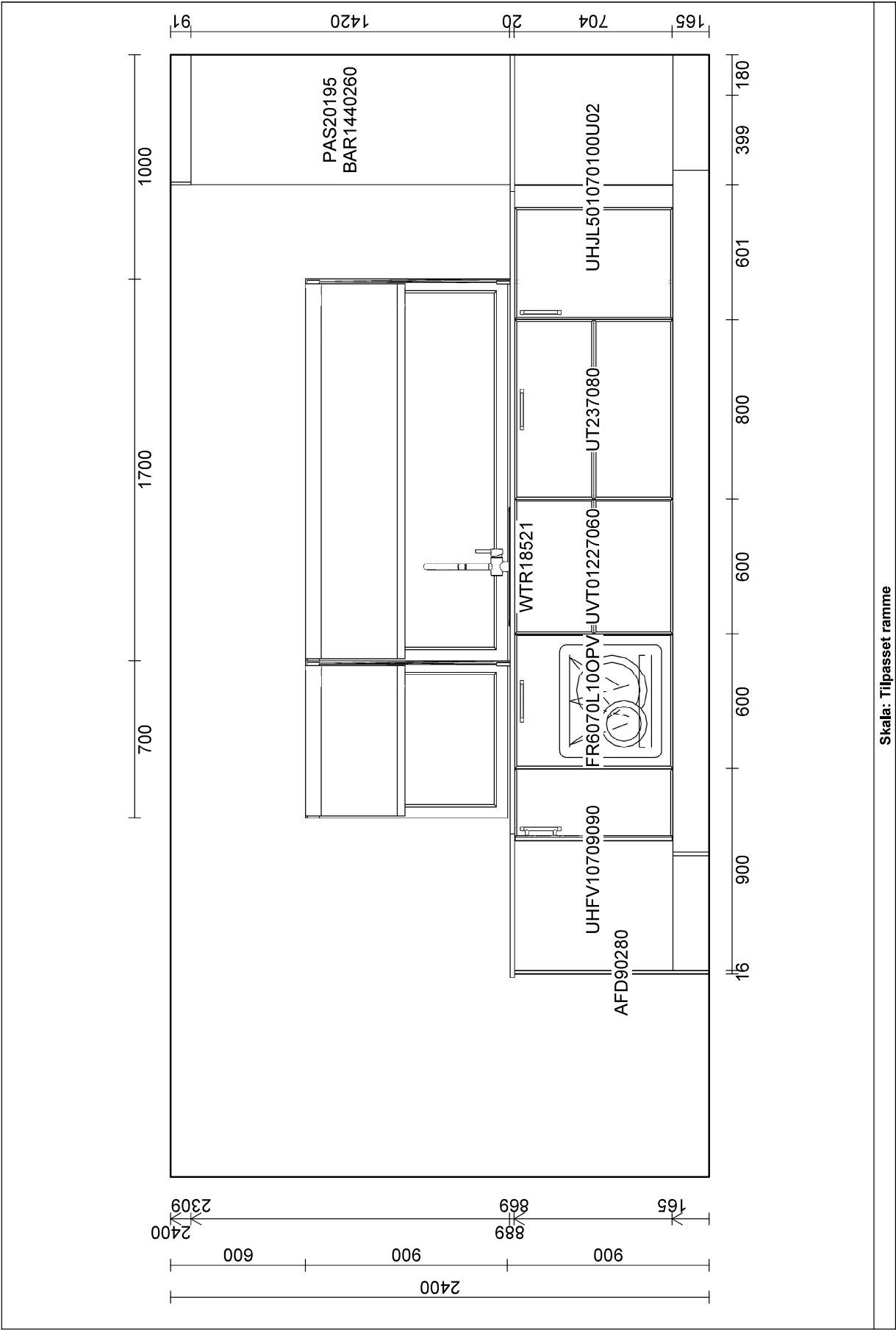


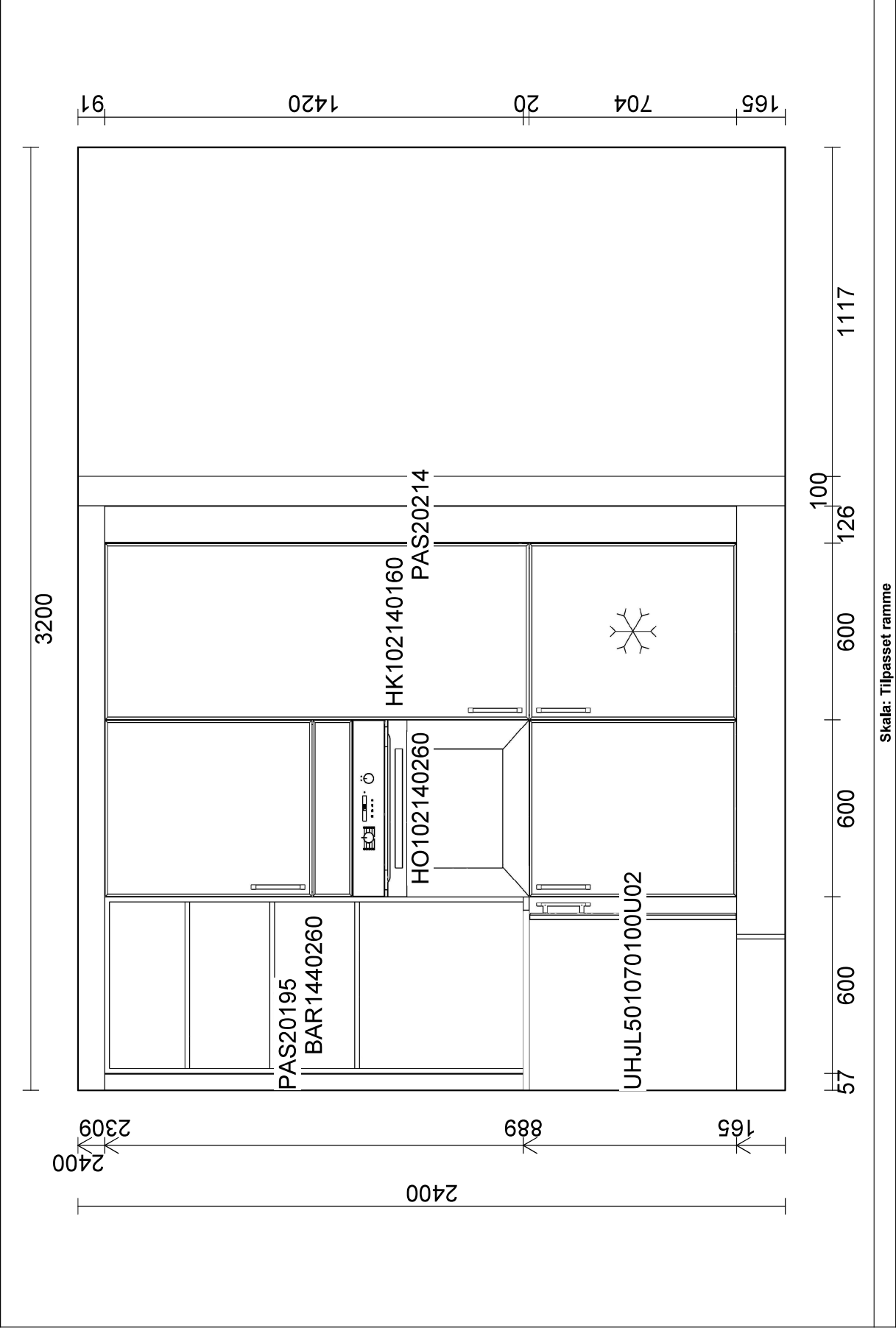
AUBO 2026-2 NO
Kjøkken
Unik Rose Sand - Samlet

AUBO
Dansk kjøkken på sitt beste



Skala: Tilpasset ramme





Utstysrliste Lye b11 d



VikingBad Eli baderomsmøbel 120cm
Speil med sidelys. Bad 2etg.



Azur sort ettgreps servantbatteri



ORAS NOVA dusjbatteri sort



Sort dusjgarnityr



Imber 90x90 dusjdører m/ sorte profiler



sort betjeningsplate



Villeroy & Boch O novo Toalettskål
m/ dempesete

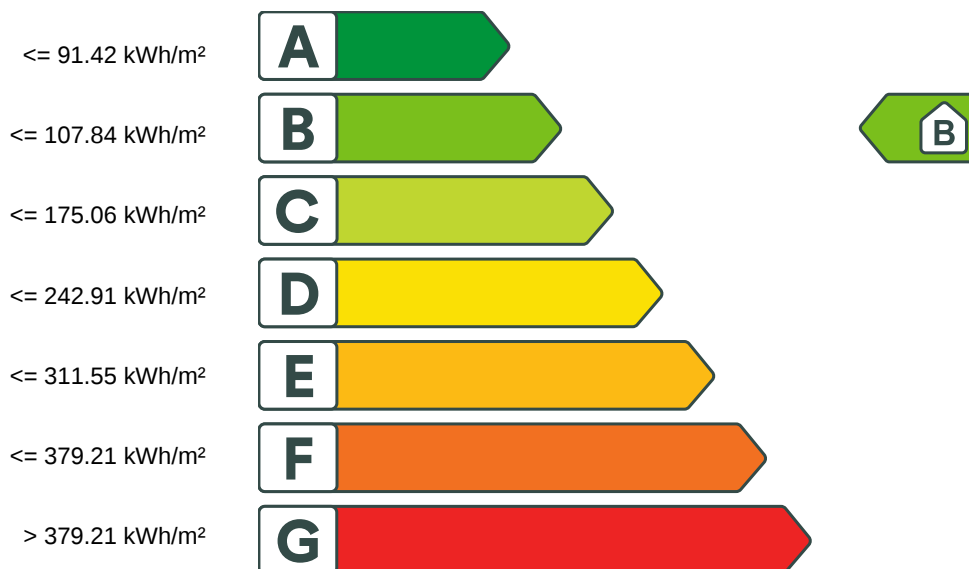


Azur sort ettgreps kjøkkenbatteri



Niza møbelpakke. Wc rom

Energimerke



Beregnet klimakorrigert vektet levert energi: 89.62 kWh/m²

Energiflyt [kWh/m²]

Energipost	Netto (A)	Distr./Akk.	Brutto (B)	SPF	Tilført (C)
Romoppvarming	20,5	0	20,5	0,42	49,1
Ventilasjonsvarme	0,6	0	0,6	0,98	0,6
Varmtvann	25,1	7	32,1	1	32,1
Romkjøling	0	0	0	0	0
Ventilasjonskjøling	0	0	0	0	0
Vifter	5,8	0	5,8	-	5,8
Pumper	0	0	0	-	0
Belysning	11,4	0	11,4	-	11,4
Teknisk utstyr	17,5	0	17,5	-	17,5
Totalt	81	7	88	-	116,6

Årlig levert og eksportert energi

Energibærer	[kWh/m²]
Lvert elektrisitet	67,5
Fossil olje	0
Fossil Gass	0
Fossilt fast brensel	0
Bio-olje	0
Bio-gass	0
Bio fastbrensel	49,1
Sum brensel	49,1
Fjernvarme	0
Fjernkjøling	0
Annen energivare	0
Totalt levert energi	116,6
Eksportert elektrisitet	0
Netto levert energi	116,6

Elektrisk energibudsjett

Elektrisitetsposter	[kWh]	[kWh/m²]
1 El-spesifikke energiposter	4 333	34,8
2 Tilført el. til oppvarmingsanlegg	80	0,6
3 Tilført el. til varmtvannssystemer	4 000	32,1
4 Tilført el. til kjølesystemer	0	0
5 Egenprodusert el. til egenbruk	0	0
Lvert elektrisitet, sum 1-5	8 413	67,5
6 Egenprodusert el. til eksport	0	0
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	8 413	67,5

Årlig klimakorrigert vektet levert energi

Energibærer	Klimakorr. [kWh/m²]	Vektningsfaktor	Vektet [kWh/m²]
Lvert elektrisitet	67,5	1	67,5
Fossil olje	0	1	0
Fossil Gass	0	1	0
Fossilt fast brensel	0	1	0
Bio-olje	0	0,45	0
Bio-gass	0	0,45	0
Bio fastbrensel	49,1	0,45	22,1
Sum brensel	49,1	-	22,1
Fjernvarme	0	0,45	0
Fjernkjøling	0	0,45	0
Annen energivare	0	1	0
Totalt levert energi	116,6	-	89,6
Eksportert elektrisitet	0	0	0
Netto levert energi	116,6	-	89,6

Soner inkludert i evalueringen

Inkluderte soner. Hele boligen.

Inndata simulering

Beskrivelse	Verdi
Ansvarlig energirådgiver	Tore Høyland
Ansvarlig firma	TM Byggtek AS
Eksisterende bygning, byggeår	2 000
Styringssystem lys	Konstantlys

Dokumentasjon av inndata for bygningskropp

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m²]	88	
Areal tak [m²]	63	
Areal gulv [m²]	62	
Areal vinduer og ytterdører [m²]	34,6	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]	125	
Oppvarmet luftvolum [m³]	333	
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,21	
U-verdi tak [W/m²K]	0,13	
U-verdi gulv [W/m²K]	0,11	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K]	0,8	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	27,7	
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]	0,05	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K]	35,5	
Lekkasjetall (n50) [1/h]	1	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,75	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer	0,2	

Dokumentasjon av inndata for ventilasjon, internlaster, oppvarming og kjøling

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]	85	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]	2	
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	1,2	
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	0	
Årlig energibehov belysning [kWh/m²]	11,4	
Årlig varmetilskudd belysning [kWh/m²]	11,4	
Årlig energibehov utstyr [kWh/m²]	17,54	
Årlig varmetilskudd utstyr [kWh/m²]	10,52	
Årlig energibehov varmtvann [kWh/m²]	25,09	
Årlig varmetilskudd varmtvann [kWh/m²]	0	
Årlig varmetilskudd personer [kWh/m²]	13,14	
Settpunkttemp. for romoppv. i driftstiden [°C]	21	
Settpunkttemp. for romoppv. utenfor driftstiden [°C]	21	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	0	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]	166,4	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]	0	
Spesifikk pumpeeffekt ventilasjonsvarme [kW/(l/s)]	0	
Spesifikk pumpeeffekt varmtvann (sirkulasjon) [kW/(l/s)]	0,2	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]	0	
Spesifikk pumpeeffekt ventilasjonskjøling [kW/(l/s)]	0	
Gjenvinningsprosent gråvann [%]:	0	
Besparelse hot-fill hvitevarer [%]:	0	

Dokumentasjon av inndata for distribusjonssystemer (oppvarming og kjøling)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
U-verdi distribusjonrør romoppvarming [W/mK]:	0	
Lengde distribusjonrør romoppvarming [m]:	0	
U-verdi distribusjonrør ventilasjonsvarme [W/mK]:	0	
Lengde distribusjonrør ventilasjonsvarme [m]:	0	
U-verdi distribusjonrør varmtvann [W/mK]:	0	
Lengde distribusjonrør varmtvann [m]:	37,38	
U-verdi distribusjonrør romkjøling [W/mK]:	0	
Lengde distribusjonrør romkjøling [m]:	0	
U-verdi distribusjonrør ventilasjonskjøling [W/mK]:	0	
Lengde distribusjonrør ventilasjonskjøling [m]:	0	

Dokumentasjon av beregnede data for oppvarming og kjøling

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Årsvirkningsgrad (SPF) elektrisk oppvarming:	1	
Dekningsgrad brutto oppvarmingsbehov el. [%]:	61,5	
Årsvarmefaktor (SPF) varmepumpe:	0	
Dekningsgrad brutto oppvarmingsbehov varmepumpe [%]:	0	
Årsvarmefaktor (SPF) solfanger:	0	
Dekningsgrad brutto oppvarmingsbehov solfanger [%]:	0	
Årsvirkningsgrad (SPF) forbrenningssystem:	0,42	
Dekningsgrad brutto oppvarmingsbehov forbrenningssystem [%]:	38,5	
Årsvirkningsgrad (SPF) varmeveksler fjernvarme:	0	
Dekningsgrad brutto oppvarmingsbehov fjernvarme [%]:	0	
Årsvirkningsgrad (SPF) annen energikilde:	0	
Dekningsgrad brutto oppvarmingsbehov annen energikilde [%]:	0	
Kjølefaktor kjølemaskin:	0	
Energidekningsgrad kjølemaskin [%]:	0	
Virkningsgrad kjøleveksler fjernkjøling:	0	
Energidekningsgrad fjernkjøling [%]:	0	

Dokumentasjon av beregnede data for elektrisk energiproduksjon

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Gjennomsnittlig virkningsgrad solpaneler [%]:	0	
Installert effekt (STC) solpaneler [kW]:	0	
Energidekningsgrad elektrisitet solpaneler [%]:	0	
Energidekningsgrad elektrisitet vindkraft [%]:	0	

Dokumentasjon av primærenergifaktorer for energibærere

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Primærenergifaktor elektrisitet	1	
Primærenergifaktor fossil olje	1	
Primærenergifaktor fossil gass	1	
Primærenergifaktor fast fossilt brensel	1	
Primærenergifaktor bio-olje	0,45	
Primærenergifaktor bio-gass	0,45	
Primærenergifaktor fast bio-brensel	0,45	
Primærenergifaktor fjernvarme	0,45	
Primærenergifaktor annen energikilde	1	
Primærenergifaktor fjernkjøling	0,45	
Primærenergifaktor eksportert elektrisitet	0	

Dokumentasjon av CO2-utslippsfaktorer for energibærere

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
CO2-utslippsfaktor elektrisitet [g/kWh]	130	
CO2-utslippsfaktor fossil olje [g/kWh]	0	
CO2-utslipp fossil gass [g/kWh]	0	
CO2-utslipp fast fossilt brensel [g/kWh]	0	
CO2-utslippsfaktor bio-olje [g/kWh]	0	
CO2-utslippsfaktor bio-gass [g/kWh]	0	
CO2-utslipp fast bio-brensel [g/kWh]	32	
CO2-utslippsfaktor fjernvarme [g/kWh]	0	
CO2-utslipp annen energikilde [g/kWh]	0	
CO2-utslippsfaktor fjernkjøling [g/kWh]	0	
CO2-utslippsfaktor eksportert elektrisitet [g/kWh]	65	

Dokumentasjon av energipris for energibærere

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Energipris elektrisitet [kr/kWh]	1,5	
Energipris fossil olje [kr/kWh]	0	
Energipris fossil gass [kr/kWh]	0	
Energipris fast fossilt brensel [kr/kWh]	0	
Energipris bio-olje [kr/kWh]	0	
Energipris bio-gass [kr/kWh]	0	
Energipris fast bio-brensel [kr/kWh]	1	
Energipris fjernvarme [kr/kWh]	0	
Energipris annen energikilde [kr/kWh]	0	
Energipris fjernkjøling [kr/kWh]	0	
Energipris eksportert elektrisitet [kr/kWh]	1	

Dokumentasjon av politiske vektingsfaktorer for energibærere

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Vektingsfaktor elektrisitet	1	
Vektingsfaktor fossil olje	1	
Vektingsfaktor fossil gass	1	
Vektingsfaktor fast fossil brensel	1	
Vektingsfaktor bio-olje	0,45	
Vektingsfaktor bio-gass	0,45	
Vektingsfaktor fast bio-brensel	0,45	
Vektingsfaktor fjernvarme	0,45	
Vektingsfaktor annen energikilde	1	
Vektingsfaktor fjernkjøling	0,45	
Vektingsfaktor eksportert elektrisitet	0	

Inndataverdier yttervegger

Sone/Navn/Konstruksjon	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]
Hele boligen/Sør/48 mm bindingsverk (arealandel 18 %), 200 mm isolasjon (Lambda 35)	0,21	15,9
Hele boligen/Nord/48 mm bindingsverk (arealandel 18 %), 200 mm isolasjon (Lambda 35)	0,21	14,1
Hele boligen/Vest/48 mm bindingsverk (arealandel 18 %), 200 mm isolasjon (Lambda 35)	0,21	54,9
Hele boligen/Øst/48 mm bindingsverk (arealandel 18 %), 200 mm isolasjon (Lambda 35)	0,21	3,1
Sum/snitt	0,21	87,9

Inndataverdier vinduer

Sone/Fasade/Navn/Type	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]
Hele boligen/Sør/20x12/2-lag glass, luft, trekarm, aluminiumspacer	0,8	2,4
Hele boligen/Sør/22x19/2-lag glass, luft, trekarm, aluminiumspacer	0,8	4,2
Hele boligen/Sør/20x21/2-lag glass, luft, trekarm, aluminiumspacer	0,8	4,2
Hele boligen/Sør/21x21/2-lag glass, luft, trekarm, aluminiumspacer	0,8	4,4
Hele boligen/Nord/10x21 Balkongdør/2-lag glass, luft, trekarm, aluminiumspacer	0,8	2,1
Hele boligen/Nord/21x12/2-lag glass, luft, trekarm, aluminiumspacer	0,8	2,5
Hele boligen/Nord/12x12/2-lag glass, luft, trekarm, aluminiumspacer	0,8	1,4
Hele boligen/Nord/6x1,6/2-lag glass, luft, trekarm, aluminiumspacer	0,8	1
Hele boligen/Vest/8x12/2-lag glass, luft, trekarm, aluminiumspacer	0,8	1
Hele boligen/Vest/10x21/2-lag glass, luft, trekarm, aluminiumspacer	0,8	2,1
Hele boligen/Vest/24x9/2-lag glass, luft, trekarm, aluminiumspacer	0,8	2,2
Hele boligen/Vest/21x12/2-lag glass, luft, trekarm, aluminiumspacer	0,8	2,5
Sum/snitt	0,8	29,9

Inndataverdier ytterdører

Sone/Fasade/Navn/Type	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]
Hele boligen/Nord/Dør 11x21/Godt isolert dør	0,8	2,3
Hele boligen/Nord/Dør 11x21/Godt isolert dør	0,8	2,3
Sum/snitt	0,8	4,6

Inndataverdier gulv

Sone/Navn/Konstruksjon	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]
Hele boligen/Gulv/Betong (80-120 mm), 250 mm isolasjon under (lambda 35)	0,13	62,3

Inndataverdier tak

Sone/Navn/Konstruksjon	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]
Hele boligen/Tak/Skråtak m. I-profil sperrer (6 % arealandel), 300 mm isolasjon (lambda 35)	0,13	62,5

Inndataverdier skillekonstruksjoner

Sone/Navn/Konstruksjon	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]	Type	Vender mot
Hele boligen/Skille mot varmt/Lettvegg, 98 mm isolasjon/trestendere	0,37	59,5	Vegg	Samme sone



Arealer for inndeling av tomter baseres på kartunderlag i Sosi format og kan avvike fra endelig oppmåling ved deling av eiendommen.

Utomhusplan

Rev A 17.06.2026 eiendomsgrenser HCK

	Tiltakshaver: Rogalandshus AS		Rev:
	Byggeplass: Lye fjell B11D		Format: A3
	Kommune: Time		B.nr: 808
	Tegn: HCK	Arkitekt: HCK	Type: Rekkehus3
	Dato: 20.03.26	Tegn.nr.: A3_703	
Skala: 1:200		Prosjekt.nr.: 2024/9141	www.iht.no

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

Situasjonskart

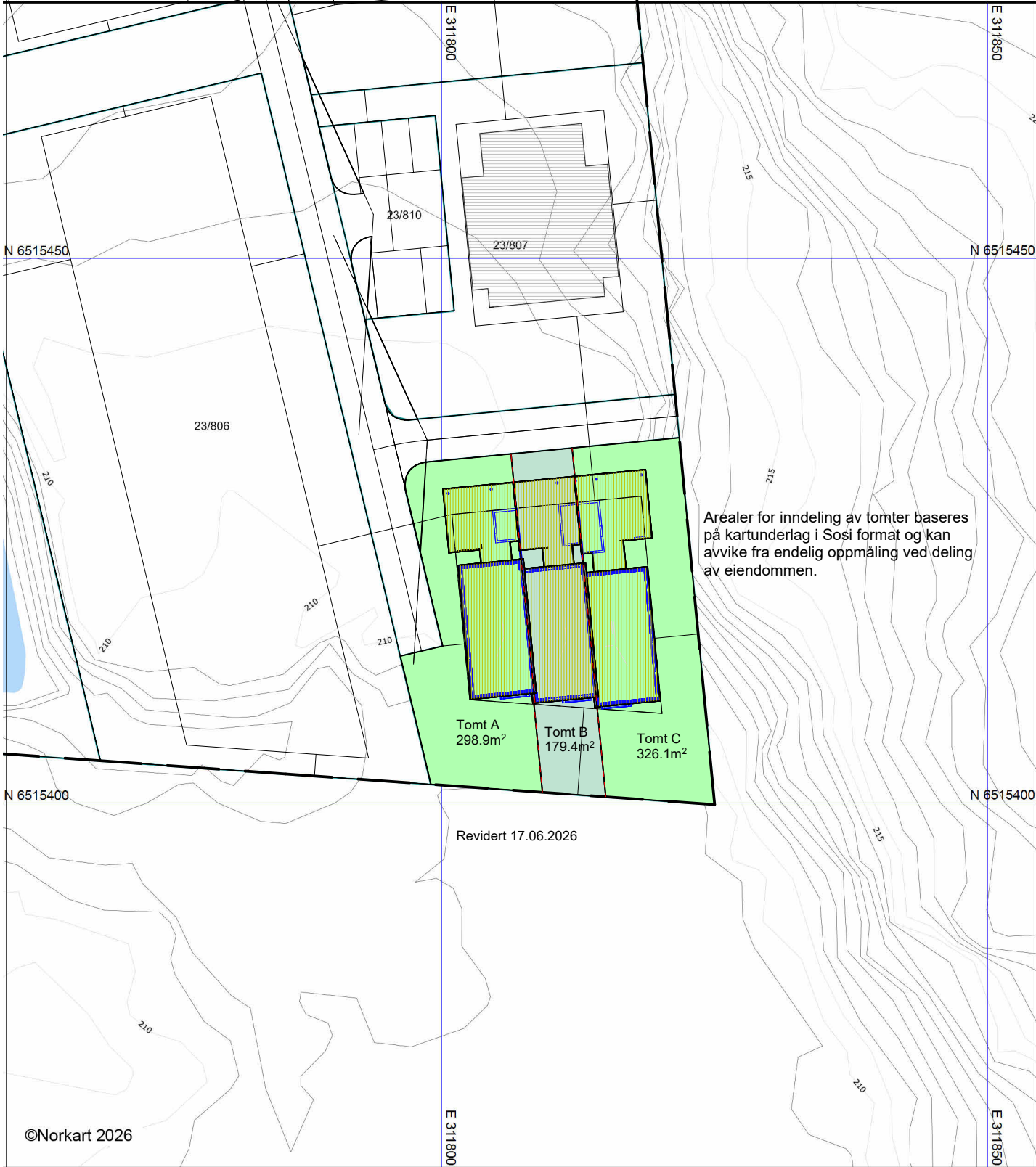


Kommune: Time
Eiendom: 23/808
Adresse:
Dato: 18.03.2026
Målestokk: 1:500



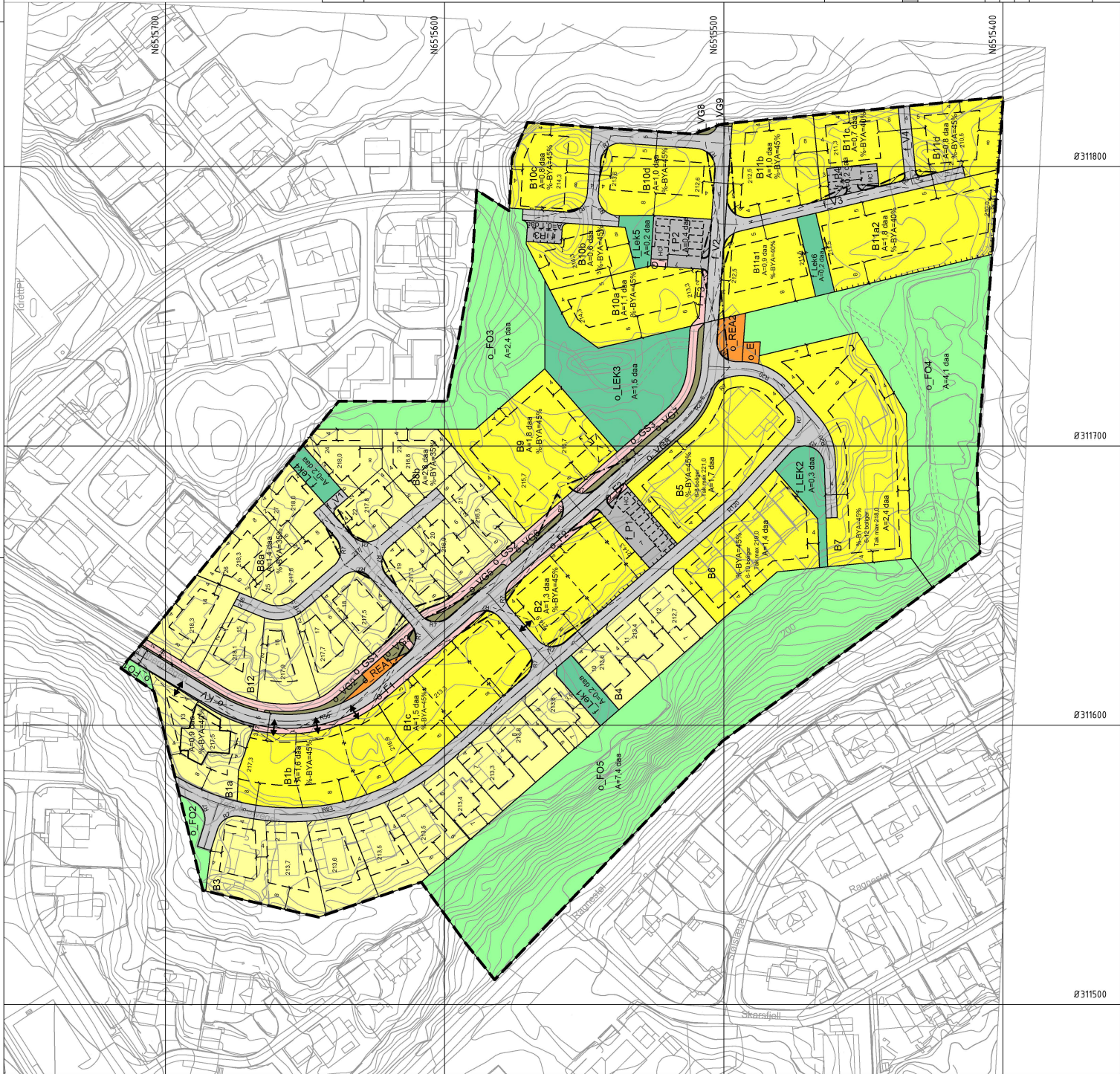
UTM-32

- | | | | |
|---|--|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet | Hjelpelinje punktbeste | |



Arealer for inndeling av tomter baseres på kartunderlag i Sosi format og kan avvike fra endelig oppmåling ved deling av eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

\$12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- B3 Boligbebyggelse-frittliggende
- B7 smahusbebyggelse
- E Boligbebyggelse-konsentrert
- REA2 smahusbebyggelse
- LEK3 Energianlegg
- REK2 Renovasjonsanlegg
- LEK3 Lekeplass

\$12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- V2 Kjøreveg
- F1 Fortau
- GS1 Gang-/sykkeveg
- G1 Gangveg/gangareal/gågate
- AVT1 Annen veggrunn - tekniske anlegg
- VG2 Annen veggrunn - grøntareal
- P1 Parkering

\$12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- FO1 Frømråde

\$12-6 - Hensynssoner

Linjesymbol

- Friskilt
- Plangrense
- Formålgrense
- Regulert tomtgrense
- Eiendomsgrrense som skal oppheves
- Byggelinse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Friskitlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støttemur
- Måle og avstandslinje
- Grense for sikringssoner
- Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Norkart
Dato for basiskart: 04.03.2021
Koordinatsystem: ETRS89-UTM-32N
Høydegrunnlag: NN2000

Reguleringsendring av:

Time Kommune

Detailregulering for konsentrert bebyggelse nordvest for Loberg, Lyefjell

Nasjonal arealplanID: 1121.0448.00

Saksbehandling i følge plan- og bygningstloven

Nabovarsel / høring Administrativt vedtak

24.02 - 20.03.2022 xxxxxx

Uarbeidet av

Bestemmelser dater

26.04.2022

Saksnr

XXXX

Rev. dato

XXXX

Plangef

Det bekreftes at plankartet er i samsvar med fullmaktsvedtak



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 anlegning 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 gulv i sokkeletasjen. Boliger med mønetak kan ha gesimshøyde maks 6,0 m og mønehøyde maks 7,6 m overgulv 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 gulv. 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 gulv 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 gulv. 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.

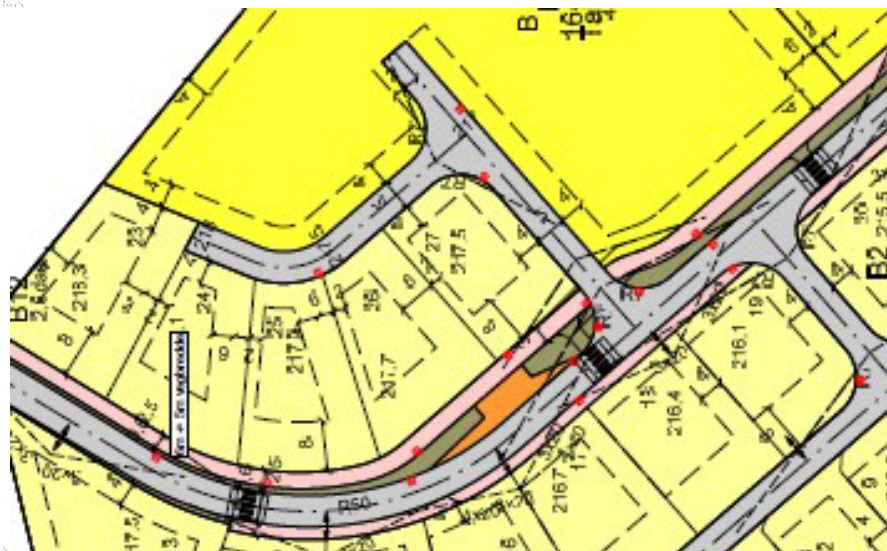
5.2.1.6 f_Lek 6 skal etableres med en gangforbindelse fra felles veg, f_V3, til friområde o_FO4. Det tillates fremføring av VA-grøfter gjennom lekeplassen, hvor grøften skal ligge minimum 2,0 m fra tilgrensende bebyggelse. Dersom grøft kommer nærmere enn 4,0 meter fra bebyggelse skal bygg fundamenteres 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:



BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 2406265018 / Megler: Claire Lonsdale

Adresse: Lyetoppen B11D

Gnr: 23

Bolig/leilighet nr.: _____

Prospekt oppdatert: 19.08.2026

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)

Steffen Gundersen
Eiendomsmeglerfullmektig
957 99 175
steffen.gundersen@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