



Velkommen til

Soleglad trinn 2
4341 Bryne

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Soleglad trinn 2

4341 Bryne

Nyoppført leilighet som ikke er tatt i bruk - 2 soverom

I trinn 2 har vi to flotte leiligheter for salg.

Meget kjekk planløsning med 2 soverom, bad, gjestetoalett, romlig stue/kjøkken og vaskerom. Stor vestvendt balkong med gode solforhold.

I Soleglad er det lagt stor vekt på å lage et trivelig uteområde, med flere soner. Uteområdet mellom bygningene blir en grønn og frodig oase med lekeplass, grillplass, møteplasser og lune kroker hvor du kan nyte sola. Et trygt og trivelig fristed for store og små.

Sameiet har også et trivelig felleshus (Orangeriet) og gjestehybel. Velkommen til en hyggelig visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning leil. 104	kr	5 090 000
Prisantydning leil. 204	kr	5 190 000
Omkostninger*	kr	17 700
Totalpris inkl. omk. leil. 104	kr	5 107 700
Totalpris inkl. omk. leil. 204	kr	5 207 700
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	3 297
BRA-I/BRA		89/94 m ²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Eierseksjon
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		2023
Etasje		1. og 2. etasje

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, Jfr. energimerkeforskriften for bygninger §15.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!

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



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



2 leiligheter

Pris

Prisantydning leil. 104	kr	5 190 000
Prisantydning leil. 204	kr	5 190 000
Omkostninger*	kr	17 700
Totalpris inkl. omk. leil. 104	kr	5 207 700
Totalpris inkl. omk. leil. 204	kr	5 207 700
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	3 297

*Omkostninger

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

- Dokumentavgift som vil utgjøre 2,5% av andel tomteverdi.
- Tinglysingsgebyr skjøte p.t. kr 585
- Tinglysingsgebyr pantobligasjon p.t. kr 500

- Startkapital til Sameiet kr. 5.000,-
- Startkapital Realsameie p-kjeller og fellesareal kr 5.000,-

Ev. overskytende stiftelsesgebyr overføres til sameiets driftskonto.

Omkostning pr. bolig fremgår av prislisten.

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 3 297 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Felleskostnader kr. 2314, Garasjesameie kr. 200, Utomhussameie kr. 150, Akonto varme/tappevann kr. 534, aksesspunkt kr. 99 - tilsammen kr. 3297

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Ikke fastsatt. Leilighetene er nyoppførte og ikke tatt i bruk.

*Kommunal eiendomsskatt: Ikke fastsatt.

Vannavgift: Ikke fastsatt

Velforening

Ikke fastsatt

Registerbetegnelse

Gnr. 18 bnr. 586 snr. 4 i Klepp kommune - leilighet 104

Gnr. 18 bnr. 586 snr. 10 i Klepp kommune - leilighet 204

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal leil. 104

BRA-i : 89 kvm

BRA-e: 5 kvm

BRA: 94 kvm

TBA (terrasse- og balkongareal) 13 kvm

Areal leil. 204

BRA-i : 89 kvm

BRA-e: 5 kvm

BRA: 94 kvm

TBA (terrasse- og balkongareal) 13 kvm

Antall soverom

2 soverom

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eier (eierseksjon)

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype

Eierseksjon

Etasje

Leilighet 104 ligger i 1. etasje

Leilighet 204 ligger i 2. etasje

Parkering

Tinglyst bruksrett til 1 parkeringsplass og bod i lukket parkeringsanlegg.

Parkeringsanlegget er en del av realsameiet (anleggseiendom) Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplassene. Hver leilighet har fått tinglyst bruksrett til 1 parkeringsplass.

Lading av El-bil/Hybrid:

Megler har ikke undersøkt om det er tilrettelagt for lading av El-biler og Hybrider i borettslaget/sameiet. Hvorvidt det er mulighet for slike anlegg eller installasjoner må kjøper selv undersøke.

Sameiet

Navn på sameiet: Sameiet Soleglad Bryne II Sameiets org.nr.: 932 518 880.

Sameiets eiendom

Tomteareal er ca 600 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Gnr. 18 bnr. 587 i Klepp som består av atriet, parkeringsanlegget og orangeriet er opprettet som et realsameie mellom Sameiet Soleglad I og Soleglad Bryne II.

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med benker, bocciabane, gangstier, lekeapparat og beplantning.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter er vedlegg til denne salgsoppgave

Regnskap/budsjett

Det foreligger foreløpig ikke regnskap da første regnskapsår vil være 2024.

Sameiets forsikringselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer felles forsikring 8723093

Sameiebrøk

Leil. 104 - snr. 4 - 89/1522

Leil. 204 - snr. 10 - 89/1522

Byggeår

Ferdigstilt desember 2023.

Innhold

Entre, gang, 2 soverom, bad, wc vaskerom/bod og stue med kjøkken i åpen løsning.

Standard

Fliselagt bad - gulv og vegg, alle tørre rom har parkett på gulv og gipsvegger som er sparklet og malt.

Beliggenhet

Bare noen få minutter fra Bryne sentrum med alle dens fasiliteter.

Nærhet til Tjøttaparken FUS barnehage 100 m

Bryne Kro & Hotell/Heldigvis restaurant 300 m

Tu skole 200 m

M44 kjøpesenter 750 m

Bryne torg 1000 m

Bryne stasjon 1200 m

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

Tu Barneskule og Tjøttaparken barnehage. Ny ungdomsskole er det også i nærområdet, ved Vardheia ungdomsskole.

Byggemåte

Betong og tre.

Brukstillatelse

Brukstillatelse er datert 01.12.2024

Hvitevarer

Hvitevarer medfølger ikke i handelen.

Oppvarming

Varmekabler på bad. Viftekonvektor i stue.

Adgang til utleie

Ingen restriksjoner utover generelt krav om radonmåling.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet.

Radon

Det er ikke foretatt radonmåling.

Regulering

Bolig og Næring

Vei, vann og avløp

Leilighetene er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Foreligger ikke - nyoppført bolig

Sekundærverdi: Foreligger ikke, nyoppført bolig

Areal

Arealene er oppgitt av bygningsakkyndig på grunnlag av NS3940 (2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. 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.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

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.

Budgivning

Da selger er profesjonell gjelder ikke ordinære budfrister.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter.

Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler. Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

Overtakelse

Ledig straks, vennligst angi ønsket overtalesdato i vedlagt budskjema

Forkjøpsrett

Det foreligger ikke forkjøpsrett

Eier

Soleglad Utvikling AS

Heftelser

1120/18/586:

25.01.1950 - Dokumentnr: 505 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:105

Overført fra: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:5

Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.1963 - Dokumentnr: 3618 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.1973 - Dokumentnr: 3574 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2010 - Dokumentnr: 322368 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:259
Overført fra: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.2018 - Dokumentnr: 491555 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:445
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Klepp Kommune
Org.nr: 864 969 682
Bestemmelse om fordrøyningsanlegg/VA-ledninger
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.2018 - Dokumentnr: 491731 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:445
Overført fra: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.2018 - Dokumentnr: 491731 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om fremtidige vedlikeholds- og utbedringskostnader
Overført fra: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.2020 - Dokumentnr: 2127351 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Rogaland Fylkeskommune
Org.nr: 971 045 698
Rettighetshaver har rett til å kreve at midlertidige parkeringsplasser og støttemur fjernes uten kostnader ved framtidig utbedring av dagens fylkesveg Fv. 44
Overført fra: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.2020 - Dokumentnr: 3167432 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Ke Nett AS
Org.nr: 977 285 712
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.2022 - Dokumentnr: 1379093 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Soleglad Utvikling AS
Org.nr: 924 272 376

05.12.2022 - Dokumentnr: 1379093 - Bruksrett
Rettighetshaver: Soleglad Utvikling AS
Org.nr: 924 272 376

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre rettigheter og forpliktelser

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.

Andre relevante opplysninger

Leiligheten er nyoppført og ikke tatt i bruk.

Arealoppmåling:

Foretatt av takstmann: Befaring 20.12.2023, datert 27.12.2023

Boligselgerforsikring

Selger er profesjonell og har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4.900,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 3.900,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendoms megler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsubjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. 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, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis. Hele energiattesten kan fås ved henvendelse til megler.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

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

Ansvarlig megler

Siv Merethe Jåtten
EiendomsMegler MNEF, Nybygg
Telefon: 977 46 629
E-post: siv.jatten@em1sr.no

Megler:

Claire A. Lonsdale
EiendomsMegler, Nybygg
Telefon: 970 31 359
E-post: claire.lonsdale@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Jærmegleren Bryne
Postboks 334
4349 BRYNE
Org. nr. 985823537

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Flott og lettstelt fellesområde - trivelig for både store og små med sittegrupper, bocciabane, grillplass og lekeapparater.





*Alle foto er tatt fra leilighet 2D i 2.etasje.
Leilighet 1D har tilsvarende planløsning, men ligger i 1.etasje.*





Romslig stue med gode møbleringsmuligheter - Store vindusflater og utgang til vestvendt terrasse (med mulighet for innglassing)





Flott kjøkkeninnredning fra lokal leverandør - Haugstad Møbel AS. Tilrettelagt for integrerte hvitevarer. Praktisk kjøkken-øy med både sitteplasser og skap.







Romlig soverom med direkte adkomst til baderommet





Baderom med fliser på gulv og veggflater





Soverom nr 2



Gjestetoalett - fliser og varmekabler på gulv.



Entrè/gang - god plass til garderobeløsning



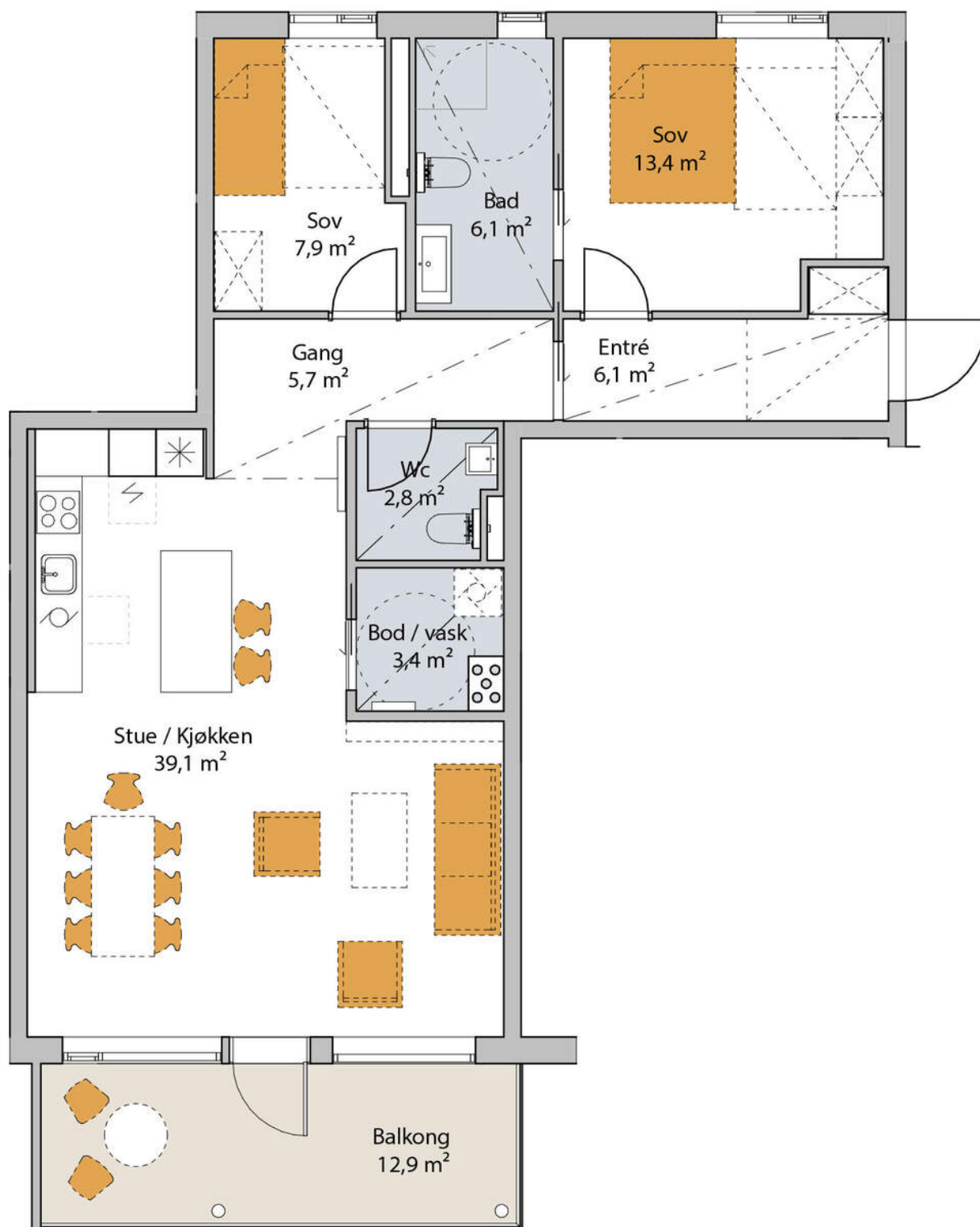


Direkte adkomst til trapper og heis





Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

AREALMÅLING

Matrikkel: **Gnr 18: Bnr 586 (snr: 4)**
Kommune: **1120 KLEPP KOMMUNE**
Betegnelse: **Leilighet**
Adresse: **Eskervegen 3, leil 104, 4341 BRYNE**



Dato befaring: 20.12.2023
Utskriftsdato: 27.12.2023
Oppdrag nr: 20231684

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88, 4344 BRYNE
Telefon: 916 00 700

Sertifisert takstingeniør:

Leif Bjørn Espeland Takstmann MNTF
Telefon: 412 15 944
E-post: leif@jaertakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Vedlegg: Tegning

Matrikkel: Gnr 18: Bnr 586 (snr: 4)
Kommune: 1120 KLEPP KOMMUNE
Adresse: Eskervegen 3, leil 104, 4341 BRYNE

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88, 4344 BRYNE
Telefon: 916 00 700



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmansens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2014 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2014 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

* Areal oppgis i hele kvadratmeter (BRA) i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Måleverdige arealer:

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger og leiligheter skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM):

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmansens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne målereglene.

Rapportdata

Kunde:	Soleglad Utvikling AS
Takstingeniør:	Leif Bjørn Espeland
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 20.12.2023. - Leif Bjørn Espeland. Takstmann. Tlf. 412 15 944

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet
-------------------	-----------

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1120 KLEPP Gnr: 18 Bnr: 586 Seksjon: 4
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Eskervegen 1 Og 5 AS
Adresse:	Eskervegen 3, 4341 BRYNE

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	27.12.2023	Eiendomsdata på nett.	Innhentet	3	
Megler	19.12.2023	Iht. opplysninger gitt ved bestilling av rapport.			

Vedlegg: Tegning

Matrikkel: Gnr 18: Bnr 586 (snr: 4)
Kommune: 1120 KLEPP KOMMUNE
Adresse: Eskervegen 3, leil 104, 4341 BRYNE

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88, 4344 BRYNE
Telefon: 916 00 700



Arealer og anvendelse

Rominndeling:

P - rom 1. etasje - Entrè/gang, wc, bad, vaskerom/bod, stue/kjøkken og 2 soverom.

1. etasje: BRA 89 m² P-ROM: 89 m² S-ROM: 0 m²

Sum: BRA 89 m² P-ROM: 89 m² S-ROM: 0 m²

Rommenes bruk kan avvike fra rominndeling.

Utover nevnte areal er det en bod i kjeller på ca. 5m²

Ny arealstandard (valgfritt)
NS 3940:2023

1. etasje: BRA-i (internt bruksareal) BRA-e (eksternt bruksareal) BRA-b (Innglasset balkong) BRA m2 (bruksareal)

89m²

5m²

0m²

94m²

TBA (terrasse- og balkongareal)

13m²

BRYNE, 27.12.2023

Leif Bjørn Espeland Takstmann MNTF
Telefon: 412 15 944

AREALMÅLING

Matrikkel: **Gnr 18: Bnr 586 (snr: 10)**
Kommune: **1120 KLEPP KOMMUNE**
Betegnelse: **Leilighet**
Adresse: **Eskervegen 3, leil 204, 4341 BRYNE**



Dato befaring: 20.12.2023
Utskriftsdato: 27.12.2023
Oppdrag nr: 20231685

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88, 4344 BRYNE
Telefon: 916 00 700

Sertifisert takstingeniør:

Leif Bjørn Espeland Takstmann MNTF
Telefon: 412 15 944
E-post: leif@jaertakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Vedlegg: Arealmåling leil. 204

Matrikkel: Gnr 18: Bnr 586 (snr: 10)
Kommune: 1120 KLEPP KOMMUNE
Adresse: Eskervegen 3, leil 204, 4341 BRYNE

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88, 4344 BRYNE
Telefon: 916 00 700



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmansens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2014 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2014 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

* Areal oppgis i hele kvadratmeter (BRA) i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Måleverdige arealer:

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger og leiligheter skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM):

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmansens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne målerregler.

Rapportdata	
Kunde:	Soleglad Utvikling AS
Takstingeniør:	Leif Bjørn Espeland
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 20.12.2023. - Leif Bjørn Espeland. Takstmann. Tlf. 412 15 944

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1120 KLEPP Gnr: 18 Bnr: 586 Seksjon: 10
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Eskervegen 1 Og 5 AS
Adresse:	Eskervegen 3, 4341 BRYNE

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	27.12.2023	Eiendomsdata på nett.	Innhentet	3	
Megler	19.12.2023	Iht. opplysninger gitt ved bestilling av rapport.			

Vedlegg: Arealmåling leil. 204

Matrikkel: Gnr 18: Bnr 586 (snr: 10)
Kommune: 1120 KLEPP KOMMUNE
Adresse: Eskervegen 3, leil 204, 4341 BRYNE

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88, 4344 BRYNE
Telefon: 916 00 700



Arealer og anvendelse

Rominndeling:

P - rom 2. etasje - Entrè/gang, wc, bad, vaskerom/bod, stue/kjøkken og 2 soverom.

2.etasje: BRA 89 m² P-ROM: 89 m² S-ROM: 0 m²

Sum: BRA 89 m² P-ROM: 89 m² S-ROM: 0 m²

Rommenes bruk kan avvike fra rominndeling.

Utover nevnte areal er det en bod i kjeller på ca. 5m²

Ny arealstandard (valgfritt)
NS 3940:2023

2. etasje: BRA-i (internt bruksareal) BRA-e (eksternt bruksareal) BRA-b (Innglasset balkong) BRA m2 (bruksareal)

89m²

5m²

0m²

94m²

TBA (terrasse- og balkongareal)

13m²

BRYNE, 27.12.2023

Leif Bjørn Espeland Takstmann MNTF
Telefon: 916 00 700

Vedtekter

for

Sameiet Soleglad Bryne II org. nr. 932 518 880

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Soleglad Bryne II. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 25.07.2023.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 18 boligseksjoner på eiendommen gnr. 18, bnr. 586 i Klepp kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoved del. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Sameiet Soleglad Bryne I har et felleslokale i tilknytning eiendommen. Seksjonseierne i Sameiet Soleglad Bryne II har rett til å benytte dette etter samme regler som gjelder for eierne i Sameiet Soleglad Bryne I, etter nærmere bestemmelser fastsatt av styret i Sameiet Soleglad Bryne I.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne eier 17 av 60 parkeringsplasser i anleggseiendommen (18/587). Rettigheter og plikter fremgår av anleggseiendommens vedtekter. I tillegg disponerer Soleglad 1 og 2 til sammen 27 p-plasser på 18/5 som ligger i underetasjen under anleggseiendommen 18/587.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med

en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- e) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- f) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- g) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- h) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- i) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

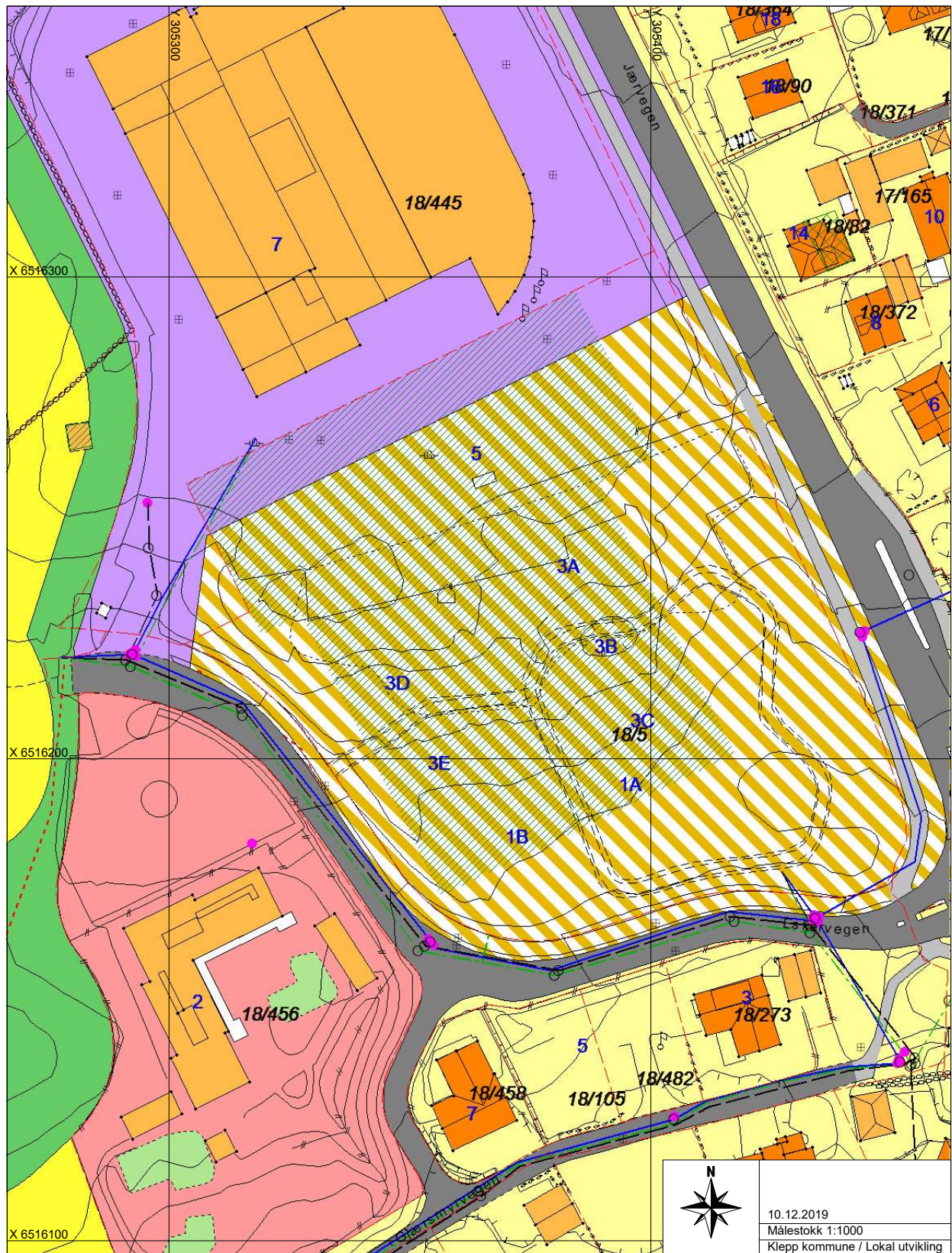
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler

fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon





Klepp kommune

Kommuneplan 2014-2025 Arealdelen

TEIKNFORKLARING PBL av 2008

1: Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)

Noverande	Framtidig	
		Bygninger og anlegg
		Bustader
		Fritidsbusetnad
		Sentrumsformål
		Kjøpesenter
		Offentleg eller privat tenesteyting
		Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
		Næringsbygningar
		Idrettsanlegg
		Andre typar bygningar og anlegg
		Grav- og urnelund
		Kombinert bygge- og anleggsformål

2: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)

	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
	Køyreveg
	Bane
	Parkering

3: Grønstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

	Grønstruktur
	Naturområde
	Turdrag
	Friområde
	Park

5: Landbr.,natur- og friluftformål (PBL2008 §11-7 NR.5)

	Landbruks-,natur- og friluftformål
--	------------------------------------

6: Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §11-7 NR.6)

	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone
	Naturområde

8: Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

	Faresone - skytebane - H360
	Omsyn landbruk - H510
	Omsyn vassdrag - H560_2
	Omsyn naturmangfald - H560_5
	Omsyn grønstruktur - H540_4, Figgjo H540_5
	Omsyn friluftsliv - H530
	Bandlegging etter lov om naturvern - H720
	Omsyn bevaring kulturmiljø - H570
	Bandlegging etter lov om kulturminne - H730
	Omsyn gul støysone Stvg. Lufthavn - H220
	Krav om reguleringsplan
	Restriksjonsplan Stavanger lufthavn - H190_1



Kartgrunnlag: ©GEOVEKST
Tillatelsesnummer: GV-K-1120

LINJE- OG PUNKTSYMBOL

		Hovudveg
		Hovudveg tunnel
		Samleveg
		Tilkomstveg
		Hovudturveg/Lokalturveg
		Gang- sykkelveg
		Jernbane
		Kollektivtrasé
		Kollektivknutepunkt
		Vegkryss
		Avgrensing omsyns- og faresoner
		Langsiktig grense for landbruk

Nyare tids kulturminne
- er å sjå på som omsynsone(H570)

Automatisk freda kulturminne.
- er å sjå på som omsynsone(H730)

Jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 kulturminne.



Kartgrunnlag: N20 kartdata 2013
Bygg og kulturminne: FKB 2014

Målestokk: 1 : 20 000
Ekvidistans: 10 m.





KLEPP KOMMUNE
SAMFUNN OG KULTUR

Saksnr
19/1881-7

Løpenr
35726/19

Arkivkode
L12

Avd/Sek/Saksh
LU/LU/RSB

Dykkar ref

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING 6291 ESKERVEGEN 1-5, TJØTTA

Datert 21.09.2015

Revidert 08.11.2019

Vedteke i hovudutval for samfunn og kultur 26.11.2019.

Formål med planen

Formålet med planen er å tilrettelegge for utvikling av området i overensstemmelse med kommunedelplan for Tjøtta.

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

1.1 Utnyttelse

Grad av utnyttning inkludert tenkte plan og maksimal byggehøyde er angitt i plankart for de enkelte delfelt. Bruksareal til parkering er ikke regnet med her. Oversikt over tillat BRA og BYA er listet opp nedenfor.

<i>Formål/bruk</i>	<i>Maks BRA</i>	<i>Maks BYA</i>
Blokk BB1	4400 m ²	1000 m ²
Blokk BB2	1600 m ²	700 m ²
BB3 fellesrom	120 m ²	120 m ²
Parkering og bod under tak for bolig	4300 m ²	2209 m ²
Næring N/F1	4400 m ²	4100 m ²
Forretning F1	1500 m ²	1400 m ²
Lager/Parkering L/P1	6200 m ²	3200 m ²

Mindre oppstikk i form av heissjakt, inn-/ut-luft m.m. tillates etablerert inntil 1,5 meter over regulert byggehøyde.

1.2 Utendørsplan og tekniske planer

Sammen med byggesøknaden skal det for det aktuelle felt, foreligge utendørsplan og terrengsnitt som viser bebyggelse og ferdig opparbeidet terreng. Det skal av tegningene fremgå koter, terrengbearbeiding, belegg og beplantning. Planen skal omfatte hele feltet, inkludert annen veggrunn-grøntareal, og være i målestokk 1:200.

Tekniske planer/utomhusplaner for opparbeidelse av områdene o_AV-G1 og o_AV-G2 skal godkjennes av Statens vegvesen.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tekniske planer for alle tiltak som berører fv. 44 skal sendes Statens vegvesen for gjennomsyn.

Utformingen og plasseringen av utendørsaktivitetene skal skje slik at aktivitetsområdene ligger best mulig skjermet i forhold til vind. Utendørsplanen med tilhørende 3D-vindanalyse skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

Før opparbeiding av offentlige og private uterom skal det foreligge en opparbeidingsplan som er godkjent av Klepp kommune.

1.3 Byggetrinn

Prosjektet skal gjennomføres i maksimum 5 byggetrinn. Hvert byggetrinn skal kunne avsluttes på en slik måte at tomten er egnet til bruk for de etablerte formål og framstår utad som avsluttet.

Krav i forhold til vind, støy, sol og uteoppholdsareal skal være ivaretatt jevnfør planbeskrivelsen.

1.4 Estetikk og materialbruk

Ved nybygg eller større ombygginger skal det alltid foreligge perspektiv og/eller fotomontasje av prosjektet sett inn mellom nabobygg/gjenboerbygg. For større bygg skal prosjektet vises i forhold til hele kvartalet. Det skal utarbeides snitt og oppriss i målestokk min. 1:500 med inntegnet nabobygg/gjenboerbygg.

Fasadene skal gi en variert bebyggelse med god arkitektonisk kvalitet. Farge og materialvalg skal sikre variasjon i fasaden. Deler av fasaden tillates å overskride formålsgrenser med inntil 0,8 m med hensyn til det estetiske uttrykket. Illustrasjon av fasader med påskrift av materialvalg skal legges til grunn for godkjenning av byggematerialer og bruken av disse under behandling av byggesaken. Det skal benyttes holdbare materialer som krever lite utskiftning. Endelig materialvalg og fasadeutforming må godkjennes før igangsetting.

Det skal opparbeides hjørnebalkonger ut over veggliv som vist i illustrasjoner.

Boligdelens adkomstfasade skal ha utenpåliggende elementer som hjelper med å integrere svalgangen i bygget. Variasjon skal sikres gjennom ulike fargevalg/materialbruk på balkonger som stikker ut fra vegglivet.

Det skal være innslag av myke materialer som tre på vegger eller underlag på oppholdsplasser.

Balkonger tillates å overskride byggegrensen med maksimalt 2 meter innen formålet til blokkbebyggelse.

Fasadekledning på parkeringsetasjen skal tillate luftgjennomgang for naturlig ventilasjon. Det skal benyttes metallkledning eller lignende materiale med høy kvalitet for å sikre estetisk kvalitet på overgangen mellom næring og bolig. Det skal ikke være direkte innsyn til parkeringen.

Næringsetasjen skal ha en stram og ren fasade med store vinduspartier. Disse skal ikke folieres. Materialer på fasaden skal ses i sammenheng med boligdelen for å gi et ønsket helhetsinntrykk.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

1.5 Støyskjerming – dokumentasjon

Bebyggelsen og uteområde skal støyskjermes i henhold til de til enhver tid gjeldende regelverk. Ved søknad om igangsettelsestillatelse skal det vedlegges støyrapport som dokumenterer at boliger og uteoppholdsarealer ligger innenfor gjeldende normer.

1.6 Vindskjerming – dokumentasjon

Bebyggelsen og uteområde skal skjermes mot vind i henhold til målsetningene i denne bestemmelsen.

Målsetningen til vindforhold er at det sikres lune uteareal for sittegrupper, sandlekeplass, inngangsparti og gangareal.

Det skal utarbeides digital 3D-vindanalyse av utbyggingsprosjektet. Vindanalysen skal verifisere at målsetninger satt i denne bestemmelsen for sandlekeplasser og prioriterte sittegrupper blir innfridd. Nødvendige skjermingstiltak skal dokumenteres og vises til i byggesøknaden.

1.7 Radon - tiltak

Ved søknad om byggetillatelse skal det gjøres rede for tiltak som er iverksatt for å hindre radon i å trenge inn i bygningene.

1.8 HMS

Det skal benyttes mest mulig giftfrie materialer i bygninger, tekniske installasjoner og utendørsanlegg. Tekniske anlegg skal tilpasses omkringliggende bebyggelse.

1.9 Parkering

Utforming og plassering av parkeringsplasser og avkjøringer til parkeringsanlegg skal skje på en trygg og oversiktlig måte.

Det tillates oppført parkeringsanlegg under deler av f_U1. Maks byggehøyde for parkering er beskrevet i plankart for f_U1.

Parkeringsetasje for BB1 og BB2, samt øvre del av L/P1 deler adkomst fra f_V2.

f_P1 gir adkomst til nedre del av L/P1.

5 % av parkeringsplassene skal være universelt utformede.

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §12-1, nr. 1)

2.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1, BB2 og BB3)

Innenfor BB1 og BB2 tillates det maksimum 72 boenheter, disse skal variere i størrelse.

Takform for BB1 skal være flatt tak. For BB2 tillates skråtak og flatt tak. Blokk innen BB1 skal trappes ned mot sør, blokk innen BB2 skal trappes ned mot nord.

Øverste etasje i BB1 (7.etasje) skal trekkes inn mot øst/Jærvegen med minimum 2 meter. Nødvendig trapperom/heisrom kan ligge ut mot hovedfasaden mot Jærvegen i byggegrensa.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

For hver boenhet skal det tilrettelegges for 1,5 parkeringsplass hvorav 0,5 er felles gjesteparkering.

Det skal tilrettelegges for minst 3,0 sykkelparkeringsplasser per boenhet. 2,0 av disse tillates å plasseres i sportsbod, øvrige plasser skal fortrinnsvis være overdekket. Sykkelparkering i sportsbod skal ikke være blokkert av parkerte biler. Det skal være direkte og trinnfri utgang med sykkel fra sportsboden til det fri.

Innenfor BB3 skal det etableres fellesrom, gjesterom og heis/trapp til parkeringskjeller.

2.2 Forretninger (F1)

Innen F1 tillates det bilforretning med tilhørende virksomhet. Det er ikke tillatt med handel av varer som ikke er plasskrevende. Det tillates grønt tak for F1. F1 tillates bygget ut i 1 etasje.

Det skal etableres minimum 12 sykkelparkeringsplasser, disse skal fortrinnsvis etableres ved hovedinnganger og under tak.

Ny handel innen F1 skal ha avfallshåndtering i N/F1.

2.4 Renovasjonsanlegg (o_R1)

o_R1 skal opparbeides med nedgravde containere og er felles for BB1, BB2 og BB3.

2.5 Øvrige kommunaltekniske anlegg (o_TR1)

O_TR1 skal opparbeides med trafostasjon med atkomst via f_V2. Endelig plassering skal avklares med Klepp Energi AS.

2.5 Uteoppholdsareal (f_U1)

f_U1 er felles for BB1 og BB2. Området skal opparbeides med minimum 30 m² felles uteoppholdsareal per boenhet, inkludert lekeplasser. Det skal opparbeides 2 sandlekeplasser på minimum 150 m² hver. Det skal i tillegg opparbeides minimum 500 m² lekeplass for eldre barn/oppholdsplass for voksne, med for eksempel grillplass, beskyttelse for vær og vind, sitteplasser etc. Vindskjerming for sandlekeplasser og prioriterte sittegrupper skal tilfredsstillende målsetninger satt i bestemmelsene punkt 1.5.

Minimum 15 % av f_U1 skal ha minst 0,5 m jordsmonn. Deler av f_U1 skal også opparbeides med 0,8 m jordsmonn for å legge til rette for god vekst av trær og busker. Grøntareal tillates å opparbeides over maks angitt byggehøyde.

Det skal etableres romdannende elementer og variert terreng med ulike høyder for å få ned skalaen på uteområdet.

Det skal oppføres le-beplantning på områder utsatt for mye vind. Dokumenteres i vindanalyse som vedlegges byggesøknad.

Det skal opparbeides gangforbindelse fra Eskervegen vest for f_U1 og fv. 44 øst for f_U1.

Det skal opparbeides adkomst for vedlikeholdskjøretøy til f_U1 via f_V1 og f_G2.

2.6 Lager/Parkering (L/P1)

Innen L/P1 og N/F1 tillates varelagring i forbindelse med F1 og parkering og bolig på bakkeplan. Det tillates ikke salgsflater under bakkeplan.

2.7 Næring/Forretning (N/F1)

Innen N/F1 tillates det bilforretning med tilhørende virksomhet. Bilrelaterte virksomheter som for eksempel dekkhotell, verksted etc. I tillegg tillates det dagligvarebutikk på maksimalt 1250 m² BRA salgsareal og nærservice på maksimalt 500 m² BRA.

Det tillates ellers ikke detaljhandel utover dagligvareforretning.

For næringen i planområdet skal det opparbeides minimum 1,5 og maksimum 2 parkeringsplasser per 100 m² næring. Parkering, ventilasjonsrom, avfallsrom og varemottak medregnes ikke i næringsarealet det regnes parkering av.

Det skal tilrettelegges for minst 40 sykkelparkeringsplasser. Disse skal fortrinnsvis være overdekket og fordeles utenfor hovedinnganger og innendørs.

Det skal opparbeides avfallshåndtering innen N/F1, endelig plassering skal avklares med Klepp kommune.

§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §12-5, nr. 2)

3.1 Veg (f_V1, f_V2 og f_V3)

f_V2 er felles for F1, L/P1 og detaljregulering for Næringstomt Tjøtta R2.

f_V1 tillates å brukes som atkomst til renovasjonsstasjon og til f_U1 for vedlikeholdskjøretøy via f_G2.

f_V3 er i forbindelse med varemottak og skal ikke inneholde parkeringsplasser.

Soner for myke trafikanter og kjørende skal være tydelig atskilte.

3.2 Torg (f_T1)

f_T1 skal opparbeides med annet dekke enn asfalt, være opphøyet i forhold til f_V3 og f_P1 og skal inneholde plass for sykkelparkering. Det tillates takutstikk på inntil 2 m over f_T1 i forbindelse med inngangsparti i N/F1.

3.3 Gangveg-/gangareal (f_G1 og f_G2)

f_G1 og f_G2 skal ha minimum stigning 1:15. f_G2 skal opparbeides med en bredde på minimum 2,5 meter. f_G1 skal opparbeides med en bredde på minimum 3,5 meter og tillates å brukes som adkomst til f_U1 av vedlikeholdskjøretøy.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal (o_AV-G1, o_AV-G2 og f_AV-G3)

Skal opparbeides med lavtvoksende vegetasjon og høytstammede trær der det er mulig.

Det tillates opparbeidelse av midlertidige parkeringsplasser innen disse arealene etter godkjent avtale med Statens Vegvesen. Den midlertidige parkeringsplassen skal ha en grøntsoner på minimum 3,0 meter mot g/s-veg. Det tillates ikke faste/permanente

Vedlegg: Kommunalinformasjon

parkeringsplasser eller installasjoner innen formålet. Næring innen planområdet skal ikke være avhengig av dette arealet.

3.5 Parkeringsplasser (f_P1 og f_P2)

f_P1 er felles for N/F1. Rømningsveger for BB1 tillates i f_P1 i nord-øst langs fasade til N/F1. Det tillates takutstikk på inntil 2 m over f_P1 i forbindelse med inngangsparti i N/F1. Det tillates utkraging av bygningsdeler fra BB1 over f_P1.

§ 4 BESTEMMELSEOMRÅDE (pbl § 12-7)

4.1 Trafikkregulerende tiltak

Innen bestemmelseområde for trafikkregulerende tiltak skal o_GS1 opparbeides med en annen type hardt materiale enn omkringliggende veier (asfalt). Dette for å sikre oppmerksomhet rundt myke trafikanter på fortauet.

§ 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 5.1** f_V1, o_R1, f_G1, f_G2 og undergang under fv. 44 ved Lindevegen eller Nordlysveien skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til N/F1, BB1, BB2 og BB3.
- 5.2** f_T1, f_V3 og f_P1 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til N/F1.
- 5.3** f_V1 og f_V2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til F1 og L/P1.
- 5.4** Ved gradvis utbygging av planområdet skal minimum 1000 m², inkludert en av sandlekeklassene, av f_U1 være opparbeidet. Minimum 30 m² av uteoppholdsareal per leilighet skal opparbeides før brukstillatelse av tilsvarende antall leiligheter.
- 5.5** Utendørsplan skal være godkjent før det kan gis tillatelse om igangsettelse.
- 5.6** For midlertidige parkeringsplasser innen o_AV-G1 og o_AV-G2 skal det foreligge godkjent avtale med Statens vegvesen vedr. midlertidig bruk og erstatning, før det kan gis tillatelse om igangsettelse.

BESTEMMELSAR TIL AREALDELEN

1 Område for bygg og anlegg

1.1 Generelt

Avgrensing

Bestemmelsane, retningslinjene og plankartet gjeld alle område i kommunen med unnatak av areal som er omfatta av Kommunedelplan for Kleppe sentrum, der egne bestemmelsar gjeld.

For areal som inngår i Interkommunal kommunedelplan for bybåndet sør gjeld i tillegg egne bestemmelsar og retningslinjer.

Reguleringsplanar vedtekne før kommuneplanen gjeld framleis dersom dei ikkje er i motstrid til kommuneplanen.

For omdisponerte framtidige utbyggingsområde som skal byggjast ut etter planperioden gjeld framleis jordlovas §§ 9 og 12 fram til endeleg vedtak av reguleringsplan for området.

Krav om regulering

I område for bygg og anlegg kan arbeid og tiltak ikkje finna stad før området inngår i godkjent reguleringsplan (pbl §11-9, pkt 1).

For område for fritidsbustader på Sele sør skal slik plan for samla hytteområde ta særleg omsyn til naturtyperegistreringane i området.

Krav om infrastruktur

Oppføring av bygg kan ikkje finna stad før relevante tekniske anlegg og samfunnstenester som t.d. trafikksikker skuleveg, kommunaltekniske anlegg, leikeareal for barn, kapasitetsdekning i skulen og forsvarleg handtering av overvatn, som fordrøying, er etablert.

Overvatn

Overvatn skal handterast ved kjelde med naturleg infiltrasjon og fordrøying. Ny utbygging skal ikkje føra med seg auka avrenning til avløpsnett. Naturlege og kunstige overvassystem skal separerast.

Flom

For å ta vare på sikkerheit langs vassdrag og sjø skal ny utbygging ikkje skje i område som kan vere utsett for ein 200 års flaum eller område som kan vere utsett for stormflo, utan særleg vurdering i ROS-analyse og eventuell sikring. All utbygging skal ivareta sikker flomveg.

Støy

I raud sone i støykart er det ikkje tillate å føra opp nye bygg til støyfølsom bruk. Gjenoppbygging, ombygging og utviding av bygg til støyfølsom bruk kan tillatast, men ikkje slik at talet på einingar aukar.

Utandørsareal i raud og gul sone kan bare reknast med i uteoppholdsareal eller leikeareal som blir kravt i bestemmelsar i kommuneplan eller reguleringsplanar, dersom støynivået i

Vedlegg: Kommunalinformasjon

brukshøgde (vanlegvis 2 m) blir lågare enn grenseverdien for gul støysone, eventuelt gjennom tiltak.

I byggjeområde skal det utgreiast om området kan nyttast støyfølsom bruk.

Utgreiinga må dokumentera at følgjande krav kan nåast, eventuelt gjennom tiltak:

- Krav til innandørs støynivå i teknisk forskrift.
- Utandørs støynivå på uteareal og ved fasade utanfor opphaldsrom er lågare enn nedre grenseverdi for gul støysone.

I sentrumsområde eller ved kollektivknutepunkt, eller dessutan der omsynet til samordna areal- og transportplanlegging tilseier høg arealutnytting, kan krava fråvikast. Slike fråvik frå grenseverdiene kan først vurderast etter at det er forsøkt å finna utbyggingsløsningar utan avvik, men kor slike løysingar vil gi lite hensiktsmessige planløysingar og/eller uheldige estetiske verknader. Klima- og miljøverndepartementet si Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegginga, T-1442/2012, og tilhøyrande rettleiar M-128 frå Miljødirektoratet skal leggjast til grunn.

Universell utforming

Ved alle publikumsretta bygningar, fellesareal, trafikkanlegg med meir, skal utforminga leggje til rette for bruk av alle, dvs at prinsippa for universell utforming skal leggjast til grunn. Prinsippa for universell utforming skal ivaretaast i alt planarbeid.

Kulturminne og -miljø (pbl §11-9, pkt 7 og 8)

Nyare tids kulturminne

Kulturminne med særleg verneverdi skal i størst mogleg grad bevarast. Dette gjeld både kjende kulturminne merka med omsynssone og kulturminne som ikkje er registrert ved planens godkjenning. Retningslinjer i kulturminneplanen skal vere retningsgivande for alle tiltak omtalt i nemnte plan.

Automatisk freda kulturminne

Før område- og detaljplanar kan bli vedtekne må kulturminnemyndigheitene vurdere om føreslått arealdisponering vil føra til konflikt i høve til automatisk freda kulturminn, jf. Kulturminnelova §§ 3, 8 og 9. Dette gjeld alle område i kommuneplanen som ikkje tidlegare er frigjeve av kulturminnemyndigheitene. Tiltak unntekte det generelle plankravet (mindre byggjetiltak, idrettsanlegg, område for fritidsbusetnad og liknande) skal sendast kulturminnemyndigheitene for vurdering i samsvar med Lov om kulturminner §§ 3, 8 og 9. Dette gjeld også for tiltak innanfor førmåla grønstruktur og LNF.

RFK har ikke sagt seg enig i arealbruken på kommuneplannivå, jf. Lov om kulturminner § 8,4.ledd.

Parkeringsnormer

Innanfor influensområdet til hovudtrasear for kollektivtrafikk/lokaltog, skal det for kvar buening, og for kvar 100 m² næringsareal, vere 1 biloppstillingsplass og 0,5 gjesteparkeringsplass. Det skal vere minst 3 sykkelparkeringsplassar.

I øvrige område skal det for kvar buening, og for kvar 100 m² næringsareal, vere minst 1,5 biloppstillingsplass og 0,5 gjesteparkeringsplass. Det skal vere minst 3 sykkelparkeringsplassar.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

1.2 Bustadområde

Ved utbygging av bustadområde skal slik norm leggjast til grunn som retningsgjevande:

Krav (av førande karakter) til tetthet i reine bustadområde eller kombinerte bustad- og næringsområde:

Områdetype	Bustad/daa (min-maks)	% BRA (min-maks)
I lokalsentra Øksnavadporten og Klepp stasjon og innanfor influensområdet til hovudtrasear for kollektivtrafikk/lokaltog	4-8	70-120
Innenfor 500 meter frå sentral haldeplass i kommunesenter (Kleppe)	4-10	70-140
Øvrige område i gangavstand (<1 km) til Kleppe	min 3	
Øvrige område	2-4	

Utforming av garasje/uthus og liknande skal tilpassast bustaden. Garasjen/uthuset skal ha eit maksimalt bebyggd areal på 50 m² BYA, maksimal gesimshøgde på 3,2 meter og maksimal mønehøgde på 5 meter, begge målt frå overkant garasjebolv. Det kan tillatast fleire bygg innanfor denne ramma dersom det totale arealet ikkje overstiger 50 m² BYA (pbl §11-9, pkt 5).

Det kan i tillegg til tomtas totale tillatte utnytting av ei bustadtomt gis løyve til inntil 50 m² terrasse når denne er samanbunden med bustad og kor høgda er gjennomsnittleg ikkje meir enn 50 cm over bakken.

I prosjekt der bustad er kombinert med anna føremål, skal bustaddelen ha eigen atskilt parkering og eigen inngang (pbl §11-9, pkt 5).

Før område nr 28 Engelsvoll kan byggjast ut, må det lagast ein reguleringsplan som omfattar område 28 og resten av LNF-området utanfor kjerneområde landbruk på Engelsvoll. Planen skal innehalde plankrav knytta til skjerming av Engelsvolltjørna med grøntsone og skjerming mot veg, jernbane og evt næringsområde. Rekkjefølgekrav om at pelsdyrfarm blir fjerna før området kan byggast ut.

1.3 Handelsetableringar

Nyetablering eller utvidelse av eksisterande handelsverksemd er bare tillate innanfor sentrumsområde, slik desse er lokalisert, dimensjonert og avgrensa i kommuneplan eller kommunedelplan.

I sentrumsområda ved Øksnavadporten og Klepp stasjon er det tillate med etablering av handels- og tenestetilbod som er for innbyggjarane i sentraene sine nærområde i samsvar med dimensjoneringskriterier i regional handelsanalyse. Dimensjonering skal skje gjennom kommunedelplan eller områderegulering. Fram til regional handelsanalyse er etablert, skal eventuelle handeletableringar byggje på handelsanalyse i tråd med prinsippa i regionalplanen kap 4.

Nærbutikk og nærservice har ein arealavgrensing på inntil 1000 m² bruksareal handel og inntil 500 m² bruksareal tenesteyting.

1.4 Næringsområde

Næringsområde på Voll og Pollestad blir rekna som kategori 3-område. Områda skal leggjast til rette for næringsbebyggelse med låg arbeidsplass- og besøksintensitet. Området skal utnyttast med tetthet på minimum %BRA=40 og maksimum %BRA=100. Areal til parkeringsføremål skal begrenast.

Andre næringsområde i kommunen blir rekna som kategori 2-område. Desse områda skal leggjast til rette for næringsbebyggelse med middels arbeidsplass- og besøksintensitet. Områda skal utnyttast med tetthet på minimum %BRA=60-70 og maksimum %BRA=130-140. Områda skal planleggast for høg andel kollektiv- og sykkelreisande, og begrensa parkeringsdekning for bil.

1.5 Område for fritidseigedomar

Plankravet i 1.1 gjeld ikkje for erstatning av bygg/tiltak som er lovleg oppført, og heller ikkje tilbygg/påbygg/bod til desse.

Fritidsbustader som ligg i eller grensar til område verna etter naturvernlova eller ligg nærare enn 50 m frå vassdrag, kan ha eit maksimumsareal på 75 m² BYA m² inkl overbygd terrasse, uthus og garasje og maksimal mønehøgde på 4,5 meter. Fritidsbustader elles kan ha eit maksimumsareal på 120 m² BYA inkl overbygd terrasse, uthus og garasje og ei maksimal mønehøgde på 5 meter. Inngjerding er ikkje tillate. Levegg kan tillatast på eit område på 3x3 meter inntil hytter. Maksimal høgde 1,8 meter, avstand frå eigedomsgrænse ikkje mindre enn 3 meter.

2 Anlegg for samferdsel

Hovudvegar skal gi god framkommelighet for køyretrafikk. Dette skal sikrast gjennom ei restriktiv haldning til nye avkøyringar og vektlegging av planskilt kryssing for andre trafikkantgrupper.

Langs hovudårene for kollektivtrafikk skal buss sikrast god framkommelighet, evt gjennom egne felt eller andre prioriteringstiltak.

Ved ny utbygging skal omsynet til viktige gangforbindelsar tilleggast vekt. Ved etablering av nye bustadområde skal det sikrast trygge gang- og sykkelvegforbindelsar til m.a. skule og idrettsanlegg.

Ved vidareutvikling av kollektivknutepunkt som er markert på kommuneplankartet, skal det vere godt tilgjenge for alle brukargrupper. Det skal lagast effektive omstigingmuligheter. Det skal leggjast til rette for ulike typar sykkelparkering.

Område som kjem inn i sona for restriksjonsplan for Stavanger lufthamn skal forvaltast i samsvar med denne.

Når det gjeld framtidige trasear for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, skal desse på eit tidleg tidspunkt i planleggingsfasen søkast lagt utanom automatisk freda kulturminn.

3 LNF-område

3.1 Generelt

På Voll og Pollestad kan det leggjast til rette for ei avgrensa lokal utvikling som er tilpassa staden sin etablerte størrelse og struktur, og der omsynet til kjerneområde landbruk er avgjerande.

Spreidd utbygging utanfor tettstadene og byggjesona er ikkje tillate. Det kan bare tillatast tiltak som er gardstilknytt næringsverksemd.

Verdifulle landbruks-, natur- og friluftsområde og viktige kulturminneområde utanfor utbyggingsområde skal bevarast mest mogleg samanhengande. Omsynet til biologisk mangfald skal vektleggjast.

Nye byggjetiltak skal ikkje oppførast nærare automatisk freda kulturminne enn 50 meter. Byggjetiltak som er planlagt oppført mellom 50 og 100 meter frå automatisk freda kulturminne, skal sendast på høyring til kulturminnemyndigheitene.

3.2 Bustader i LNF-område

Eksisterende lovlege bebygde bolig- og fritidseiendommer i LNF-områdene er etablert spredt bebyggelse etter pbl § 11-7 nr. 5 b.

Erstatningsbustader, tilbygg, påbygg eller underbygging på eksisterande lovleg etablert bustad kan tillatast med inntil 150 m² samla BYA i 100-metersbeltet til vassdrag. Utanfor 100-metersbeltet kan bustader inntil 200 m² BYA tillatast. Frittliggjande garasje/uthus på maksimal størrelse 50 m² BYA, mønehøgde 5 m og gesimshøgde 3,2 m målt frå golv, kan tillatast samla eller delt på fleire bygg.

3.3 Gardshus til drift av landbrukseigedom

På bruk med avgrensa ressursar og/eller ikkje sjølvstendig drift, er det ikkje tillate med meir enn ein bustad.

Behov for meir enn ein bustad på gardsbruk i aktiv drift må vurderast konkret og individuelt med bakgrunn i bruksstørrelse og faktisk produksjonsomfang på søknadstidspunktet. Behovet må dokumenterast av brukar sjølv.

Bustad til gardsknytt næringsverksemd skal plasserast i eksisterande tun med teneleg lokalisering i høve til drifta på bruket, og for tilsyn og deltaking i produksjonen på landbrukseigedomen. Arealforbruket skal minimaliserast ved bruk av eksisterande atkomst og tun.

3.4 Bygging og lokalisering av driftsbygningar

Nye driftsbygningar skal som hovudregel plasserast som ein integrert del av eksisterande tun. Bygningane må i minst mogleg grad byggjast på dyrka jord.

Byggjesøknad må dokumentera at alternative plasseringar er vurdert. Riving av eldre driftsbygningar og gjenbruk av tomt skal inngå i ei slik alternativsvurdering. Omsynet til gode løysingar for drifta, arealforbruk, kulturminne, miljø- og kulturlandskap og byggjeestetikk er sjølvstendige moment som skal vurderast av kommunen ved byggjesaksbehandlinga.

3.5 Bruksrasjonalisering

Frådeling av tun ved sal av resteigedom som tilleggsjord til nærliggjande bruk kan vurderast der ein oppnår ei god bruksrasjonalisering av samfunnsmessig vekt.

Størrelsen på frådelte tun skal avgrensast til bustad med tomt. Frådelte tun skal ikkje inkludera jordbruksareal. Tilleggsjorda skal seljast til nærliggjande bruk.

Driftsbygningar skal ved frådeling som hovudregel følgja tilleggsjorda.

For driftsbygningar med liten verdi for verksemda eller samfunnet skal det vurderast vilkår om riving for delingssamtykket.

3.6 Tilleggsnæringar i landbruket

Tilleggsnæringa må ikkje vere til vesentleg ulempe for omkringliggjande eigedomar. Tilleggsnæringa må vere knytt til landbrukseigedomen.

3.7 Alternativ bruk av ledige driftsbygningar på landbrukseigedom.

Bruk av bygningar til verksemd ut over gardstilknytt næringsverksemd tillatast som hovudregel ikkje.

Omsynet til landbruksdrift i området og gardens ressursgrunnlag skal leggjast til grunn som den overordna interessa ved vurdering av søknader om bruksendring.

Bruk til føremål som krev større og varige investeringar i eksisterande bygg er ikkje tillate.

Godkjent bruksendring bør gis for tidsavgrensa periode, ikkje varig endring.

3.8 Alternativ bruk av ledige driftsbygningar på frådelte tun

Bruksendring av eksisterande driftsbygningar eigna til passiv næringsbruk (td lager), kan vurderast. Bruken må vere forenleg med landbruksinteressene i området. Seinare oppføring av nybygg eller utviding av eksisterande driftsbygning er ikkje tillate.

Bruksendring til publikumsretta verksemd tillatast som hovudregel ikkje.

Godkjend bruksendring bør gis for ein tidsavgrensa periode, og ei varig endring kan vurderast etter at den tidsavgrensa perioden er gått ut og drifta ikkje har skapt konflikt med m.a naboar/landbruksdrift.

3.9 Bustadfortetting i landbruksområde

Bustadfortetting på frådelte tun eller på spreidde bustadeigedomar i LNF-område er ikkje tillate.

3.10 Massefyllingar

Alle område som skal vurderast brukt til deponering av reine massar, skal behandlast som saker etter plan- og bygningslova og aktuelle særlovar, både på kommuneplan- og detaljplannivå. Behandlinga må også omfatta krav om tiltak for å hindra forureining av vassdrag.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Regionalt grøntdrag og restareal som myr, ugjødsla beite mm som er særleg verdifulle for biologisk mangfald, vasskvalitet og som attverande landskapselement, skal ikkje nyttast til deponering av massar.

Før reguleringsplanar for nye byggjeområde blir godkjent, skal det krevjast ein plan for deponering av overskotsmasse frå byggjeområda.

Generelt bør massedeponering skje i område der det er tatt ut byggjeråstoff eller på dyrka areal. Massedeponering skal utførast på ein slik måte at arealet etter avslutta deponering kan dyrkast opp til betre kvalitet enn før deponering.

Massedeponi skal i størst mogleg grad leggjast til stader i terrenget der deponiet er underordna det eksisterande landskapsbiletet i området, og der det blir tilpassa eller auker kvaliteten for omkringliggjande areal på ein tilfredsstillande måte.

3.11 Matjord

Matjord frå nye godkjente byggjeområde må brukast som ein ressurs på ein berekraftig og landbruksforsvarleg måte.

4 Grønstruktur

Ved regulering skal det leggjast inn rekkefølgebestemmelsar om at turdrag i tettbebyggelse skal opparbeidast. Desse skal tydeleg framstå som offentleg tilgjengelege område.

5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med strandsone – pbl § 11-7, nr 6

Alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklarast med kulturminnemyndigheitene jf. KML §§ 9 og 14 og kulturminne og kulturmiljø §10.

6 Omsynssoner

Område langs vassdrag (560_2)

I område langs vassdrag inntil 100 meter frå vasstrengen er arbeid og tiltak ikkje tillate (jf pbl § 1-8), samt frådelling til slike føremål.

For varig verna vassdrag gjeld også retningslinjer for verna vassdrag.

Automatisk freda kulturminner (H730). Områda er freda i samsvar med lov om kulturminne av 1978, jf. §4.

Det er ikkje tillate å gjera tiltak eller arbeid innanfor desse områda utan løyve frå kulturminnemyndigheitene, jf. Kulturminnelova § 3 og § 8. Automatisk freda kulturminne som ligg innanfor områda vist som byggjeområde (bebyggelse og anlegg, samferdsle og teknisk infrastruktur) skal, med tilstrekkeleg vernesone jf. Kml § 6, søkast bevart gjennom omsynssoneregulering i kombinasjon med grøntområde/friområde eller liknende i framtidig område/detaljregulering. Det skal i samband med framtidig reguleringsplanarbeid utarbeidast skjøtselsplan for det arealet som blir avsett til omsynssone kulturminne innanfor planområde.

Andre sikringssoner, høgderestriksjonar kring Stavanger lufthamn Sola (H190)

Innanfor omsynssone H190_1 gjeld dei høgderestriksjonar som er gitt med koter på restriksjonsplan for Stavanger lufthamn Sola, Avinor sin teikning ENZ-P-08 datert 12.03.2010. For område som ligg mellom dei viste koter, skal høgderestriksjonen bereknast gjennom interpolasjon. Innanfor restriksjonsområdet kan det ikkje etablerast hinder (bygg, vegetasjon, anlegg eller andre innretningar) som overstig høgderestriksjonane gitt på plankart.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Alle nye reguleringsplanar innanfor H190_1 skal innarbeida høgderestriksjonane i form av eigen omsynssone på reguleringsplanane, jf PBL §§ 12-6 og 12-7. Alternativt må det i nye reguleringsplanar bli gitt bestemmelsar med maksimal tillaten mønehøgde som ikkje overstig høgderestriksjonane i restriksjonsplanen ENZ-P-08 for lufthamna.

Alle søknader om etablering av nye bygg og anlegg innanfor omsynssone H190_2 dvs. område med byggrestriksjonar rundt navigasjonsanlegg ved Stavanger lufthamn Sola vist med koter på Avinor sin teining ENZV-P-09 datert 12.03.2010, skal handterast etter eigne sakshandsamingsrutiner. For område som ligg mellom dei viste koter, skal byggjerestriksjonen bereknast gjennom interpolasjon.

Støysoner rundt Stavanger lufthamn Sola (H220)

Innanfor gul støysoner kan ny støyfølsom bebyggelse vurderast dersom avbøtande tiltak gir tilfredsstillande støytilhøve i samsvar med Miljøverndepartementet si retningslinje T-1442/2012 for handsaming av støy i arealplanlegging.

Ved søknad om løyve etter pbl §§ 20-1 og 20-2 innanfor omsynssona, skal det utarbeidast rapport med bygningsteikningar og utomhusplan som viser støyisolering/støtskjerming i samsvar med teknisk forskrift. Nødvendige støyreducerande tiltak skal vere gjennomførte for ein gir ferdigattest.

Turvegrasè langs Figgjovassdraget (H540_5)

Det skal etablerast turveg innanfor omsynssona.

Område for fritidsbusetnad Sele (Krav om reguleringsplan)

Før det blir gitt byggjeløyve til nye fritidsbustader innanfor omsynssona, skal det utarbeidast reguleringsplan for heile området samla. Planen skal ta særleg omsyn til naturtyperegistreringane i området.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

RETNINGSLINJER TIL AREALDELEN

Område for bygg og anlegg

For område avsett til bustadføremål, skal utbygging skje i slik rekkjefølge:

Perioden 2014-2017

Nr 24 Tu
Nr 27 Tjøtta
Nr 12 og 18 Orstad
Nr 22 Kleppevarden
Nr 17 Sporafjell

Perioden 2018-2021

Nr 22 Kleppevarden
Nr 12 og 18 Orstad
Nr 17 Sporafjell
Nr 32 Klepp stasjon vest
Nr 27 Tjøtta

Perioden 2022-2025

Nr 34 Nordlysvegen (del)
Nr 32 Klepp stasjon vest
Nr 33 Pollestad (del)
Nr 29 Tjøtta (del)
KB 3 Orstad (del)

Følgjande område skal byggjast ut etter planperioden 2014-2025:

11, 28, 29(del), 30, 31, 33(del), 34(del), KB3(del), KB1, KB2, KB4

Bustader

Alle bustader innanfor kommunesenter, lokalsenter og område 300 meter frå hovudkollektivtrase, skal ha eit minste felles uteareal på 30 m². I øvrige område skal dette minimum vere 50 m². Felles uteoppholdsareal skal ha trafikkssikker atkomst frå bustadene og vere skjerma frå trafikk, forureining og støy, samt ha godt innsyn. Minimum 50% av uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn kl 15.00. Alle bustadeiningar skal ha privat uteplass. Ved fortetting av meir enn 3 tilgrensande samla i eksisterande bustadområde, skal det utarbeidast ny reguleringsplan.

Utandørs møtestader

Utforming av utandørs møtestader skal ta utgangspunkt i følgjande:

Type areal	Utløysande tal	Dekker inntil	Min. størrelse	Maks avstand til bustad
Nære utandørs møtestader	25 bustader	200 bustader	1500 m ²	150 meter
Ballfelt	150 bustader	600 bustader	2500 m ²	400 meter
Sentrale leikefelt	600 bustader	1200 bustader	6000 m ²	God og trafikkssikker tilgjengelighet

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Grønstruktur

Ved regulering av nye bustadområde skal slike areal- og avstandsnormer nyttast:

- 500 meter som største avstand mellom bustad og nære friområde eller regional/overordna grøntstruktur
- 20 dekar som minste størrelse på nære friområde
- 3 km som minste lengde på overordna turveg
- Område med særlege kvalitetar skal sikrast, td stille område, utfordrande leikeområde og område med særleg rikt artsmangfald

Fritidseigedomar

Ved plassering av bygg/tiltak skal det leggjast vekt på tilpassing til terrengtilhøve, landskap og at natur i området ikkje blir skadelidande. Eksisterande terreng og vegetasjon skal i utgangspunktet bevarast. Eventuell endring av terreng skal framkoma ved søknad om byggjeløyve. Ved val av farge skal det nyttast farge som ikkje framhevar tiltaket frå omgjevnaden. Bygg skal utformast med takfall på langs av lengste fasadelengde, og parallelt med kotene i terrenget.

Omsynssoner

Område langs vassdrag (H560-2)

For verna vassdrag (Figgjo og Orre) skal dei rikspolitiske retningslinjene for verna vassdrag leggjast til grunn for ei differensiert forvaltning av vassdragsbeltet. Det er bare hovudstrengen i vassdraget som er avgrensa og klasseinndelt. Delar av vassdraget som ikkje er klasseinndelt på kart skal forvaltast i samsvar med klasse 2. For tiltak langs Figgjoelva, sjå forvaltningsplan.

Klasse	Innhald	Forvaltning
Klasse 1	Vassdragsbelte i og nær tettstader som er eller kan bli viktig for friluftslivet	Ein må unngå inngrep som er til skade for pedagogiske verdiar, friluftsverdiar, fiske og framkommelighet langs vassdraget.
Klasse 2/2A	Vassdragsbelte med moderat inngrep i sjølve vasstrengen, og der nærområda er utmark, skog og jordbruksområde med spreidd busetnad (klasse 2) Strekningane har stor opplevingsverdi eller natur-/kulturvitenskapeleg verdi (klasse 2A)	Hovudtrekka i landskapet må oppretthaldast. Ein bør unngå inngrep som endrar forholda i kantvegetasjonen langs vassdraget, i sjølve vasstrengen og i dei områda som blir oppfatta som ein del av vassdragsnaturen. Leveområde for truga plante- og dyreliv og mindre område med stor verneverdi bør ha særleg vern (klasse 2). Ein må unngå alle former for omdisponering av areal i vassdragsnære område og inngrep som reduserer vassdraget sin verdi. (klasse 2A). I både klasse 1 og 2/2A skal det vere ei sone på minst 5 meter langs vasstrengen målt frå strandlinja i horisontalplanet som ikkje skal gjødslast eller haustast

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Område for naturmangfald (H560-5)

Det er forbode å nytte området til landingsplass for luftfartøy når det ikkje er i direkte samanheng med tradisjonelt jordbruk, ambulansetjeneste eller særlege arrangement/tiltak (etter søknad).

Området er særleg viktig som randområde for verneområde på begge sider og for fleire fugleartar som er del av verneføremåla. All verksemd innafor området skal så langt som råd ta omsyn til fuglelivet, særleg i hekkesesongen mellom april og august.

Tiltak som krev godkjenning frå kommunen skal ha omsyn til fugleliv som grunnleggande premiss. Tiltak vil bli handsama restriktivt dersom dei blir vurdert som konfliktfylte for omsynsføremålet. Døme på tiltak kan vere organisert ferdsel, motorisert ferdsel, tiltak som skal handsamast etter jordlova og dispensasjonar etter PBL. Den samme vurderinga gjeld bruk av aktuelle kommunale og statlege økonomiske tilskot. Tiltak som fremmar fuglelivet vil tilsvarande bli vurdert positivt.

Det kan leggst til rette for planmessige tiltak for å avgrense beite frå skadegjerande gjess i området i samsvar med viltlova sine bestemmelsar. Tiltak kan omfatta til dømes jakt, anna uttak, skremming og styring av beiteområde.

Område verna etter naturvernlova (H720)

Eigne vernebestemmelsar gjeld.

Overordna grønstruktur (H540-4)

Område med særleg funksjon som grønstruktur. Detaljering kan gjerast i reguleringsplan.

Trasè for turveg Figgjoelva (H540-5)

Område for framtidig trasè for turveg langs Figgjoelva

Omsyn bevaring kulturmiljø (Nyare tids kulturminne) (H 570)

Nyare tids kulturminne framgår av kommunedelplan for kulturminne. Desse skal forvalta i samsvar med retningslinjene i nemnte plan. Arbeid og tiltak som berører kulturminneinteressene, enten i form av kulturmiljø eller enkeltobjekt, kan ikkje utførast utan særskilt løyve frå kulturminnestyresmaktene.

Riving og større endringar av kulturminneobjekta bør ikkje tillatast. Ved tiltak i nærleiken bør det leggst vekt på tilpassing til kulturminneobjektet. Omfanget av eventuelt vern avklares på reguleringsplannivå.

Notater

ESKERVEGEN 3A

Nabolaget Tjøtta/Braut - vurdert av 23 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Bryne Kro & Hotell	3 min
Linje 52, 58, 62, N94	0.2 km
Bryne stasjon	20 min
Linje F5, L5	1.4 km
Stavanger Sola	24 min
Stavanger stasjon	28 min
Linje F5, L5	29.5 km

SKOLER

Tu skule (1-7 kl.)	14 min
242 elever, 19 klasser	1 km
Kleppe skule (1-10 kl.)	8 min
542 elever, 34 klasser	5 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.)	8 min
343 elever, 23 klasser	5.2 km
Bore ungdomsskule (7-10 kl.)	9 min
310 elever, 18 klasser	7.3 km
Bryne videregående skule	25 min
720 elever, 26 klasser	1.7 km
Øksnevad videregående skole	10 min
185 elever	8.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Eskervegen 7	3 min
Recharge Shell Bryne	13 min



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 77/100



NABOSKAPET

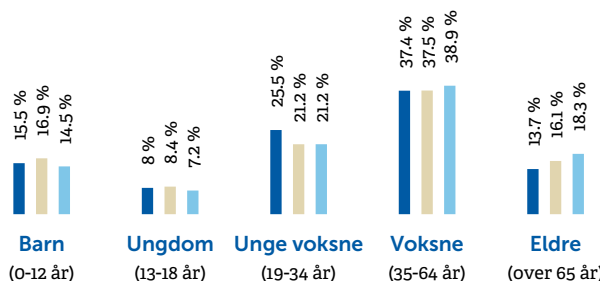
Godt vennskap 73/100



KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 72/100

ALDERSFORDELING



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



BARNEHAGER

Tjøttaparken Fus barnehage (0-5 år)	4 min
123 barn	0.3 km
Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år)	13 min
19 barn	1 km
Spødarbakken barnehage (1-5 år)	26 min
79 barn	1.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kåsen	0 km
Coop Mega Bryne	6 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 88/100

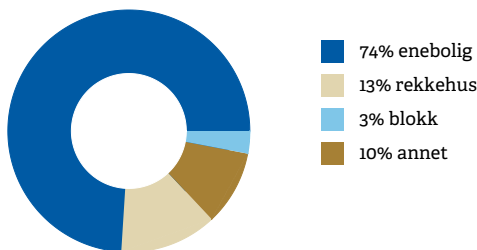
 **GATEPARKERING**
Lett 85/100

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

SPORT

- | | |
|---|---|
|  Kåsen stadion | 8 min  |
| Ballspill, fotball, friidrett | 0.6 km |
|  Kåsenhallen | 10 min  |
| Aktivitetshall | 0.7 km |
|  Robust Trening Bryne | 17 min  |
|  EVO Bryne | 22 min  |

BOLIGMASSE



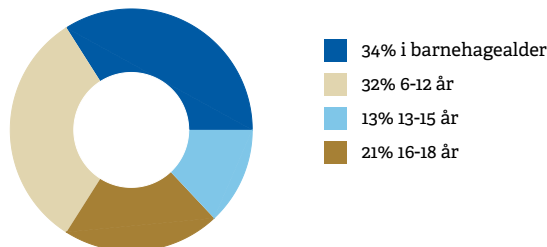
» «Det er ein triveleg plass nerme sjøen og med god luft rundt deg»

Sitat fra en lokalkjent

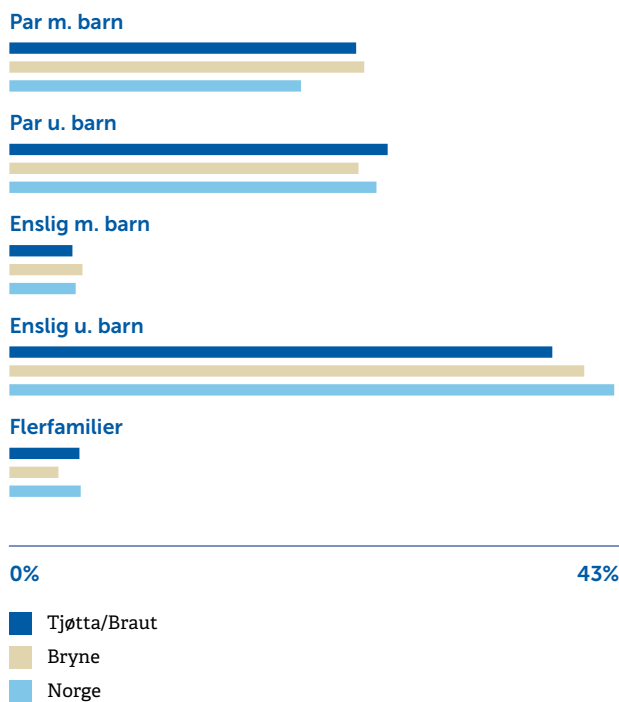
VARER/TJENESTER

- | | |
|---|---|
|  Brynesenteret | 13 min  |
|  Boots apotek Bryne | 15 min  |

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

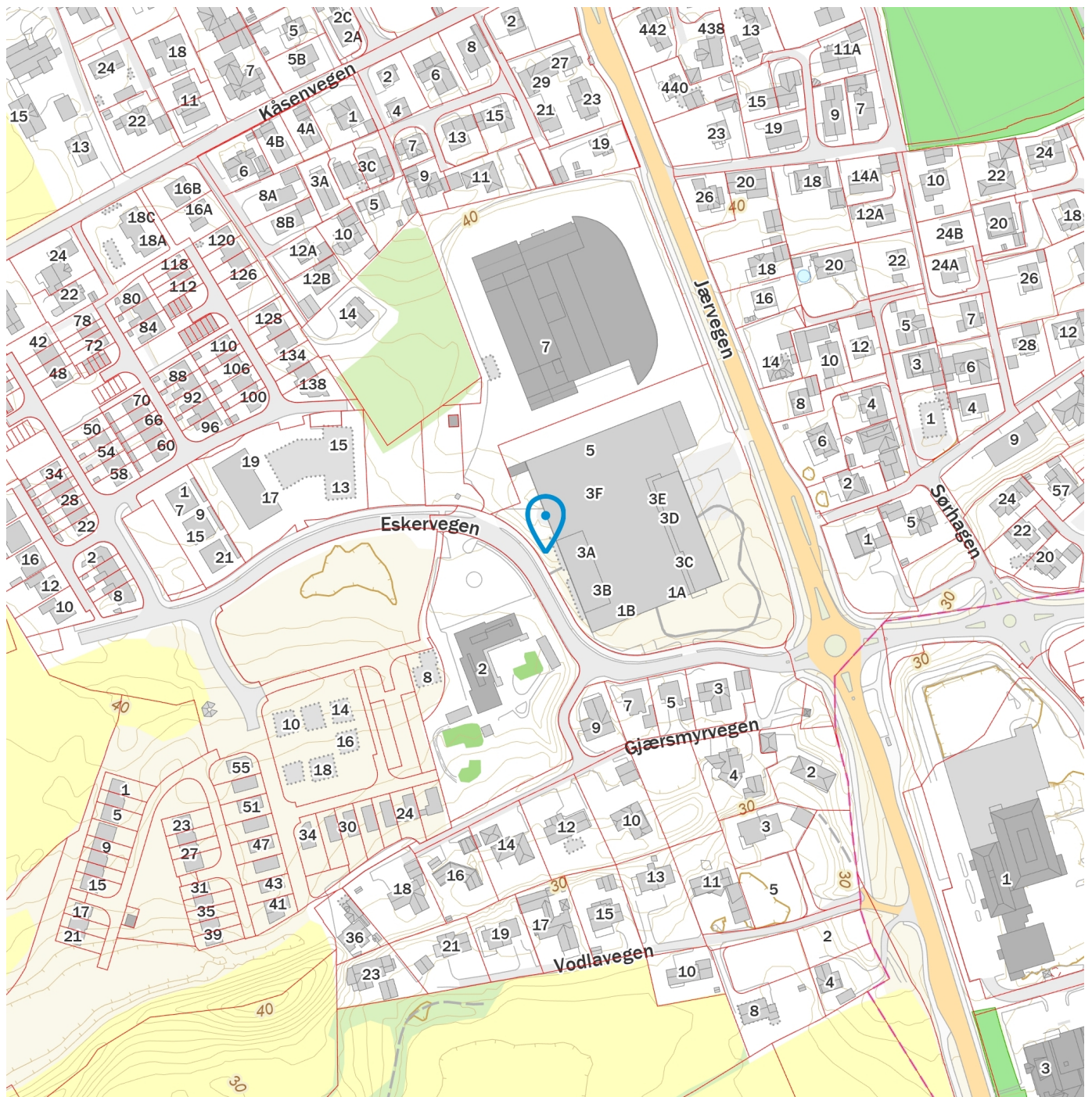


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

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



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnet). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmeidler 1 SR-Eiendom AS avd. Bryne kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.





Få alt
på ett sted,
det kan
lønne seg!

Selv om du kanskje har lånet klart i en annen bank er det innafor å teste oss på boliglån og forsikring.



Send kodeord **Banksjekken** til **02002**, så tar en av våre dyktige rådgivere kontakt for en helt uforpliktende prat.

 915 02002

 sr-bank.no/boliglan

SpareBank 
SR-BANK

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 14 700

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 900/4 600/4 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?
Kontakt HELP på
help.no/minside,
telefon 22 99 99 99
eller epost post@help.no


Retts skal være rett. For alle.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrenerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnr: 2403220042 / Siv Merethe Jåtten, tlf. 97746629

Soleglad trinn 2, 4341 Bryne

Gnr. 18, bnr. 586, snr. 10 i Klepp kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Oppdragsnr: 2403220042
Salgsoppgaven er sist oppdatert 11.03.2024

Siv Merethe Jåtten
Eiendomsmegler MNEF, Nybygg

977 46 629
siv.jatten@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Jærmegleren Bryne
Postboks 334, 4349 BRYNE

eiendomsmegler1.no