

Nybygg Brynehaugen BBB1





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



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

DET HANDLER OM DRØMMER!

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

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

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

For å møte dine drømmer.

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

Vi er her for å realisere din boligdrøm.

Prisliste

Brynehaven

Leilighets nr	Etasje	Antall soverom	BRA- i kvm	BRA-e kvm	Balkong kvm	Pris	Tomtekost	Omk	Totalpris inkl omk	Status
HO101	1	2	94	5	12					Solgt
HO102	1	1	66	5	20	4.290.000	451.000	12.360	4.302.360	
HO103	1	2	116	5	31					Solgt
HO104*	1	1	52	5	12					Solgt
HO201	2	2	94	5	12					Solgt
HO202	2	1	66	5	15	4.390.000	451.000	12.360	4.402.360	
HO203	2	2	117	5	14	8.390.000	800.000	21.090	8.411.090	
HO204*	2	1	52	5	10					Solgt
HO301	3	2	94	5	12					Solgt
HO302	3	1	66	5	15					Solgt
HO303	3	2	117	5	14	8.590.000	800.000	21.090	8.611.090	
HO304*	3	1	52	5	10					Solgt
HO401	4	2	94	5	12					Solgt
HO402	4	2	83	5	15	6 190 000	566.000	15 240	6.205.240	
HO403	4	2	134	5	32					Solgt
HO501	5	2	94	5	12					Solgt
HO502	5	2	83	5	15					Solgt
HO503**	5	2	134	5	33					Solgt
HO601**	6	2	134	5	38					Solgt
HO602**	6	2	151	5	47					Solgt

* Leilighetene 104, 204, 304 selges uten p-plass.
**Leilighetene 503, 601, 602 har mulighet til å kjøpe 1 ekstra p-plass til kr 300 000,-.

Prislisten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører.
All informasjon er godkjent av selger. Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prislisten.

Informasjon om prosjektet

SELGER

Navn: Brynehagen AS
Adresse: Opstadvegen 643, 4360 Varhaug
Org.nr: 832265012

PROSJEKTBEKRIVELSE

Brynehagen får 20 flotte leiligheter, i idylliske og sentrale omgivelser. Størrelser fra ca. 52-151 m², store balkonger og fasader i skjermtegl, plater og tre. Gode solforhold, og nær sentrum.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger sentralt og fint til på Brynehaugen.

Her har man nærhet til barnehager, skoler, friluftsområder og offentlig kommunikasjon. Det er også kort vei til Bryne sentrum, hvor det finnes et variert servicetilbud.

I senere tid har Bryne også fått et bredt utvalg av restauranter i Storgata. Det etablerte boligområdet har nærhet til flotte turområder som Sandtangen og Fritz Rød skulpturpark ved Bryneåna. Blant annet byr Sandtangen på gode turstier og lysløype vinterstid. Bryne fotballklubb holder til ved Bryne stadion. Bryne har også tennisklubb, karateklubb, svømmeklubb og håndballag. For golfentusiaster kan Jæren golfklubb tilby en 9-hulls høykvalitetsbane, 6-hulls treningsbane og driving-range. I tillegg har Bryne Kro- og hotell en 9-hulls chip & putt golfbane, et steinkast fra tomten.

PROSJEKTETS HJEMMESIDE

Brynehagen.no

ADRESSE

Brynehagen, 4340 BRYNE

REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 1, bnr. 903 i Time kommune. (Ideell andel 1/1.)

Seksjonsnummer fastsettes for hver leilighet i forbindelse med seksjoneringen.

PRIS

Fra 3 390 000 - 12 500 000,-.

Boligene selges til faste priser. Selger står fritt til å endre prisene på usolgte boliger uten forutgående varsel, når selger finner dette hensiktsmessig. Det vises for øvrig til prislisten.

OMKOSTNINGER

Omkostning pr. leilighet fremgår av prislisten.

Dokumentavgift 2,5% av andel tomteverdi, fra kr 9 025,- - kr 26 150,-, se prisliste.

(Total tomtekost kr 13 000 000,- fordeles på alle 20 leiligheter etter størrelse.)

Tinglysingsgebyr skjøte kr. 545-

Tinglysingsgebyr pr. pantedokument kr. 545,-

Omkostninger fra kr. 10 110,- - kr 27 240,-.

Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige gebyrer og avgifter, herunder tinglysingsgebyrer og merverdiavgift.

BETALINGSBETINGELSER

Hele kjøpesummen betales ved overtakelse av boligen.

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

Boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtakelse.

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

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

OFFENTLIGE FORBEHOLD

Prosjektet er godkjent av Time kommune.

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

SELGERS FORBEHOLD

Forsinket levering.

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i bustadoppføringslova.

Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse.

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

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

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

OVERTAKELSE

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 01.04.2027.

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

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

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til leilighet finner sted. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført.

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

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

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

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

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

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

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

AREALANGIVELSE

BRA fra 57 kvm til 156 kvm

BRA-i fra 52 kvm til 151 kvm

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter tegninger datert 22.05.24 på grunnlag av NS3940(2023).

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

BRA-i

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

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

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

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

BRA-e

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

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

BRA-b

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

BRA

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

Åpent areal

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

AHL (areal med lav himlingshøyde)

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

GUA (gulv areal)

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

BRA og ALH er GUA.

INNHold

Det vises til planskisse vedrørende innhold til den enkelte bolig.

STANDARD

Se leveransebeskrivelse fra selger.

Plantegninger og 3D bilder vil inneholde elementer som ikke er en del av leveransen Det er leveransebeskrivelsen fra selger som er gjeldene.

ANTALL SOVEROM

1-3 soverom

ETASJE

Totalt 6 etasjer.

EIERFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Prosjektert leilighet

SAMEIEBRØK

Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA). Viser forøvrig til Eierseksjonsloven § 29.

BYGGE MÅTE

Bygges i tre, betong, plater og skjermtegel.

BYGGEÅR

2025/2026

TOMT

Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonsbegjæring eller sameievedtekter. Selger ferdigstiller uteareal iht. til beskrivelse.

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

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

PARKERING/GARASJE

Parkeringsplassen vil bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til kjøpers boligseksjon.

Det medfølger en parkeringsplass til hver leilighet med unntak av til leilighet H0104, H0204 og H0304.

Disse 3 selges uten parkeringsplass.

Leilighet H0503, H0601 og H0602 har mulighet å kjøpe en ekstra p-plass til kr 300 000,-. Dette må avklares ifm kjøpsbekreftelse.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan endelig organisering av parkeringsanlegget og bodene vil bli. Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplassene. Overskjøting av ideell andel i p-kjeller og fellesarealer vil kunne finne sted først etter ferdigstillelse av alle boliger som skal ha rettigheter i pkjeller og fellesarealer. Dokumentavgift for ideell andel i er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for boligen. Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøtingene. Parkeringskjeller og Fellesareal anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøttet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

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

bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, også gjøres tilgjengelige for disse. Dette kan skje gjennom en midlertidig bytteordning eller på en annen egnet måte. Byttet gjelder så lenge beboeren har dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Videre fremgår det av den samme bestemmelsen at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette forutsetter at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet

TILVALG

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

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

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

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

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

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

kjøpetilbud dersom det er en forutsetning å kunne gjøre endringer på selgers leveranse.

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (kalt "Endringer" som fellesbetegnelse) til kontrakten skal skje skriftlig

Kostnader for alle avtalte endringer faktureres av direkte av utbygger. Det betyr at forskuddsbetaling av endringer kun skal skje mot garanti eller etter rettsvern for kjøper er etablert, jf. buofl. § 47.

Tilvalg vil bli håndtert av utførende entreprenør 10 % påslag på alt tilvalg. Entreprenøren forbeholder seg muligheten til å ta betalt for de kostnader som påløper ved forespørsel om endringer av tegning/prosjektering eller

lignende selv om kjøper ikke velger å foreta disse forespurte endringene.

Kostnader for alle avtalte endringer faktureres av direkte av utbygger. Det betyr at forskuddsbetaling av endringer kun skal skje mot garanti eller etter rettsvern for kjøper er etablert, jf. buofl. § 47.

SAMEIE/FORETTNINGSFØRER

Forretningsfører: BATE

Selger har på vegne av sameie anledning til å stifte og å inngå bindende forretningsføreravtale med 12 mnd oppsigelse.

Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre blir valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler.

Stipulering av budsjett samt stifting av sameiet anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal hovedsakelig fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

FELLESAREAL/UTOMHUSAREALER

Ved overtakelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Gjennomgang av fellesarealer vil bli gjennomført med

sameiets styre etter overtakelse av boligene. Kjøper aksepterer at sameiets styre skal representere alle sameierne ved gjennomgang av fellesarealene.

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

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

Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen. Ovennevnte oppfordring om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader fastsettes av sameiet, og dekker sameiets felleskostnader.

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader. Etter ferdigstillelse plikter selger å betale felleskostnader på usolgte leiligheter.

Felleskostnadene antas å bli ca kr 23-28 pr. kvm BRA pr. mnd. og skal dekke bl.a. avsetning til vedlikehold av fellesarealer, forsikring av bygg og andre driftskostnader. Det tas forbehold om at kostnadene kun er stipulerte og basert på erfaringstall. Kommunale avgifter blir fakturert direkte av kommunen.

Seksjonering kan ta noe tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen og vil muligens foreligge en tid etter overtakelse.

Eierforholdet reguleres av «Lov om eierseksjoner». Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig.

Felleskostnadene fordeles etter den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysing av seksjonsbegjæringen.

VELFORENING

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlige myndigheter krever det, kan selger sørge for etablering av velforening eller lignende som kjøper blir pliktig medlem av.

Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene i den aktuelle forening/sameie.

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens/sameiets rettigheter og plikter.

Regulert fellesareal skal/kan overskjøtes velforeningen som etableres for det samlede boligfelt.

Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for boligen, og betales ved overskjøting av boligen.

REGULERINGSFORHOLD

Boligen ligger i et område regulert til bolig.

Kopi av reguleringsplan kan fås utlevert hos megler, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Kjøper har ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger. Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

HEFTELSE/SERVITUTTER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1121/1/1:

04.12.1875 - Dokumentnr: 900032 - Skjønn
Ekspropriasjonsforr. vedrørende NSB

10.09.1881 - Dokumentnr: 900034 - Skjønn

16.12.1882 - Dokumentnr: 900034 - Bestemmelse om gjerde.

13.08.1942 - Dokumentnr: 2455 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:309

06.09.1943 - Dokumentnr: 2592 - Skjønn
Ekspropriasjonsforr. vedrørende NSB

06.07.1950 - Dokumentnr: 906314 - Elektriske kraftlinjer
JÆRLINJEN SKEIANE - VASSBØ

18.02.1955 - Dokumentnr: 556 - Bestemmelse om bebyggelse.

05.03.1958 - Dokumentnr: 667 - Erklæring/avtale
VEDTAK AV DET OFFENTLIGES VILKÅR FOR
STATSTILSKUDD I
FORBINDELSE MED SENKING/LUKKING AV GRØFT/BEKK

25.04.1967 - Dokumentnr: 2508 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:292
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom

14.12.1971 - Dokumentnr: 7263 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM GJERDE SAMT AVSTÅELSE AV
VEGGRUNN

28.02.1975 - Dokumentnr: 1498 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom

18.01.1993 - Dokumentnr: 385 - Bestemmelse om vannledn.
RETTIGHETSHAVER: TIME KOMMUNE

07.07.1993 - Dokumentnr: 6804 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:17 Bnr:4
BEST. OM SPILLVANNsledning

15.05.2001 - Dokumentnr: 3853 - Bestemmelse om
bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:388

03.05.2019 - Dokumentnr: 504471 - Registerenheten kan
ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Haver Advokatfirma AS
Org.nr: 817 252 532

20.01.2020 - Dokumentnr: 2002675 - Opsjonsavtale
Rettighetshaver: Brynegarden AS
Org.nr: 922 061 165

23.08.2022 - Dokumentnr: 926264 - Bestemmelse om
vannledning
Rettighetshaver: Time Kommune
Org.nr: 859 223 672
Bestemmelse om kummer
Adkomstrett for drift og vedlikehold av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av
anlegg/ledninger/kabler

14.03.2014 - Dokumentnr: 213912 - Arealoverføring
Areal overført til: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:515
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Gave

Boligen leveres fri for pengeheftelser med unntak av
panterett til fordel for Sameiet i henhold til
eierseksjonsloven § 31. Det er ingen fellesgjeld i prosjektet.

Utskrift av disse heftelsene kan fås ved henvendelse til
megler.

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

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

AVBESTILLING

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

Dersom forbrukeren avbestiller fastsetter selgeren krav på
vederlag og erstatning i samsvar med

bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Det vil si at kjøper bærer
all risiko ved avbestilling.

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

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom
avbestilling vurderes.

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

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

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

Inntegnet utstyr/inventar som er stiplet medfølger ikke.
Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og
markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene.
Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt

og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende
eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et
eventuelt kjøpstilbud inngis. Det kan være avvik mellom de
planskisser, planløsninger, og tegninger som er presentert
i prosjektet, og den endelige leveransen. Dersom det er
avvik mellom tegninger i prospekt/Internettside og
leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper,
vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av
leveransen er begrenset til denne.

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

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

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

AVTALEBETINGELSER

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

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

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.

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

Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert kjøpstilbud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse. Bustadsoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når boligene er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fasteiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter bustadoppføringslova.

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

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

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

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

GARANTIER

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

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

ENERGIMERKING

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

OPPVARMING

Oppvarming av stue/kjøkken med luft til vann viftekonvektor/veggmodell montert mot tak. Vannbåren gulvvarme i bad og i vaskerom i aktuelle leiligheter. For mer informasjon se leveransebeskrivelsen fra utbygger.

ADGANG TIL Utleie

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

Eierseksjonsloven § 24 beskriver begrensinger vedrørende korttidsutleie av boligseksjoner.

INTERNETT- OG TV-LEVERANDØR

Tilrettelagt for Altibox.

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

KOMMUNALE AVGIFTER OG FORMUESVERDI

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

VEI, VANN OG AVLØP

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

EVENTUELL TRANSPORT AV AVTALEN

Videresalg av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger. Selger betinger seg et administrasjonsgebyr på kr. 30 000,-. I tillegg kommer kostnader ved bruk av megler.

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

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at selger kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart, f.eks. forretningsfører, signalleverandører og andre som har behov for slike opplysninger for sine leveranser til prosjektet. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for

transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn

MEGLERS PLIKT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV HANDELEN - HVITVASKINGSLOVEN

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom

kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE OG BUD

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

SELGERS SANKSJONER

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

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

TVISTER

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

FINANSIERING

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

FORSIKRING

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

VERDIVURDERING

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

VEDLEGG

Tegninger datert 22.05.2024
Reguleringsplan med bestemmelser datert 01.04.2023
Basiskart/situasjonskart datert 09.01.2024
Bygningsteknisk beskrivelse datert 06.05.2024
Beskrivelse og romskjema datert 02.02.2024
Grunnbok datert 05.06.2024
Bustadoppføringslova

OPPDRAKSANSVARLIG

Megler: Siv M. Jåtten
Tittel: Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 977 46 629

Megler: Claire A. Lonsdale
Tittel: Eiendomsmegler Nybygg
Telefon: 970 31 359

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

Oppdragsnummer prosjektmaster: 2406245014
Oppdatert dato: 23.12.2025.

Romskjema Brynehagen BBB1

Rom navn:	Gulv	Vegg	Tak	Elektro	Sanitær	Diverse
Entre	Hvitpig. 3-stav eikeparkett Hvitpig. 1-stav eikeparkett (leil. 601 og 602) Gulvlist hvit eik	Miljøstrie slett Estetisk klasse K2 Klassisk hvit NSC S0500-N	Sparklet og malt K2 Klassisk hvit NSC S0500-N	Standard LED-armatur i tak		Porttelefon med skjerm Utvendig ringeklokke i trapperom
WIC/Omkledning	Hvitpig. 3-stav eikeparkett Hvitpig. 1-stav eikeparkett (leil. 601 og 602) Gulvlist hvit eik	Miljøstrie slett Estetisk klasse K2 Klassisk hvit NSC S0500-N	Sparklet og malt K2 Klassisk hvit NSC S0500-N	Punkt i tak for tilkopling lys		
TV-stue	Hvitpig. 3-stav eikeparkett Hvitpig. 1-stav eikeparkett (leil. 601 og 602) Gulvlist hvit eik	Miljøstrie slett Estetisk klasse K2 Klassisk hvit NSC S0500-N	Sparklet og malt K2 Klassisk hvit NSC S0500-N	Punkt i tak for tilkopling lys		
Kjøkken-Stue	Hvitpig. 3-stav eikeparkett Hvitpig. 1-stav eikeparkett (leil. 601 og 602) Gulvlist hvit eik	Miljøstrie slett Estetisk klasse K2 Klassisk hvit NSC S0500-N	Sparklet og malt K2 Klassisk hvit NSC S0500-N	Punkt i tak for tilkopling lys	Ett greps blande batteri Opplegg for oppvaskemaskin Viftekonvektor plasseres på vegg opp mot tak	Kjøkkeninnredning iht kjøkkentegninger Lys under overskap Kjøkken skal ha underlimt vask
Sov	Hvitpig. 3-stav eikeparkett Hvitpig. 1-stav eikeparkett (leil. 601 og 602) Gulvlist hvit eik	Miljøstrie slett Estetisk klasse K2 Klassisk hvit NSC S0500-N	Sparklet og malt K2 Klassisk hvit NSC S0500-N	Punkt i tak for tilkopling lys		
WC	Hvitpig. 3-stav eikeparkett Hvitpig. 1-stav eikeparkett (leil. 601 og 602) Gulvlist hvit eik	Miljøstrie slett Estetisk klasse K2 Klassisk hvit NSC S0500-N	Sparklet og malt K2 Klassisk hvit NSC S0500-N	Punkt i tak for tilkopling lys	Vegghengt toalett samt vask	
Bad	Flis 60x60cm	Flis 30x60cm	Sparklet og malt (våtrom) K2 Klassisk hvit NSC S0500-N	Standard LED-armatur i tak	Ett greps blande batteri Vegghengt toalett Slukrenne og hjelpesluk i gulv 90x90 dusjhjørne, dusjarmatur Vannbåren varme i gulv	Baderomsseksjon 80-100 cm baderomsinnredning Det må benyttes kondenstørketrommel i leilighetene. Varmtvann fra felles berederanlegg m/varmepumpe
Vask/bod	Flis 60x60cm Inkl. sokkeflis	Miljøstrie slett Estetisk klasse K2 Klassisk hvit NSC S0500-N	Sparklet og malt K2 Klassisk hvit NSC S0500-N	Standard LED-armatur i tak	Utslagsvask Sluk i gulv Vannbåren varme i gulv Avløp for vaskemaskin	
Bod i garasje (sportsbod)	Betong gulv	Trepanel/stål/ betong	Støvbundet hvitt mot parkering			Boden er uisolert. Sort slett dør til bod
Balkong	Tremmegulv med std. Imp. 28x120mm terrassebord		Betong	Utelampe	Vannutkast balkong 6. etg (leil. 601 og 602)	Balkonger/terrasser std. Imp. terrassebord på golv 28x120mm. Deler av balkong/terrasse i 6. etg. har tett overbygg.
Trapperom	Flis 60x60cm 1. etg Teppeflis	Sparklet og malt K2	Sparklet og malt K2	Belysning	Viftekonvektor u.etg	

Generelt

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- Ytterdører leveres glatte, malt fra fabrikk farge etter arkitektens valg. Skyvedører eller slagdører terrasser/balkonger.
- Innvendige dører leveres hvit slett.
- Vinduer leveres malt fra fabrikk, svart utvendig og innvendig. Hvite vindusforinger. Listverk slette hvitmalt. Overgang tak/vegg uten listverk
- Spikerhull på dør-/vinduslister behandles med voks. Gjæringer på listverk behandles ikke.
- Alle leilighetene leveres med balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Fremsøring av tekniske installasjoner: Diverse ned/utoringer må påregnes.
- Utelamper balkonger, disse er like i alle leiligheter, type velges av byggherre.
- Opplegg for vaskemaskin i vask/bod i henhold til plantegning.
- El punkter i henhold til gjeldende NEK 400 - Bolignormen.
- Da prosjektet ikke er ferdig prosjektert kan det forekomme mindre endringer.
- Det må benyttes kondens tørketrommel i leilighetene.
- Innkassinger/sjakter som ikke er vist på tegninger, kan forekomme i forbindelse med tekniske føringer.
- Parkett leveres som 3 stavs lakkert hvitpigmentert eik. 1-stavs lakkert hvitpigmentert eik i leilighet 601 og 602
- Det er kan velges mellom 4 veggfarger i prosjektet, begrenset til én farge pr. rom
- Oppvarming av leiligheter skjer gjennom varmepumpe luft-til-vann med viftekonvektor. Viftekonvektor monteres på vegg, opp mot tak.
- Leilighetene med tilhørende fellesarealer og utearealer, vil bli overlevert i henhold til gjeldende plan- og bygningslov med tilhørende forskrifter.
- Forbehold: se forbehold nedenfor, samt i bygningsteknisk beskrivelse. Ikke alle leiligheter har alle de nevnte rom i skjema ovenfor.
- Delvis innglassing av balkonger.

Det tas forbehold om skrivefeil i romskjema. Alle illustrasjoner på tegninger er ment å gi et inntrykk av ferdig bebyggelse, og kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse både når det gjelder utvendige forhold og innredning. Eksempelvis er derfor ikke møbler, garderobeskap i entre (med unntak i div små), hvitevarer, TV, planter o.l noe som inngår i utbyggers leveranse. Alle arealer som er oppgitt er ca.-arealer, og det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. Sjakter for tekniske føringer som er vist kan etter detaljprosjektering bli både større og mindre enn det som er vist. Det kan også bli behov for ytterligere sjakter enn det som er vist på tegninger. Bruksareal (BRA) er arealet innenfor boligens omsluttete vegger inkl innvendig bodareal. Areal som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan ikke summere rommenes nettoarealer for å finne bruksarealet. Alle leiligheter har ikke alle typer rom som er listet opp i dette skjema. Vedrørende 3-D bilder i prospekter/annonser, kan utsikt, plassering og innhold avvike fra faktiske forhold, uten at det kan påberopes som mangel. 3D bilder er ikke en del av kontrakt.

02.02.2024
Jærentreprenør

Romskjema sammenholdes med bygningsteknisk beskrivelse.

Brynehagen, Bryne, BBB1,

Bygningsteknisk beskrivelse

Generelt om prosjektet

Brynehagen BBB1 består av 20 leiligheter, med størrelser ca. 53-153 m². Bygget er planlagt av Brynehagen AS i samarbeid med Stav arkitekter.

Bygget ligger sentralt plassert på Bryne, og er utformet med parkering i underetasjen og leiligheter i 1.-6. etg. Noen leilighetene er planlagt med delvis innglasset, uisolerte, balkonger/terrasser.

Takhøyde i leiligheter er ca. 2,60 m, med unntak i div rom som har nedforet tak pga. tekniske føringer. Ekstra takhøyde i 6. etg.

Materialbruk i fasadene er trekledning, fasadeplater og skjermtegl.

Planløsningen for byggene er slik at de fleste leiligheter får store glassflater i fasader mot balkonger/terrasser, noe som gir lys i leilighetene. Leilighetene med tilhørende fellesarealer og utearealer, vil bli overlevert i henhold til krav i TEK 17.

Parkering og sportsboder

Hver leilighet får 1 parkeringsplass samt 1 sportsbod i parkeringskjeller. Tilrettelagt for el-billading i parkeringsetasje, med tilvalgspris for tilkopling og ladepunkt til den enkelte leilighet.

Inngangsforhold

Prosjektet er prosjektert med eget heis-/trappehus. Alle leiligheter har tilkomst via trapp og heis, som går ned til parkeringskjeller.

Leilighetene leveres med nøkkelsystem, med nøkkel til leilighet, postkasse og sportsbod. Ringetablå ved hovedinngangsdør, med automatisk åpning av hovedinngangsdør. Panel for porttelefon monteres utvendig ved hovedinngangsdør til trappehus. Svarapparat med skjerm i entré/gang i leilighet. Postkassene plasseres i trappehus parkeringsetasje, eller annet egnet sted.

Flis i etasje for hovedinngangsparti og trapp ned til u.etasje. Teppesflis i trapp, repos og felles korridorer i øvrige etasjer. Viftekonvektor i parkeringsetasje i trappehus.

Hovedmateriale konstruksjon, yttervegger

Bygget direktefundamenteres. Prosjektet bygges i hovedsak med bæresystem i stedstøpt betong og stål. Etasjeskillere og skillevegger mellom leiligheter utføres i stedstøpt betong. Skillevegger i leiligheter er uisolerte gipsvegger. Leilighetene i 1. og 6. etasje har oppforet gulv på betongdekker, dette for å isolere golvene mot garasje i 1.etg og kuldebroer i 6. etg.

Utvendig materialbruk

Fasadene består i hovedsak av glass, skjermtegl, trekledning, fasadeplater og samt synlig betongoverflate på deler av parkeringskjeller. Trekledning leveres impregneret og grunnet med et toppstrøk maling/beis.

Innvendige vegger:

Innvendige betong- og gipsvegger i leiligheter sparkles, stries med miljøstrie slett og males. Det kan velges mellom 4 stander NCS veggfarger i prosjektet, begrenset til én farge pr. rom. Estetisk klasse K2.

Vegger i badrom leveres med flis. Her vil det bli valgmuligheter innen samme type prosjektflis uten tillegg i pris.

Dør og vinduslister leveres ferdig malt i hvit utførelse. Spikerhull i lister behandles med voks.

Vegger i trappeoppganger sparkles og males, farge etter arkitektens valg. Vegger og tak i parkering støvbinderes hvit, også på betongvegg i sportsbod.

Gulv:

Leilighetene i 6. etg får 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett, i alle rom unntatt våtrom. I øvrige leiligheter legges parkett 3-stavs hvitpigmentert lakert eik, i alle rom unntatt i våtrom. Som gulvlister legges hvitpigmenterte eikelister i alle rom med parkett. På gulv våtrom legges fliser. Ensidig fall i dusj, med slukrenne. Flis i sluse og trapperom i parkeringsetasje

Himling/tak:

Himling/tak består av betong eller gipsplater, sparkles og males. Nedforinger og innkassinger kles med gips og sparkles og males.

Prosjektet leveres uten lister i tak. Overgang mellom tak/vegg fuges.

Vinduer:

Vinduer leveres ferdig behandlet fra fabrikk, svart farge utvendig og innvendig, med hvitmalte foringer innvendig. Vinduer leveres med aluminiumsbelagt trekarm. Balkongdører med samme utførelse som vinduer.

Innvendige dører:

Innvendige dører leveres i slett hvit utførelse. Inngangsdører leveres ferdig malt, farge etter arkitektens valg.

Kjøkken/ badrom/ garderobeskap

Kjøkkeninnredning leveres med stander fronter slett hvit. Underlimt vask. Benkeplate leveres i laminert utførelse. 3 ulike fargevalg på fronter og benkeplater uten tillegg i pris. Dette er en basismodeller der det er mulighet til å gjøre endringer mot endring i pris. Kjøkken har en høyde på ca. 212 cm, tekniske føringer kasses inn over kjøkken. Siemens hvitevarer leveres i leilighet 601 og 602, 60 cm koketopp. Det leveres ikke hvitevarer som standard i de andre leilighetene.

Baderomsinnredning i hvit utførelse 80-100 cm i øvrige leiligheter, mulighet for 120 cm innredning som tilvalg der det er plass.

Baderomsinnredning skal ha benkeplate med nedfelt vask, speil med belysning. Garderobeskap leveres ikke.

Elektro / Belysning

Elektrotegning med antall punkt og plassering i den enkelte leilighet vil bli utarbeidet før byggstart. El punkter i henhold til standard, gjeldende NEK 400 - Bolignormen. Det legges opplegg for tilkopling av komfyr, kjøleskap, vaskemaskin og tørketrommel.

Prosjektet blir klargjort med 2 trekkerør og 2 uttak pr. leilighet for tilkopling til TV/internett. Trekkerør og boks med blindlukk klargjort for i andre rom, iht. gjeldende NEK 700. Utbygger kan velge leverandør for sameiet første årene, og den enkelte eier må bestille og betale abonnement for TV/internett. Tilkopling port, heis, ventilasjonsaggregat, viftekonvektorer osv.

Fast belysning leveres i bod og bad og 1 stk under overskap på kjøkken, innfelt spotter i overskap på kjøkken i 6. etg. I øvrige rom legges det opp brytere og kontakter for montering av belysningsutstyr. Ved balkonger og terrasser leveres utelys og stikk-kontakt. Lys i parkeringskjeller. Tilrettelagt for el-billading i parkeringsetasje, med tilvalgspris for tilkopling og ladepunkt til den enkelte leilighet.

Bygget har installert porttelefon for hver leilighet. Antall punkter etter gjeldende standard.

Brannvarslingsanlegg med direkte varsling mot brannvesen og nødlys i henhold til krav.

VVS

Det leveres dusjvegger, størrelse 90x90cm, i herdet glass, med termostatstyrt dusjbatteri, og vegghengt toalett med standard sete. Det leveres kran og avløp for vaskemaskin på bad, vaskerom/bod. Oppvarming av stue/kjøkken med vannbåren varme med viftekonvektor (veggmodell montert mot tak) i hver leilighet. Vannbåren gulvvarme i baderomsgulv, og i vaskerom i leiligheter som har det. Varmtvann fra felles berederanlegg m/varmepumpe, m/aggregat for varmegjenvinning. På kjøkken monteres kran og tilkopling klar for montering av oppvaskmaskin. Boligsprinkling i alle leiligheter, og evt. alle fellesarealer i henhold til krav.

Balkonger og svalganger

Tremmegulv med standard impregnerte terrassebord 28x120 mm på terrasser/takterasse/balkonger. Delvis innglassing av enkelte balkonger.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning i leiligheter. Inntak og avkast i kombirist i fasade. Beslag fra overkant aggregat til himling. Slimline kjøkkenventilator for innfelling i overskap.

Sportsboder

Det leveres en sportsbod pr leilighet på ca 5 m2. Boden plasseres i parkeringskjeller. Bod leveres med låsbar dør. Vegger leveres som tette vegger, men med netting for lufting i øvre del av vegg. I spesielle tilfeller, som eks ved store nedbørsmengder eller ved snøsmelting fra biler, kan det forekomme noe vannansamling på golver. Boden er tenkt som oppbevaring av sykler, dekk, hageredskap o.l.

Parkering

Leilighetene får 1 stk innvendig parkeringsplass hver som standard, evt disponere HC-plasser gjennom vedtekter i sameie. Parkeringsplasser og sportsboder merkes for hver leilighet. Parkeringskjeller støvbindes hvit.

Diverse

Låsessystem med 3 stk nøkler for hver leilighet. Postkasser leveres med nøkkel. Innkassinger/sjakter som ikke er vist på tegninger, kan forekomme i forbindelse med tekniske føringer. Nedløp balkonger/taknedløp og ventilasjonsrister leveres lakkert i standard RAL etter arkitektens valg.

Utomhusområde

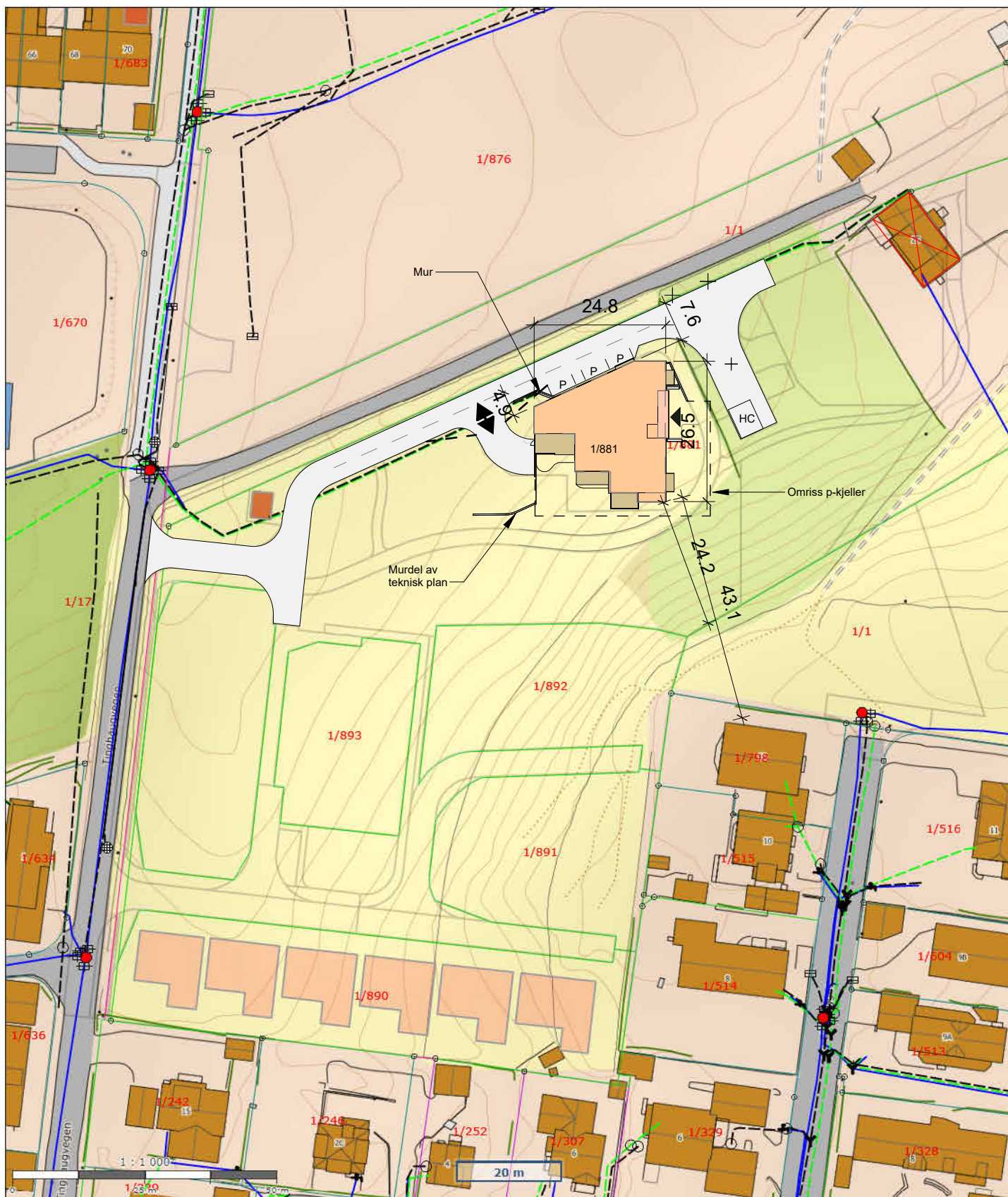
Felles utomhusområde etter planer som godkjennes i Time kommune.
Avfallshåndtering i nedgravde søppelcontainere felles med andre boenheter.
Vedlikehold av fellesarealer (inkl. lekeplasser), skal utføres av sameiere på tomten.

Rekkverk

Innvendig spilerekkverk i trappeløp leveres i pulverlakkert stål. Utvendig rekkverk utføres som flettverksgjerde, spilerekkverk og glassrekkverk med rekkverksstolper og håndrekke i lakkert stål, farge etter standard RAL etter arkitektens valg.

Bygningsteknisk beskrivelse sammenholdes med romskjema.

Varhaug 06.05.2024



Kartutsnitt



Målestokk: 1:1000
Dato: 9/1-2024
Format A4

20231640

Brynegarden BBB1, Tinn
Kommunesøknad



STAV ARKITEKTER

Plannummer 0525.01
REGULERINGSPLAN FOR
BUSTADER I TINGHAUGVEGEN, BRYNEREGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJREGULERING

PlanID 1121.0525.00

Saksnummer 23/607

1. PLANENS HENSIKT

Planens hensikt er å legge til rette for boligutbygging i form av leiligheter, rekkehus og eneboliger. Det reguleres 87 boenheter med tilhørende atkomstveier, uteoppholdsarealer og lekeplasser. Parkering planlegges som en kombinasjon av parkering på egne tomter og felles parkeringsanlegg under bakken

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET**2.1 Utnyttelse**

2.1.1 Areal under terreng skal ikke regnes med i BRA.

2.1.2 Maks BRA for planområdet er 14 660 m².

Maks møne- og gesimshøyder er angitt på plankartet. Ved etablering av pulttak gjelder maks gesimshøyde som øvre gesims, og maks gesims som nedre gesims. Alle regulerte høyder kan justeres med +/- 0,5 m.

2.2 Uteoppholdsareal

2.2.1 Det skal være minimum 30 m² felles uteoppholdsareal per boenhet innenfor BBB1-3.

2.2.2 Lekeplasser kan inngå i felles uteoppholdsareal.

2.2.3 Privat- og felles uteoppholdsareal og lekeplasser skal ha minimum 50% sol kl. 15.00 vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv. For privat uteoppholdsareal tilhørende boenheter innen felt BBB1-3 der en ikke kan oppnå ovenfornevnte krav, skal privat uteoppholdsareal ha minst 4 timer sammenhengende sol ved vårjevndøgn.

2.2.4 Alle boenheter innen felt BBB1-3 skal ha minimum 6 m² privat uteoppholdsareal på balkong.

2.2.5 Alle boenheter innen felt BFS1 og BKS2-5 skal ha minimum 30 m² privat uteoppholdsareal.

2.3 Høyder

2.3.1 Eventuelle heis- og ventilasjonshus innen felt BBB1-3 tillates etablert maks 1,5 meter over regulert maksimal gesimshøyde, når disse samsvarer med bebyggelsen for øvrig.

2.3.2 En slik overtredelse skal enten være inntrukket eller vises som brudd i hele høyden av fasaden.

2.3.3 Det er i plankartet lagt inn byggegrenser som viser inndeling for ulike gesimshøyder.

2.4 Avkjørsler

2.4.1 Avkjørselspilene avsatt i plankartet er veiledende, og ikke bindende. Kommunen kan fastsette best plassering ved byggesak.

2.5 Terrengbehandling

- 2.5.1 Forstøtningsmurer for å ta opp høydeforskjeller i terreng, skal ha maks høyde på 2 meter.
- 2.5.2 Langs kjøreveger tillates forstøtningsmurer med høyde på inntil 1 meter over tilstøtende kjørebane.
- 2.5.3 Terreng- og forstøtningsmurer tillates etablert utenfor byggegrenser.
- 2.5.4 Høydeforskjeller over 2 meter skal løses med trappede forstøtningsmurer og/ eller skråning med maks helling 1:3. Dette gjelder også ved høydeforskjeller mot andre delfelt eller fellesareal.
- 2.5.5 Forstøtningsmurer skal utformes i naturstein/betong eller som grønne vegger.
- 2.5.6 Forstøtningsmurer som står i direkte tilknytning til boligen tillates utformet i samme materiale som bolig.

2.6 Bilparkering

- 2.6.1 Innenfor felt BBB1-3 tillates en parkeringsdekning på maks 1,2 parkeringsplasser pr. boenhet.
- 2.6.2 Innenfor felt BFS1 og BKS2-5 tillates en parkeringsdekning på maks 1,8 parkeringsplasser pr. boenhet.
- 2.6.3 Det skal settes av minimum 5% parkering for bevegelseshemmede og minimum 10 % parkering for lading av elbil i p-anlegg. Det skal være sikret tilstrekkelig strømtilførsel til at det kan etableres opplegg for lading av el-bil på alle parkeringsplassene i underetasje.

2.7 Sykkelparkering

- 2.7.1 For alle boenheter innen planområdet skal det settes av plass for minimum 3 sykkel-parkeringsplasser per boenhet.
- 2.7.2 En sykkelparkeringsplass pr boenhet kan inngå i bodareal.
- 2.7.3 Sykkelparkeringsplasser på bakkeplan kan overdekkes uten at det inngår i totalt BRA.
- 2.7.4 Sykkelparkering for BFS1 og BKS2-5 løses på egen tomt og innenfor byggegrense eller i forbindelse med garasje/ carport.
- 2.7.5 For boenheter som har parkering i fellesanlegg under terreng, løses sykkelparkering i parkeringsanlegget.
- 2.7.6 Sykkelparkeringsplasser for BBB1-3 skal fordeles mellom parkeringskjeller og innvendige sykkelrom, samt utendørs på bakkeplan.
- 2.7.7 Minst 10% av sykkelparkeringsplasser skal ha lademulighet.
- 2.7.8 Minst 10% av sykkelparkeringsplasser skal etableres som gjesteparkeringsplasser på bakkeplan, i tilknytning til inngangspartier.

2.8 Estetikk

- 2.8.1 Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet som gjenspeiler dagens byggeteknikk og stiluttrykk.
- 2.8.2 Hovedmaterialer skal være tre, tegl, naturstein og betong.
- 2.8.3 Bebyggelsen skal ha varierte fargetoner i jordfarger på fasadematerialer.
- 2.8.4 Utforming av vinduer, dører og kledningsmateriale skal søke å nytolke og videreutvikle lokale bygningstyper og tradisjoner.
- 2.8.5 Tekniske installasjoner skal integreres i bygningsmassen.
- 2.8.6 Tiltak innenfor et delfelt skal ha samme materialitet og farger.
- 2.8.7 Det skal ved søknad om rammetillatelse vedlegges en beskrivelse av estetiske og funksjonelle kvaliteter som beskriver tiltaket i seg selv, og i forhold til omgivelser og uteoppholdsarealer.

2.9 Utomhusplan

- 2.9.1 Det skal utarbeides en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for alle fellesarealer, inkludert lekeplass i henhold til gjeldende norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland, (19.09.2017).
- 2.9.2 Utomhusplanen skal vise terrengbearbeidelse, kotehøyder, beplantning, lekeutstyr, adkomster, sykkelparkering, eventuelle støyskjermer og andre faste elementer. Den skal være basert på prinsippene om universell utforming.
- 2.9.3 Utomhusplanen kan deles opp i flere planer for ulike felt i felles- og lekearealer.
- 2.9.4 Det skal til hvert delfelt utformes utomhusplan i målestokk 1:200, som viser disponering av hovedflater på feltet.
- 2.9.5 Murer, gjerder, hekker m.m. skal vises på utomhusplan og på fasader/snitt.
- 2.9.6 Utomhusplaner skal utarbeides ved søknad om tillatelse.

2.10 Blågrønn faktor (BGF)

- 2.10.1 Ved utforming av området skal det være en blågrønn-faktor på minimum 0,7.

2.11 Miljøoppfølging

- 2.11.1 Tiltak innenfor planområdet skal ikke bidra til spredning av uønskede plantearter.
- 2.11.2 Rene gravmasser skal så langt det er mulig gjenbrukes innen planområdet, i tråd med massehåndteringsplan (08.03.2022).
- 2.11.3 Eventuelle overskuddsmasse skal leveres til gjenbruk ved mottak som er godkjent i henhold til Plan- og bygningsloven.
- 2.11.4 Matjord som ikke gjenbrukes innenfor planområdet skal gjenbrukes til landbruksformål.
- 2.11.5 Det skal ved utforming og utbygging legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

2.12 Tekniske planer for trafikkanlegg

- 2.12.1 Trafikkanlegg skal opparbeides etter tekniske planer i samsvar med kommunal-teknisk veinorm for Sør-Rogaland og være godkjent av kommunen før igangsettings-tillatelse gis.

2.13 Sikringstiltak - anleggsperiode

- 2.13.1 Ved utbygging av de ulike delfelt skal det i anleggsperioden, etableres midlertidig gangvei med fysisk skille til veibanen i Tinghaugvegen frem til krysset ved Brynevegen.
- 2.13.2 Det skal også etableres skiltet krysningspunkt ved Brynevegen for å sørge for tilstrekkelig sikkerhet for myke trafikanter.
- 2.13.3 Gjennomgående forbindelser for gående og syklende skal opprettholdes og sikres gjennom anleggsfasen for reetablering av steingard langs Tinghaugvegen.
- 2.13.4 Det skal utarbeides en deponeringsplan for håndtering av matjord i anleggsfasen.

2.14 Overvann, avløpssystem

- 2.14.1 Det skal innenfor planområdet etableres fordrøyningsanlegg som er dimensjonert for å håndtere 20-årsregn.
- 2.14.2 Naturbaserte løsninger skal tilstrebes.
- 2.14.3 Innenfor deler av felles uteoppholdsareal og tilknyttede lekeplasser skal det etableres åpne overvannsløsninger som regnbed og vannrenner
- 2.14.4 Flomveier skal sikres i samsvar med VA-rammeplan.
- 2.14.5 Arealbruksendringer skal ikke medføre økt overvannsbelastning på eksisterende avløpssystem.
- 2.14.6 Teknisk infrastruktur for vann og avløp utformes i samsvar med VA-rammeplan.

2.15 Støy

- 2.15.1 Sammen med rammesøknad skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak som tilfredsstiller krav iht T-1442.
- 2.15.2 Maksimalt støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk, er 55 L_{den}.
- 2.15.3 Maksimalt støynivå innendørs er 30 L_{den}.
- 2.15.4 Alle boenheter skal ha minst ett soverom mot stille side eller etablere kompenserende tiltak der dette ikke er mulig.

2.16 Tilgjengelighet og universell utforming

- 2.16.1 Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp for uterom og bygninger som skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.
- 2.16.2 Minst 40% av boliger innenfor BFS1 og BKS2-5 skal oppfylle krav til tilgjengelig boenhet. Dette tilsvarer 11 boliger, hvorav 6 boliger skal være innenfor felt BFS1, 2 boliger innenfor felt BKS3 og 3 boliger innenfor BKS5.

2.17 Steingarder

- 2.17.1 Steingarder i området skal bevares eller reetableres.
- 2.17.2 Steingard ved nordvestlig plangrense skal forlenges langs plangrensen og det skal tilrettelegges for 3 åpninger i steingarden med påkobling til gang- og sykkelvei nord for planområdet. Åpningene skal ivareta framkommelighet for gående og syklende, og de skal etableres i forbindelse med forlengelse av gang- og sykkelveier i felles uteoppholdsareal.
- 2.17.3 Steingard langs Tinghaugvegen skal reetableres ved opparbeidelse av o_SGS1.
- 2.17.4 Eksisterende murer/ steingjerder tillates fjernet midlertidig under byggeprosess, men skal tilbakeføres i størst mulig grad.
- 2.17.5 Det tillates oppført forstøtningsmur hvor dette er nødvendig.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BFS1, BKS2-5)

3.1.1.1 Antall boenheter og boligstørrelser

- a) Det skal etableres 27 boenheter innenfor feltene.
- b) Minimum 60 % av boligene skal være større eller lik 80 m² BRA.
- c) Boenhetene skal variere i størrelse og skal ikke være mindre enn 50 m² BRA.

3.1.1.2 Gjerder og leegger

Gjerder, leegger og hekker kan tillates i eiendomsgrenser, men med begrenset høyde til 1,3 meter.

3.1.2 Bolig, konsentrert småhusbebyggelse (BKS2-5)

3.1.2.1 Utnyttelse

- a) Det skal etableres 21 boenheter innenfor feltene i form av rekkehus og kjedehus.
- b) BKS5 skal ha minst 30 m² sammenhengende hageareal mot sør.
- c) Boenhetene skal ha følgende fordeling:

Feltnavn	Antall boenheter	Maks m ² BRA inkl. garasje/ carport og biloppstillingsplass
BKS2	4	1140
BKS3	6	1330
BKS4	6	1000
BKS5	5	1190

3.1.2.2 Takform og utforming

a) Det tillates takformer iht tabell under:

Feltnavn	Takform
BKS2	Flatt tak eller pulttak
BKS3	Saltak
BKS4	Saltak
BKS5	Flatt tak eller pulttak

Innenfor hvert delfelt skal det være samme takform.

- b) Ved pulttak gjelder maks gesimshøyde oppgitt i plankartet som maks øvre gesims.
- c) Innenfor BKS2-5 tillates etablert terrasse på tak til carport/ garasje.
- d) Innenfor felt BKS3 og BKS4 tillates bygningsdeler å krage inntil 1 meter ut over vestlig byggegrense fra og med andre etasje.
- e) Innenfor felt BKS3 og BKS4 tillates takopplett/ ark på inntil halve fasadebredde. Takopplett/ ark kan ha samme høyde som mønehøyde som angitt i plankartet.

3.1.2.3 Garasje/carport og sportsbod

- a) Innenfor BKS2-3 og BKS5 tillates enkel garasje/carport etablert delvis utenfor byggegrensen.
- b) Plassering må ivareta frisikt og ha minste avstand til vei på 2 meter ved tverrgående plassering og minst 1 meter ved langsgående.
- c) Ved langsgående plassering av garasje/carport må det til igangsettingstillatelse dokumenteres at inn- og utkjøring kan løses på en trafiksikker måte.

3.1.3 Bolig, frittliggende småhusbebyggelse (BFS1)

3.1.3.1 Utnyttelse

- a) Det skal etableres 6 boenheter innenfor feltet i form av frittliggende eneboliger.
- b) Innenfor BFS1 tillates maks 1680 m² BRA inkl. garasje/carport og biloppstillingsplass.

3.1.3.2 Takform og utforming

- a) Det tillates flatt tak eller pulttak. Alle boenheter innenfor feltet skal ha samme takform.
- b) Ved pulttak gjelder maks gesimshøyde oppgitt i plankartet som maks øvre gesims.
- c) Innenfor BFS1 tillates etablert terrasse på tak til carport/ garasje.

3.1.3.3 Garasje/carport og sportsbod

- a) Innenfor BFS1 tillates enkel garasje/carport etablert delvis utenfor byggegrensen.
- b) Plassering må ivareta frisikt og ha minste avstand til vei på 2 meter ved tverrgående plassering og minst 1 meter ved langsgående.

- c) Ved langsgående plassering av garasje/carport må det til igangsettingstillatelse dokumenteres at inn- og utkjøring kan løses på en trafiksikker måte.

3.1.4 Bolig, blokkbebyggelse (BBB1-3)

3.1.4.1 Utnyttelse

- a) Det skal etableres 60 boenheter innenfor feltene i form av leiligheter i blokk.
- b) Boenhetene skal variere i størrelse og skal ikke være mindre enn 50 m² BRA.
- c) Maks 30% av boenhetene skal være mindre enn 80 m² BRA.
- d) Det tillates følgende fordeling av BRA i delfeltene BBB1-3:

Felt navn	Maks m ² BRA
BBB1	2620
BBB2	2620
BBB3	3080

3.1.4.2 Takform og utforming

- a) Balkonger tillates å krage ut over byggegrensen med inntil 2,5 meter.
- b) Balkonger kan ikke krage ut over formåls grensen.
- c) Innglassing av balkonger innenfor hvert felt skal ha ensartet utforming.
- d) Bebyggelsen skal ha flatt tak.
- e) Takflater skal etableres som en kombinasjon av blå og grønne tak.
- f) Det tillates ikke boenheter med ensidig orientering mot nord eller øst.

3.1.4.3 Privat uteoppholdsareal og gjerd/ levegg

- a) Privat uteoppholdsareal på bakkeplan skal skilles fra fellesareal med plantefelt med bredde på 0,8 meter anlagt på fellesareal.
- b) Privat uteopphold på bakken kan ha gjerde, levegg eller hekk på inntil 1,3 meters høyde.

3.1.5 Nettstasjon (BE)

3.1.5.1 Innenfor felt BE skal det etableres nettstasjon.

3.1.5.2 Utforming og materialbruk skal være harmonere og være sammenfallende med øvrig bebyggelse i planområdet.

3.1.6 Renovasjon (o_BRE1-2)

3.1.6.1 Innenfor området o_BRE1-2 skal det etableres nedgravde søppelkontainere.

3.1.7 Uteoppholdsareal (f_BUT1-6)

3.1.7.1 f_BUT1-6 er felles for alle boenheter innenfor planområdet.

3.1.7.2 I feltene f_BUT1-6 skal det opparbeides åpne overvannsløsninger som regnbed og/ eller vannrenner.

3.1.7.3 Eksisterende vegetasjon og trær innenfor f_BUT1-6 skal tilstrebes bevart.

3.1.7.4 Det skal settes opp informasjonstavler om stedets historie innenfor f_BUT1-6.

3.1.7.5 Innenfor f_BUT1 skal det plantes epletrær.

3.1.7.6 Innenfor f_BUT6 skal eksisterende hønsehus bevares eller reetableres som felleshus for beboere innen BFS1, BKS2-5 og BBB1-3. Ved istandsetting/ reetablering tillates endringer i hønsehusets gesims- og mønehøyde for å ivareta aktuelle krav i gjeldende TEK.

3.1.7.7 Eksisterende kjerrevei med steingard innenfor felt f_BUT6 skal bevares eller reetableres.

3.1.7.8 Skrånende terreng skal brukes aktivt i utforming og tas i bruk til supplerende lekefunksjoner ved å tilrettelegge for akebakke og klatrelek.

3.1.8 Lekeplass (f_BLK1-3)

- 3.1.8.1 f_BLK1-3 er felles for alle boenheter i planområdet.
- 3.1.8.2 Alle lekeplasser skal ha trafikkssikker atkomst. I dette ligger at adkomst skal skje fra felles uteoppholdsareal eller fra fortau eller gang- og sykkelveier.
- 3.1.8.3 Hver lekeplass skal gis et variert innhold og uttrykk.
- 3.1.8.4 Innenfor felt BLK skal det sikres adkomst med brannbil fra f_SGS1 til bestemmelsesområde #3. Aktuelle dekker må være overkjørbare og fri for hindringer.

3.1.9 Felleshus (f_BLK2)

- 3.1.9.1 Innenfor f_BLK2 skal det etableres felleshus eller drivhus for beboere i hele planområdet.
- 3.1.9.2 Felleshus/ drivhus kan etableres med maks BRA 100 m².
- 3.1.9.3 Huset skal ha maks gesimshøyde 3 meter, og maks mønehøyde 5 meter, over gjennomsnittlig planert terreng.
- 3.1.9.4 Det skal tilstrebes gjenbruk av materialer ved etablering av felleshuset.

3.1.10 Annet uteoppholdsareal (f_BAU 1)

- 3.1.10.1 Felt f_BAU1 er felles for alle boenheter innenfor planområdet og skal beplantes med gress og mindre busker.

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

3.2.1 Offentlig vei (o_SV1-4)

- 3.2.1.1 o_SV1-4 reguleres offentlig, og skal etableres i henhold til gjeldende veinorm for Sør-Rogaland.
- 3.2.1.2 Innenfor o_SV1 skal det etableres fordrøyning i tråd med VA-rammeplan.
- 3.2.1.3 Det skal etableres to trygge krysningspunkt over o_SV2, som knyttes til gang- og sykkelvei nord for planområdet.

3.2.2 Felles vei (f_SKV1-4)

- 3.2.2.1 Felt f_SV1 er felles for alle boenheter i BFS1, BKS2 og BKS5.
- 3.2.2.2 Felt f_SV2 er felles for alle boenheter innenfor BKS2 og BKS5.
- 3.2.2.3 Felt f_SV3 er felles for alle boenheter innenfor BKS4 og for de 4 nordligste boenhetene innenfor BKS3.
- 3.2.2.4 Felt f_SV4 er felles for boenheter innenfor BBB2.
- 3.2.2.5 Felt f_SV1-3 skal opparbeides med asfalt.
- 3.2.2.6 Det må sikres at eventuelle forstøtningsmurer i tilgrensende felt ikke er til hinder for sikt i fellesvei f_SV1-3.

3.2.3 Fortau (o_SF1-5)

- 3.2.3.1 Felt o_SF1-5 er offentlig fortau.

3.2.4 Gatetun (f_SGT1)

- 3.2.4.1 Felt f_SGT1 er felles for alle boenheter i planområdet.
- 3.2.4.2 Felt f_SGT1 skal opparbeides med permeabelt dekke. Det tillates ikke armert gress.

3.2.5 Gangvei (f_SGG1-4)

- 3.2.5.1 Felt f_SGG1-4 er felles for alle boenheter i planområdet.
- 3.2.5.2 Felt f_SGG1-4 skal opparbeides med permeabelt dekke i form av grus eller belegningsstein. Det tillates ikke armert gress.

3.2.6 Gang- og sykkelvei (o_SGS1 og f_SGS1-3)

- 3.2.6.1 Felt o_SGS1 er offentlig gang- og sykkelveg langs Tinghaugvegen.
- 3.2.6.2 f_SGS1-3 er felles for alle boenheter innenfor planområdet.

3.2.6.3 f_SGS1-3 skal opparbeides med asfalt.

3.2.7 Annen veigrunn (f_SVG1-5 og o_SVG1-3)

3.2.7.1 Felt f_SVG1-5 er felles for alle boenheter innenfor planområdet.

3.2.7.2 Det tillates etablert forstøtningsmur innenfor f_SVG1.

3.2.7.3 Felt f_SVG4 og f_SVG5 skal etableres med høydeforskjell på minimum 12 cm til tiliggende vei, og opparbeides med belegningsstein eller gress.

3.2.7.4 Felt o_SVG1-3 skal etableres med høydeforskjell på minimum 12 cm til tiliggende vei, og opparbeides med belegningsstein eller gress.

3.2.8 Parkering (f_SPA1-7)

3.2.8.1 f_SPA1-3 er felles for alle boenheter innenfor BBB1-3,

3.2.8.2 f_SPA4-7 reguleres i nivå 1.

3.2.8.3 Det tillates mindre avvik fra formålsgrenser ved etablering av f_SPA4-7.

3.2.8.4 f_SPA4 er felles for boenheter innenfor BKS4 og de 4 nordligste boenhetene innenfor BKS3.

3.2.8.5 f_SPA5 er felles for alle boenheter innenfor felt BBB1.

3.2.8.6 f_SPA6 er felles for alle boenheter innenfor felt BBB2.

3.2.8.7 f_SPA7 er felles for alle boenheter innenfor felt BBB3.

3.2.8.8 Innenfor f_SPA2 skal det etableres gjesteparkering for felt BBB1-4.

3.2.8.9 Ved detaljprosjektering skal det sikres tilkomst til parkeringsanlegg under terreng (felt f_SPA4-7).

3.2.8.10 Adkomst til f_SPA7 tillates etablert via f_SPA6 eller via BBB2.

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

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1 Sikringssone (H140)

I området vist som frisisone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende veiers nivå.

5 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER (§12-7 nr 1-14)

5.1 Bestemmelsesområde #1- #6

5.1.1 Utrykningskjøretøy

5.1.1.1 Innenfor bestemmelsesområde #1, #3 og #5 skal det være oppstillingsplass for brannbil.

5.1.1.2 Innenfor bestemmelsesområde #5 skal det sikres fremkommelighet for brannbil til oppstillingsplass.

5.1.1.3 Dekker skal være overkjørbare og fri for hindringer.

5.1.2 Gangforbindelse

5.1.2.1 Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres trapp og gangvei(-er) som forbinder f_SGT1 med f_SGS1.

5.1.2.2 Minst en gangforbindelse innen bestemmelsesområde #2 skal være universelt utformet.

5.1.3 Opphøyd kryss

5.1.3.1 Innenfor bestemmelsesområde #6 skal krysset ved o_SV1/Tinghaugvegen etableres som opphøyd kryss.

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før rammetillatelse

6.1.1 Forurensset grunn

- 6.1.1.1 Før det kan settes i gang tiltak innenfor planområdet, skal det undersøkes om det er forurensset grunn i området.
- 6.1.1.2 Dersom det skal gjennomføres tiltak på et område med forurensset grunn skal tiltakshaver utarbeide tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før tiltaket gjennomføres.
- 6.1.1.3 Masser som skal brukes på utearealer planlagt brukt til lek og opphold, skal tilfredsstillende normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFT-veileder 99:01A.

6.1.2 Søknad om tillatelse til tiltak

- 6.1.2.1 Alle boliger i et delfelt skal byggemeldes samtidig.

6.1.3 Utbyggingsrekkefølge

- 6.1.3.1 Før felt BBB2 etableres, må BFS1 og BKS2-5 være igangsatt.
- 6.1.3.2 Felt for blokkbebyggelse skal bygges ut i følgende rekkefølge:
 - 1. BBB1
 - 2. BBB2
 - 3. BBB3

6.2 Før igangsettelsestillatelse

6.2.1 Tekniske planer

- 6.2.1.1 Tekniske planer og skiltplaner for alle veianlegg må være ferdig utarbeidet og godkjent

6.2.2 Utomhusplaner

- 6.2.2.1 Utomhusplaner i målestokk 1:200 må være ferdig utarbeidet og godkjent.
- 6.2.2.2 Før det kan gis igangsettelsestillatelse innenfor felt BFS1 og BKS2-3 og BKS5 må det ved langsgående plassering av garasje/carport, dokumenteres at inn- og utkjøring kan løses på en trafiksikker måte.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

6.3.1 Renovasjonsanlegg

- 6.3.1.1 Før det gis brukstillatelse til første boenhet innenfor BFS1 og BKS2-5 skal renovasjonsanlegg o_BRE1 skal være ferdig opparbeidet.
- 6.3.1.2 Før det gis brukstillatelse til første boenhet innenfor BBB1-3 skal renovasjonsanlegg o_BRE2 skal være ferdig opparbeidet.

6.3.2 BFS1 og BKS2-5

- 6.3.2.1 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest innen felt BFS1 og BKS2-5 må følgende være etablert/ ferdig opparbeidet:
 - a) Felt o_SV1, o_SV3 og o_SV4: Offentlig vei
 - b) Felt f_SV1-3: Felles vei
 - c) Felt f_SVG1
 - d) Felt o_BRE1: Renovasjon
 - e) Felt BE; Nettstasjon
 - f) Felt f_BAU1: Annet uteoppholdsareal
 - g) Felt f_BUT1: Uteoppholdsareal
 - h) Felt f_BLK1: Lekeplass

- i) Felt f_SGT1: Felles gatetun
- j) Felt f_SGG1-2: Felles gangvei
- k) Trapp og gangvei innenfor bestemmelsesområde #2
- l) Felt o_SGS1: Offentlig gang- og sykkelvei
- m) Steingard langs o_SGS1
- n) Felt o_SF1-3: Offentlig fortau
- o) Felt f_SGS1: Felles gang- og sykkelvei
- p) Fordrøyningsanlegg og flomveier i samsvar med VA-rammeplan

6.3.3 BBB1

6.3.3.1 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest innen felt BBB1 må følgende være etablert/ ferdig opparbeidet:

- a) Felt o_SV1-2: Offentlig vei
- b) Steingard langs o_SV2
- c) Forbindelser gjennom steingard fra o_SV2
- d) Felt f_SVG2
- e) Felt o_BRE2: Renovasjon
- f) Felt BE: Nettstasjon
- g) Felt f_BAU: Annet uteoppholdsareal
- h) Uteoppholdsareal f_BUT1-4
- i) Lekeplass f_BLK2
- j) Felt f_SPA1-3: Parkering
- k) o_SGS1: Offentlig gang- og sykkelvei
- l) Steingard langs o_SGS1
- m) o_SF1: Offentlig fortau
- n) f_SGS1: Felles gang- og sykkelvei
- o) f_SGG2: Felles gangvei
- p) Fordrøyningsanlegg og flomveier i samsvar med VA-rammeplan

6.3.4 BBB2

6.3.4.1 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest innen felt BBB2 må følgende være etablert/ ferdig opparbeidet:

- a) Felt f_SV4: Felles vei
- b) Felt f_SVG3
- c) Uteoppholdsareal f_BUT5
- d) Felt f_SGS1, f_SGS2 og f_SGS3: Felles gang- og sykkelvei
- e) f_SGG3: Felles gangvei
- f) Enkle tiltak for istandsetting av hønsehus innen f_BUT6, slik at dette kan benyttes som felleshus.

6.3.5 BBB3

6.3.5.1 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest innen felt BBB3 må følgende være etablert/ ferdig opparbeidet:

- a) Uteoppholdsareal f_BUT6
- b) Reetablering/ istandsetting av kjerrevei med steingard i f_BUT6
- c) Lekeplass f_BLK3
- d) Sikring og istandsetting, eller reetablering, av hønsehus innen f_BUT3, til felleshus.

7 DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

- 7.1 Kommunalteknisk veinorm for Sør-Rogaland, *sist revidert 03.10.2020*
- 7.2 Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland, *datert 19.09.2017*
- 7.3 VA-rammeplan Brynegarden, *datert 10.02.2022*
- 7.4 Massehåndteringsplan, datert 08.03.2022

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 881 i 1121 TIME kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet 05.06.2024 kl. 10.26
Oppdatert per 05.06.2024 kl. 10.25

Adresse(r):

Matr. knr: 1121 gnr: 1 bnr: 881 fnr: 0 unr: 0
adresse:
Kommune: TIME
Postkrets: 4340 BRYNE

Gateadresse: Tinghaugvegen 25
Gatenr: 16300
Kommune: TIME
Postkrets: 4340 BRYNE

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/1968732-1/200 10.01.2020 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
21:00

VEDERLAG: NOK 40 000 000
Omsetningstype: Fritt salg
BRYNEGARDEN AS
ORG.NR: 922 061 165
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

1875/900032-1/44 04.12.1875 **SKJØNN**
Ekspropriasjonsforr. vedrørende NSB
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1121 GNR: 1 BNR: 1

1881/900034-1/44 10.09.1881 **SKJØNN**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1121 GNR: 1 BNR: 1

1882/900034-1/44 16.12.1882 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1121 GNR: 1 BNR: 1

1942/2455-2/44 13.08.1942 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1121 GNR: 1 BNR: 309
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1121 GNR: 1 BNR: 1

1943/2592-1/44 06.09.1943 **SKJØNN**
Ekspropriasjonsforr. vedrørende NSB
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1121 GNR: 1 BNR: 1

1950/906314-1/44 06.07.1950 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
JÆRLINJEN SKEIANE - VASSBØ
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1121 GNR: 1 BNR: 1

1955/556-1/44 18.02.1955 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1121 GNR: 1 BNR: 1

1958/667-1/44 05.03.1958 **ERKLÆRING/AVTALE**
VEDTAK AV DET OFFENTLIGES VILKÅR FOR STATSTILSKUDD I
FORBINDELSE MED SENKING/LUKKING AV GRØFT/BEKK
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1121 GNR: 1 BNR: 1

1967/2508-1/44 25.04.1967 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1121 GNR: 1 BNR: 292
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1121 GNR: 1 BNR: 1

1971/7263-1/44 14.12.1971 **ERKLÆRING/AVTALE**
BESTEMMELSE OM GJERDE SAMT AVSTÅELSE AV VEGGRUNN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1121 GNR: 1 BNR: 1

1975/1498-1/44 28.02.1975 **ERKLÆRING/AVTALE**
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1121 GNR: 1 BNR: 1

1993/385-1/44 18.01.1993 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
RETTIGHETSHAVER: TIME KOMMUNE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1121 GNR: 1 BNR: 1

1993/6804-1/44 07.07.1993 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1120 GNR: 17 BNR: 4
BEST. OM SPILLVANNsledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1121 GNR: 1 BNR: 1

2001/3853-1/44 15.05.2001 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1121 GNR: 1 BNR: 388
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1121 GNR: 1 BNR: 1

2020/1968791-1/200 10.01.2020 **PANTEDOKUMENT**
21:00
Beløp: NOK 68 500 000
Panthaver: SPAREBANK 1 SR-BANK ASA

ORG.NR: 937 895 321
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/1372435-1/200 07.12.2023 21:00 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**

Rettighetshaver: TIME KOMMUNE
ORG.NR: 859 223 672
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/1372435-2/200 07.12.2023 21:00 **BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER**

Rettighetshaver: TIME KOMMUNE
ORG.NR: 859 223 672
Bestemmelse om gatelys
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2019/1305142-1/200 04.11.2019 21:00 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1121 GNR: 1
BNR: 1

2023/945553-1/200 02.09.2023 12:52 **REGISTRERING AV GRUNN**

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1121 GNR: 1
BNR: 890
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/945560-1/200 02.09.2023 13:08 **REGISTRERING AV GRUNN**

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1121 GNR: 1
BNR: 891
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/945565-1/200 02.09.2023 13:17 **REGISTRERING AV GRUNN**

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1121 GNR: 1
BNR: 892
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/945570-1/200 02.09.2023 13:30 **REGISTRERING AV GRUNN**

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1121 GNR: 1
BNR: 893
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/945732-1/200 03.09.2023 10:19 **REGISTRERING AV GRUNN**

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1121 GNR: 1
BNR: 894
ELEKTRONISK INNSENDT

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglyssingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

TINGHAUGVEGEN 25

Nabolaget Vardheia/Brynehaugen - vurdert av 64 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

Familier med barn

Etablerere

Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Mølledammen Linje 52, 54, 57, 58, 62, N94	7 min 0.6 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	15 min 1.1 km
Stavanger Sola	26 min

SKOLER

Bryne skule (1-7 kl.) 475 elever, 25 klasser	16 min 1.1 km
Rosseland skule (1-7 kl.) 558 elever, 28 klasser	28 min 2 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 393 elever, 26 klasser	4 min 0.3 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 320 elever, 25 klasser	14 min 1 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	20 min 1.4 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	12 min 9.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Shell Bryne	8 min
Eskervegen 7	13 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

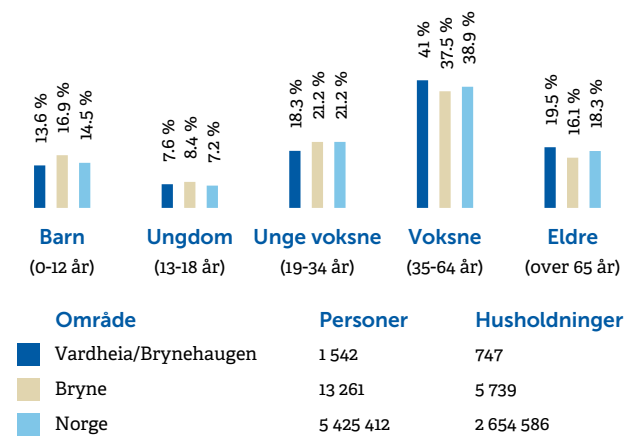
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



18.3 %

21.2 %

21.2 %

Unge voksne
(19-34 år)

41 %

37.5 %

38.9 %

Voksne
(35-64 år)

19.5 %

16.1 %

18.3 %

Eldre
(over 65 år)

Område

Personer

Husholdninger

Vardheia/Brynehaugen

1 542

747

Bryne

13 261

5 739

Norge

5 425 412

2 654 586

BARNEHAGER

Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år) 20 barn	7 min 0.5 km
Tjøttaparken Fus barnehage (0-5 år) 139 barn	11 min 0.8 km
Markå barnehage (1-5 år) 49 barn	18 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Bryne	6 min
Coop Extra Kåsen	10 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nybygg Jæren kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- 1. Egen bil
- 2. Sykkel

- 

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 91/100
- 

STØYNIVÅET
Lite støynivå 88/100
- 

KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 81/100

SPORT

- Kåsen stadion

11 min 

Ballspill, fotball, friidrett0.8 km
- Bryne skule

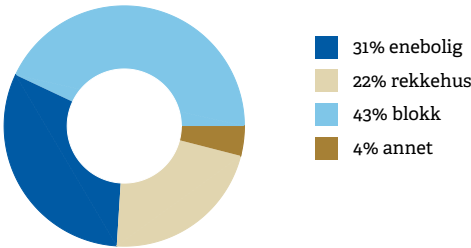
13 min 

Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...0.9 km
- Robust Trening Bryne

15 min 
- EVO Bryne

18 min 

BOLIGMASSE



” «Nærhet til sentrum, kollektivtilbud, friluftsområde og gode naboer som bryr seg.»
Sitat fra en lokalkjent

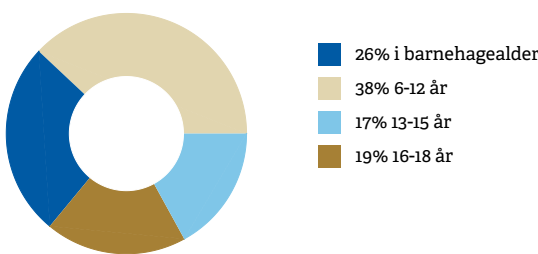
VARER/TJENESTER

- Brynesenteret

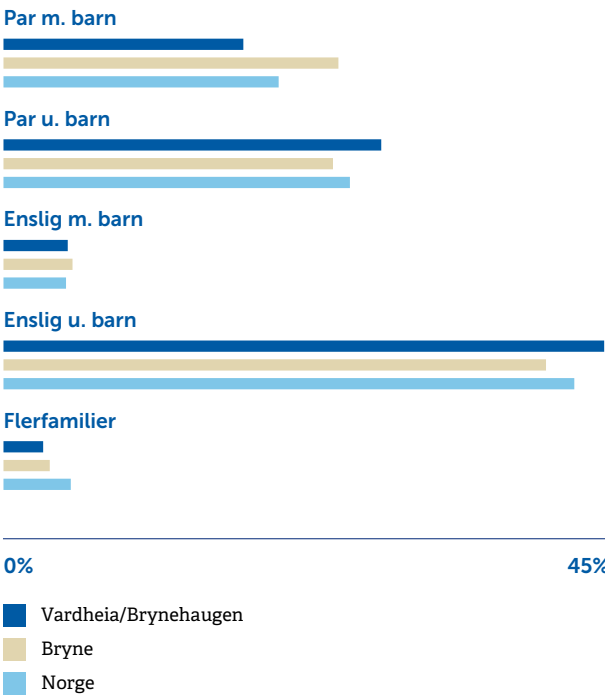
9 min 
- Boots apotek Bryne

11 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



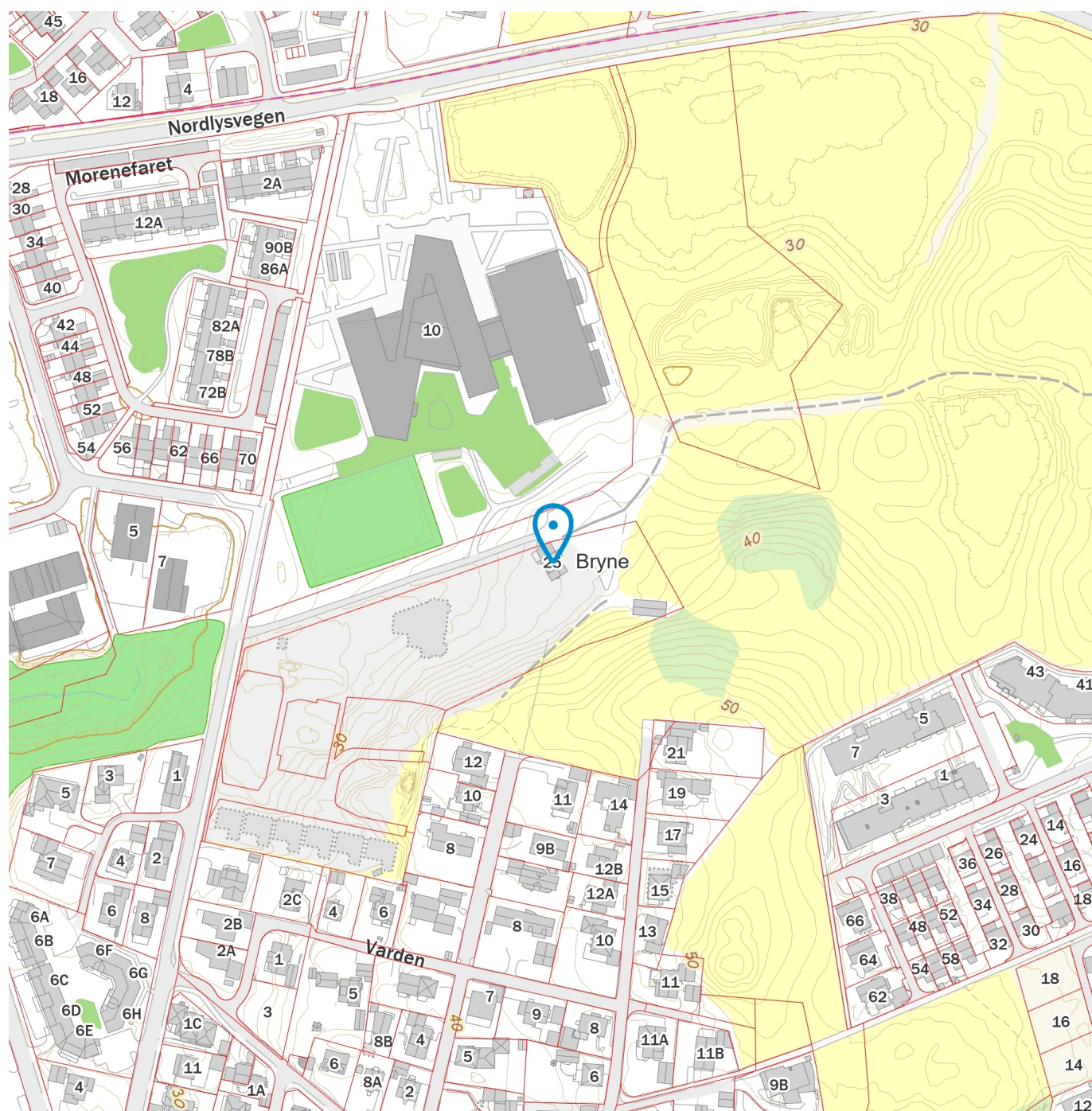
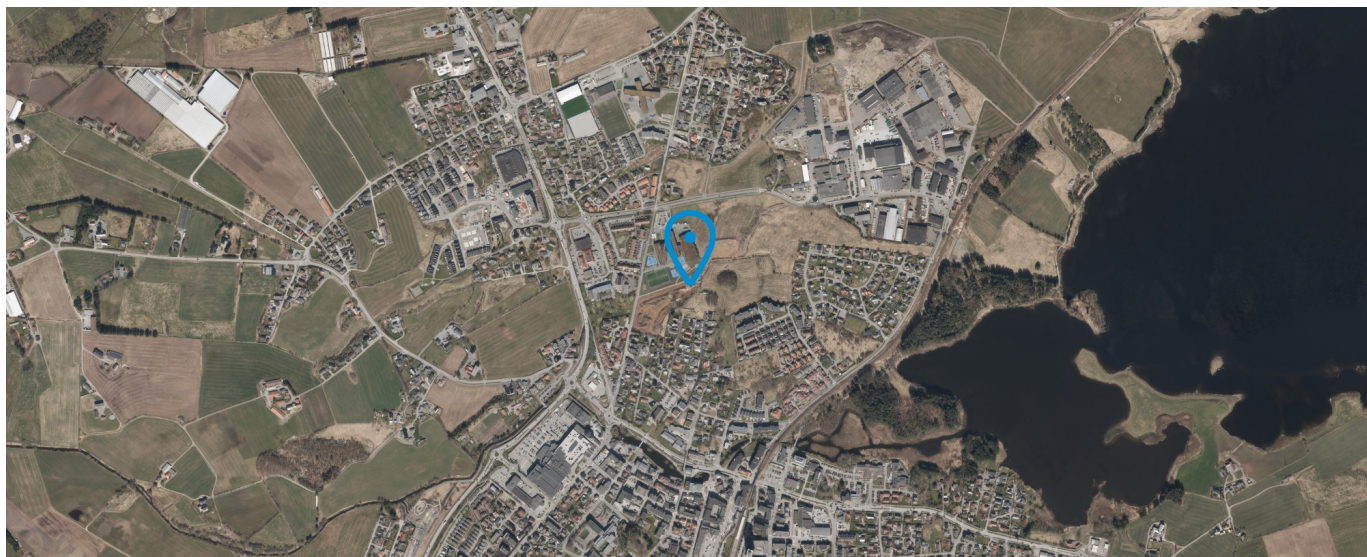
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nybygg Jæren kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nybygg Jæren kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 2406245014 / Megler: Siv Merethe Jåtten

Adresse: Tinghaugvegen

Gnr: 1

Bolig/leilighet nr.: _____

Prospekt oppdatert: 23.12.2025

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

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

Eventuelle forbehold: _____

FINANSIERINGSPLAN

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

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

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

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

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

UNDERTEGNEDE 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Tlf: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted: _____ Dato: _____

Underskrift: _____

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

UNDERTEGNEDE 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Tlf: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted: _____ Dato: _____

Underskrift: _____

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

Notater
