DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Stemmenmarka 6

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

AREALMÅLING

Enebolig i kjede

Olavegen 16
Bryne
Time kommune kommune

Besiktningsdato 29.11.2024

BYGGMESTRENES TAKSERINGSFORBUND

Utført av:
Fag-ingeniør og Byggmester
Bjørnar Byrknes Ulvang

Sætraveien 106
4462 Hovsherad

Tlf: 45268518
bjornarulv@outlook.com

BEFARINGEN:

Hjemmelshaver:	BoligByggeren AS
Rekvirent:	BoligByggeren AS
Rekvireringsdato:	29.11.2024
Tilstede:	Bjørnar Ulvang
Besiktningsdato:	29.11.2024

BYGNINGEN:

Matrikkeldata:	Gnr: 10 ,Bnr: 338
Adresse:	Olavegen 16
Andelsnummer:	
Seksjonsnummer:	
Postnr. Sted:	Bryne
Byggeår:	2024

OM RAPPORTEN:

Denne rapporten er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og følger forbundets vedtekter og etisk regelverk. Rapporten kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger. Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring. Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

EGEN KOMPETANSE:

Byggmester, Prosjektleder, Takstmann

Hovsherad, den 29/11/2024
Bjørnar Byrknes Ulvang

Bygg-Kontroll SørVest AS

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.
Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.
BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

Endringer:
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

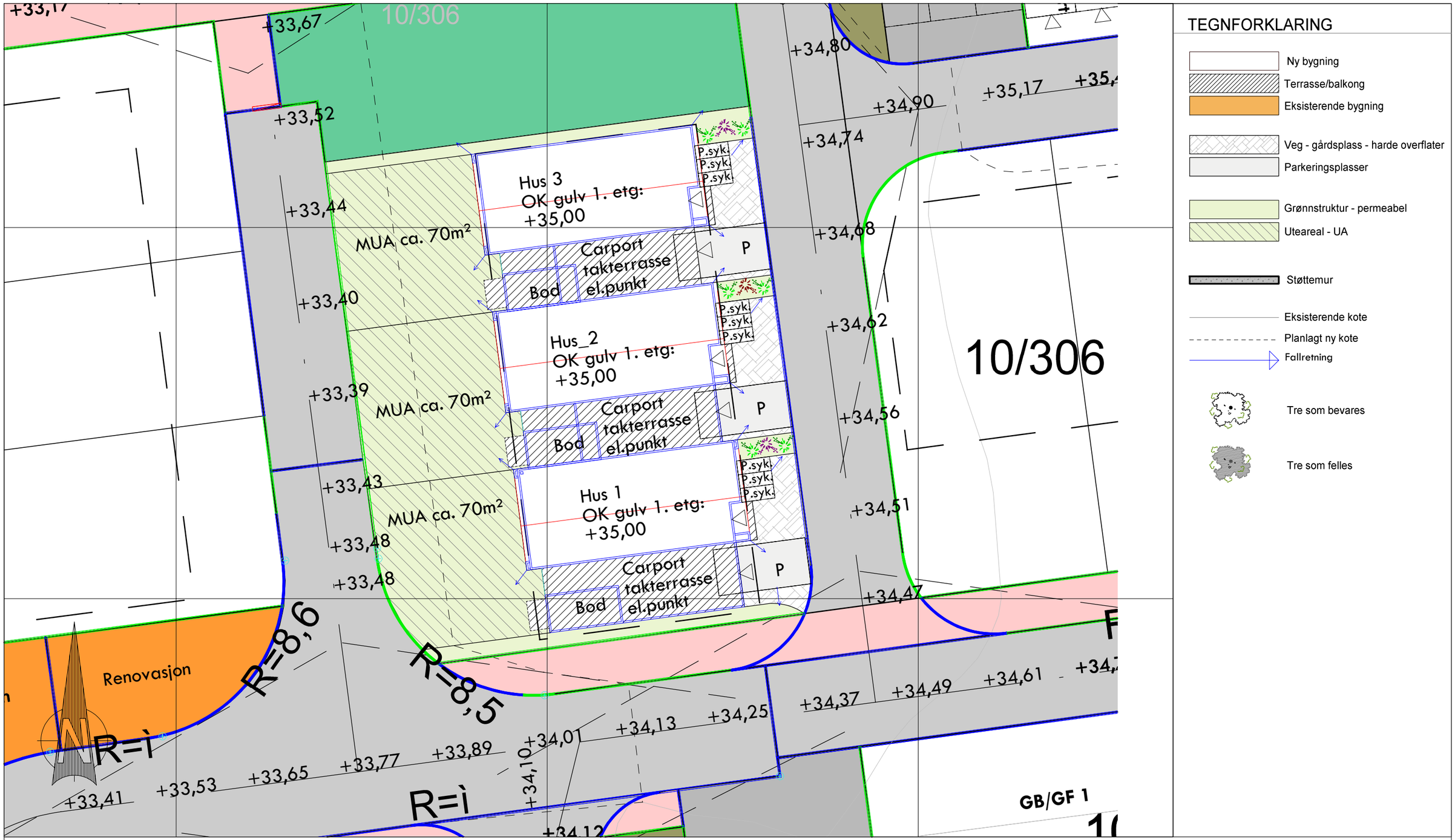
AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etg.	51,7				51,7	
2.etg.	76,5			8,7	76,5	
SUM BYGNING	128,2			8,7	128,2	
SUM BRA	128,2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

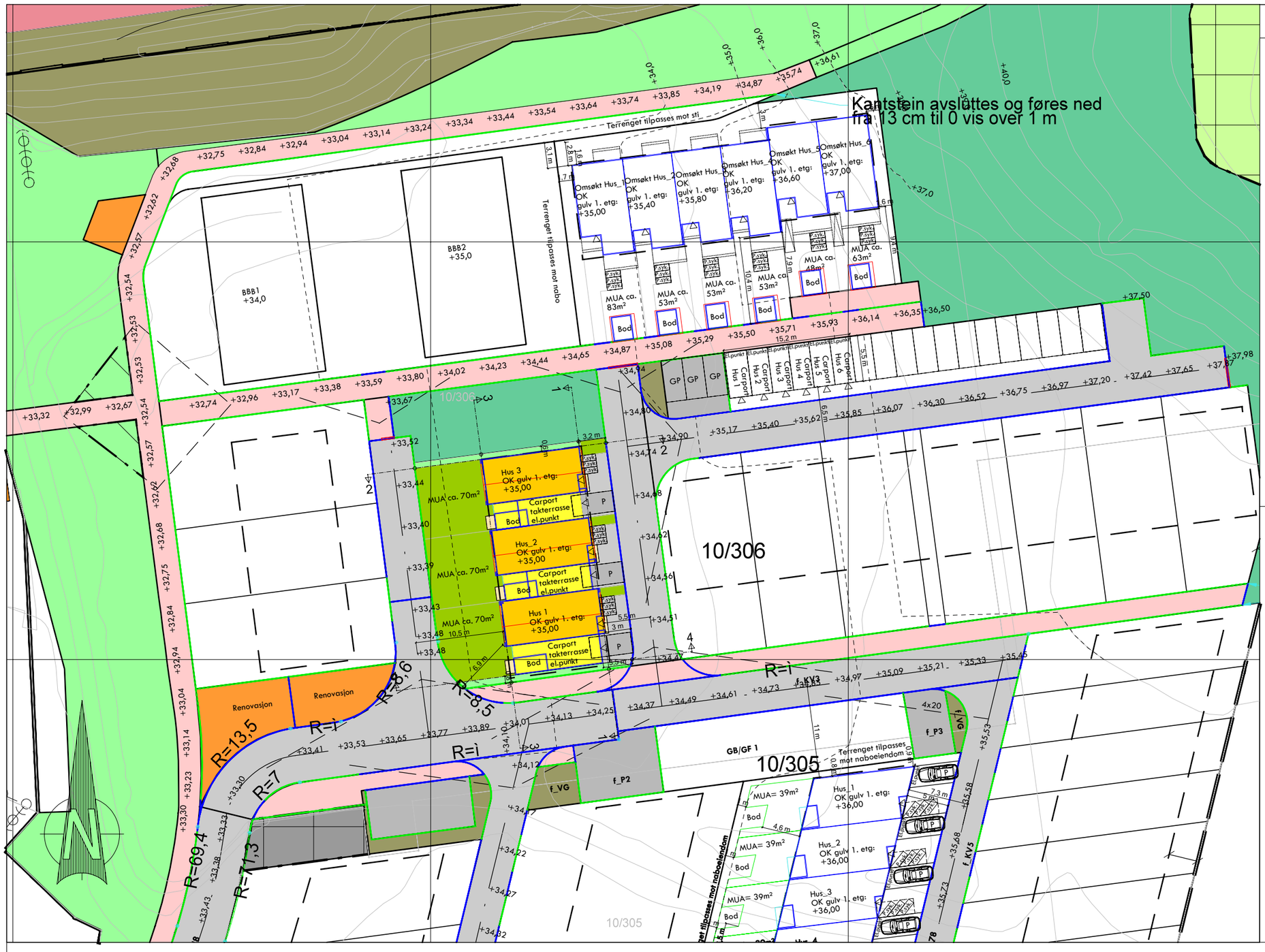
Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

MERKNADER OM AREALET:



A	Endret iht. oppdrag	24.06.22 AG

Utomhusplan	Tiltakshaver : BoligByggeren Rogaland AS	MÅL 1 : 200(A3)
BOLIG BYGGEREN		Dato 29.06.22 Sign. AG
		Pnr.: 1710208903
	Byggeplass : Stemmen marka, 4345 Bryne — Gnr: 10 Bnr: 306 Fnr:	Tegnings Nr. 0000 — 920 A



TEGNFORKLARING

BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Balkong/overbygg ny bebyggelse
- Takflate ny bebyggelse
- Takflate eksisterende bebyggelse

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Veg
- Parkering
- Internvei/gangareal

GRØNNSTRUKTUR
- Grønnstruktur
- Uteoppholdsareal - UA

LINJESYMBOLER
- Byggegrense
- 2.4 Målsetting
- Eiendomsgrense
- Bygning som forutsettes fjernet
- Støttemur
- Støyskjerm

BEREGNING AV UTNYTTELSESGRAD
Areal tomt = 631,2m² (reguleringsplan)
BYA bolig = 297m²
BYA parkering = (3x18)m² = 54m²
% BYA = 351m² /631,2m² = 55,6%
BYA tot. = 351m²

DIGITALT KARTGRUNNLAG FRA INFOLAND.
Høyder ut fra kart. Alle høyder må kontrollinnmåles før utsetting av bolig. Ekvidistanse 1 m.

MÅLSETTING FRA UTVENDIG KLEDNING.

Plassering er ikke sjekket mot matrikkelbrev og det forutsettes ytterligere oppmålingsteknisk prosjektering før utsetting av bolig.

Situasjonsplan

BOLIG BYGGEREN

Tiltakshaver :
BoligByggeren Rogaland AS

Byggeplass :
Stemmen marka, 4345 Bryne

Gnr: 10
Bnr: 306
Fnr:

MÅL 1 : 500(A3)

Dato 24.03.22 Sign. AG

Pnr.: 1710208903

Tegnings Nr.
0000 — 910

Time kommune

Revisjonsdato: 09.11.2021
Vedtatt dato: 03.05.2016
Dato for siste mindre endring: 09.07.2019

Plannummer 0458.00
REGULERINGSPLAN FOR BUSTADFORTETTING SØR FOR BRØYTVEGEN, HÅLAND

REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJREGULERING

PlanID 1121.0458.00

Saksnummer 21/4545

1. PLANENS HENSIKT

Planen legger til rette for 55 boliger med tilhørende funksjoner og grøntareal. Planen har til hensikt å legge til rette for førstegangsetablerte og barnefamilier med tilbud om boliger i ulik størrelse. Variasjon i størrelse vil være med å skape mangfold blant beboerne.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Krav til teknisk plan

2.1.1 Tekniske planer for tiltak på og langs fylkesvegnettet skal sendes til veimyndighetene til gjennomsyn.

2.1.2 Det skal være minimum 5 m fra port til garasje til nærmeste fortau/ vei.

2.1.3 For å ivareta og formidle skålgropsteinen id 448334, som er regulert til hensynssone H730, skal utomhusplanen planlegges og området opparbeides i samråd med Rogaland fylkeskommune.

2.2 Høyder

Nivå for 1. etasje viser på plankart.

2.3 Estetikk og miljø

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

2.4 Universell utforming

2.4.1 Uterom og bygninger skal være tilpasset bevegelses- og orienteringshemmede.

2.4.2 Minimum 40% av bebyggelsen skal tilfredsstille krav om tilgjengelig bolig.

2.4.3 Fellesarealer skal bearbeides for å gi tilgjengelighet for alle så langt det er mulig, samt ha materialer med god kvalitet. Disse krav gjelder ikke turveg (TV) og de bratteste deleri o_lek2.

2.5 Parkering

2.5.1 Det skal opparbeides sykkelparkering og sportsboder innenfor hvert delområde. Det tillates 1 stk. sportsbod pr. enhet på inntil 6 m^2.

2.5.2 Det skal avsettes 3 sykkelparkeringsplass pr. enhet over 50 m^2. For enheter under 50 m^2 avsettes plass til 2 sykler pr enhet.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 **Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg**

a) Boliger skal ha en privat balkong/ uteplass på minimum 6 m^2 med orientering mot sør eller vest.
b) Balkonger/altan/veranda kan krage ut over regulert byggegrense med inntil 1,0 m.

3.1.2 **Byggeområder BBB1 og BBB2**

a) Området benyttes til lavblokkbebyggelse med tilhørende anlegg.
b) Utføres med flatt tak, maks gesimshøyde er målt fra topp gulv i 1.etasje.
c) Antall boenheter og utnyttelse:

Felt	BBB1	BBB2
Antall boliger	8	8
Maks utnyttelse m^2 BRA	800	800
Antall etasjer	2	2
Gesimshøyde m/flatt tak	7 m	7 m

d) Det skal avsettes minimum 30 m^2 uteoppholdsareal pr bolig på bakkeplan innenfor delområdetog/ eller i området f_UT1. Minimum 15 m^2 pr bolig av uteoppholdsarealet skal ha sol 21.mars kl: 15:00.
e) Kotehøyde for 1.etasje viser på plankart.
f) Utvendig bod/sportsbod tillates oppført utenfor formålsgrensen, inntil 5 m^2 pr. enhet.
g) Trapper, balkonger/altan/veranda og lignende tillates bygget utenfor formålsgrensene med inntil 3 m.

3.1.3 **Byggeområder BKS1, BKS2, BKS3 og BKS4**

a) Området benyttes til rekkehusbebyggelse med tilhørende anlegg.

b) Boligene utføres med flat- eller pulttak, eller saltak. Takform skal være ens innenfor hvert delfelt.

c) Antall boenheter, utnyttelse og etasjer/ byggehøyde:

Felt	BKS1	BKS2	BKS3	BKS4
Antall boliger	5	5	7	6
Maks BYA pr bolig	110	130	100	100
Antall etasjer	2	2	2	2
Maks gesimshøyde-topp gulv 1. etg ved flatt tak(m)	7	7	7	7
Maks mønehøyde over topp gulv 1. etg (m)	8	8	8	8

d) Det skal avsettes minimum 30 m^2 privat uteoppholdsareal bolig på bakkeplan innenfor delområdet. Minimum 15 m^2 skal ha sol 21. mars kl: 15:00.
e) Kotehøyde for 1.etasje viser på plankart. Maks gesimshøyde er målt fra topp gulv i 1.etasje.
f) Det kan settes opp byggverk med høyde 2,5 m på inntil 6m^2 i hage.
g) Innenfor området BKS2 tillates plassert carport på egen tomt. Carport kan ligge utenfor regulert byggegrense, men ikke nærmere enn 2 m til regulert veg.
h) Alle boligene innenfor hvert delfelt byggemeldes under ett ved rammesøknad.

3.1.4 Byggeområder GB/GF1 OG GB/GF2

a) Det tillates oppført carport og sportsboder innenfor områdene.
b) Innenfor GB/GF1 tillates inntil 12 enheter. GB/GF1 er felles for BKS1 og BKS3. Det avsettes en plass pr enhet.
c) Innenfor GB/GF2 tillates inntil 18 enheter. GB/GF2 er felles for BBB1, BBB2, BKS4. For BKS4 avsettes 1 plass pr enhet, for BBB1 og BBB2 avsettes 12 plasser.

3.1.5 Byggeområder BKS5, BKS6, BKS7 og BKS8

a) Området benyttes til kjedet småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.
b) Boligene utføres med sal- eller flatt tak. Takformen skal være ens for hvert delfelt.
c) Antall boenheter, utnyttelse og etasjer/byggehøyde:

Felt	BKS8	BKS5	BKS6	BKS7
Antall boliger	3	3	3	7
Maks BYA pr bolig	200	150	150	150
Antall etasjer	2	2	2	2
Maks gesimshøyde over topp gulv 1. etg ved flatt tak (m)	7	7	7	7
Maks mønehøyde over topp gulv 1. etg (m)	8	8	8	8

d) Kotehøyde for 1.etasje viser i plankart. Maks gesimshøyde er målt fra topp gulv i 1.etasje.
e) Det kan settes opp bod eller overdekket uteplass med høyde 2,5 m på inntil 6m^2 i hage i vest og sør, minimum 1 m fra eiendomsgrense, fortau eller veg.
f) Det tillates etablert 2 p-plasser for bolig innenfor egen tomt. En av disse tillates plassert carport/garasje.
g) Boligene innenfor hvert delfelt byggemeldes under ett ved rammesøknad.
h) Det skal avsettes minimum 30 m^2 privat uteoppholdsareal pr bolig på bakkeplan innenfor delområdet.

3.1.6 Kommunalteknisk anlegg

3.1.6.1 Renovasjonsanlegg (o_REA)

a) Området benyttes til nedgravde avfallscontainere.

3.1.6.2 **Energianlegg (o_E)**

a) Benyttes til nettstasjon.
b) Bygningen kan oppføres i inntil 25 m^2 i en høyde på 3 m.
c) Det skal etableres adkomst og plass for liten lastebil.

3.1.7 **Felles utomhusanlegg og lekeplasser**

3.1.7.1 **Grøntplan (f_lek1, o_lek2, o_G1, o_G2 og o_G3)**

a) Det skal utarbeides en grøntplan for fellesarealene f_lek1, o_lek2, o_G1, o_G2 og o_G3.
b) Grøntområder skal opparbeides som felles møteplass for alle aldersgrupper.

3.1.7.2 **Sandlekeplass f_lek1**

a) Området skal opparbeides som sandlekeplass.
b) Området er felles for alle boligene i planområdet.
c) Område o_lek2 skal opparbeides som kvartalslekeplass. Lekefunksjoner skal plasseres i søre del av området. Østre del skal bearbeides i minst mulig grad. Områdene er felles for alle boligene innenfor planområdet.

3.1.7.3 **Uteoppholdsareal (f_UT1)**

a) Området skal opparbeides som felles uteareal (MFUA).
b) f_UT1 er felles for BBB1 og BBB2.

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

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1.1 Offentlige kjørevei o_KV2 og gangveier o_GS skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av Time kommune. Offentlige veier skal utformes iht. vegnorm for Jæren.

3.2.1.2 Felles veier og parkering:*

Felt	f_KV-1	f_KV-2	f_KV-3	f_KV-4	f_KV-5	F_P	GB/GF1	GB/GF2	f_FTA	f_VG
BKS8				x		x			x	x
BKS5	x					x			x	x
BKS6		x				x			x	x
BKS7		x				x			x	x
BKS1			x	x		x	x		x	x
BKS2			x		x	x			x	x
BKS3			x		x	x	x		x	x
BKS4		x				x		x	x	x
BBB1		x				x		x	x	x
BBB2		x				x		x	x	x

3.2.1.3 **Annen veigrunn (o_VG)**

a) I område o_VG tillates det oppført ny støyskjerm som videreføring av eksisterende støyskjerm mot fv 223.
b) Utforming av støyskjerm skal godkjennes av veimyndighetene.
c) Utover dette tillates ingen inngrep eller tiltak i o_VG uten skriftlig godkjenning fra veimyndighetene.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 **Grøntområder (o_G1, o_G2 og o_G3)**

a) o_G1 og o_G2 skal fungere som fordrøyningsbasseng for overvann.
b) Eksisterende bekk/ dreneringskanal skal opprettholdes og/ eller utvides.
c) Kantene langs kanalen skal beplantes med trær og vegetasjon.
d) o_G3 skal opparbeides parkmessig. Det tillates ingen varige konstruksjoner eller anlegg innenfor området.

3.3.2 **Turveg (TV**)

a) Opparbeides som sti med en bredde på inntil 2 m.
b) Stien skal tilpasses terreng, vegetasjon o.l., og kan avvike fra inntegnet trasé med inntil 2 m.
c) Stien skal være gruslagt.
d) Der turstien berører båndleggingssone H730_2, gårdsanlegget id 134559, skal stien tilpasses hensynet til kulturminnet. Stien skal ikke komme i direkte konflikt med synlige enkeltminner. Den skal ikke være dominerende og innskrenkes til 1 meter der den ligger tett opptil synlige enkeltminner.
e) Stien anlegges på duk over dagens markoverflate.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (§12-5 nr. 6)

3.4.1 Område regulert til landbruksformåler er båndlagt etter lov om kulturminner. Det tillates ingen inngrep i dette området.

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

4.1 Frisikt (H140)

I området for frisikt skal det være frisikt i en høyde av 0,5 m til 3 m over tilstøtende vegbaner.

4.2 Båndleggingssone (H730_1)

Benyttes til å ta vare på og formidle skålgropstein med id 44834, som er automatisk fredet etter kulturminneloven §§ 3 og 4. Nærmere plassering av skålgropsteinen, samt planlegging og opparbeiding av området ved BKS8 ved kulturminnet, gjøres i samråd med Rogaland fylkeskommune.

4.3 Båndleggingssone (H730_2)

Innenfor H730_2 finnes det et gårdsanlegg, id 134559, som er automatisk fredet etter kulturminneloven §§ 3 og 4. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnet, eller foreta noen form for fysiske inngrepi området, jmf. kulturminneloven §§ 3 og 8. Eventuelle tiltak innenfor området avklares med kulturminnemyndighetene. Alle tiltak skal fremmes som reguleringsendring. Tursti TV tillates anlagt i ytterkant av gårdsanlegget. Turstien skal tilpasses hensynet til kulturminnet. Turstien skal ikke komme i direkte konflikt med synlige enkeltminner. Den skal ikke være for dominerende og innskrenkes til 1 meter der den ligger tett opptil synlige enkeltminner. Turstien anlegges på duk over dagens overflate.
I god tid før opparbeiding av TV skal Rogaland fylkeskommune varsles for å overvåke arbeidet i nærheten av registrerte kulturminner. Fylkeskommunen skal også varsles i forkant av vedlikehold som kan innvirke på kulturminnet.

5. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDE (område #1, #2 og #11)

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1)

Det er ikke stilt vilkår om arkeologisk undersøkelse forbundet med dispensasjon for å realisere o_VG i sikringsonen til det automatisk fredete kulturminnet id 134559.

5.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #11)

Det berørte automatiske fredete kulturminnet id 214047, stakktuft, kan fjernes uten ytterligere arkeologiske undersøkelser.

5.3 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #2)

Kan benyttes som anleggsområde i byggeperioden av Auglændsvegen og Olavegen. Etter ferdigstillelse av vegene skal området tilbakeføres til minst samme standard og bruk/formål som før anleggsperioden.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før rammetillatelse

6.1.1 Teknisk plan

a) Teknisk plan for området skal være utarbeidet til rammesøknad for første delfelt.
b) Kapasitet for overvann avklares i teknisk plan.

6.1.2 Utomhusplan

a) Før rammetillatelse gis, skal håndtering av overflatevann være avklart. Det skal sees på i sammenheng med utarbeidelse av utomhusplan.
b) Ved første søknad om rammetillatelse skal det utarbeides utomhusplan for hele planområdet.
c) Utomhusplanen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, overvannshåndtering, materialbruk, beplantning og belysning, samt renovasjonsløsninger og andre faste elementer.
d) Utomhusplanen skal være basert på prinsippene om universell utforming.
e) Utomhusplanen skal utarbeides av fagkyndig og være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

6.2 Før igangsettingstillatelse

6.2.1 Teknisk plan

Det skal foreligge godkjente tekniske planer for offentlige trafikkområder. Planene skal godkjennes av Time kommune.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

6.3.1 **Alle felt**

Før det gis brukstillatelse for boliger skal offentlige kjøreveger, o_KV2, fortau/sykkelveg, f_lek1, o_GS og turveg, TV, o_G1 og o_G2 være ferdig opparbeidet.

6.3.2 **Felt BKS1 og BKS8**

c) f_FTA tilknyttet feltene skal være ferdig opparbeidet.
d) f_KV3, f_KV4, f_P1, f_P2, GB/GF1 og H730_1 skal være opparbeidet.

6.3.3 **Felt BKS2 og BKS3**

a) f_FTA tilknyttet feltene skal være ferdig opparbeidet.
b) f_KV3, f_KV5, f_P2, f_P3 og GB/GF1 skal være opparbeidet.

6.3.4 **Felt BKS5**

a) f_FTA tilknyttet feltet skal være ferdig opparbeidet.
b) f_KV1 og f_P1 skal være opparbeidet.

6.3.5 **Felt BKS6 og BKS7**

a) f_FTA tilknyttet feltene skal være ferdig opparbeidet.
b) f_KV2, f_KV3 og f_P4 skal være opparbeidet.

6.3.6 **Felt BBB1, BBB2 og BKS4**

a) f_FTA tilknyttet feltene skal være ferdig opparbeidet.
b) f_KV2, f_P4 og GB/GF2 skal være opparbeidet.

6.3.7 **Felt BBB1, BBB2 og BKS4**

Før o_lek2 tas i bruk, skal nødvendig støyskjerming mot fv 223 Brøytvegen være etablert.

6.3.8 **Kvartalslekeplass o_lek2**

Skal være ferdig opparbeidet når mer enn 25 enheter blir tatt i bruk.

7. INFRASTRUKTUR UTENFOR PLANOMRÅDET

7.1 Pumpestasjon for spillvann

Det skal etableres pumpestasjon for spillvann for planområdet innenfor eiendom gnr./bnr. 10/5. Pumpestasjonen skal plasseres iht. Utarbeidet tegning «Plassering pumpestasjon, plan ID 0458.00» datert 08.11.2021.

DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

Tegning «Plassering pumpestasjon, plan ID 0458.00», datert 08.11.2021.

Time kommune
Byggesak

ING PRO AS
c/o Kraft Rådgivning og Økonomi AS
4580 LYNGDAL

Dykkar ref.	Vår ref.	Journalpostid:	Dato
	23/3095 - 22	24/45065	28.11.2024

Ferdigattest for oppføring av tre rekkehus med carport og bod. Gnr. 10 bnr. 317 m.fl., Olavegen 14, 16 og 18

Søknad, datert 27.11.2024, om ferdigattest etter plan- og bygningslova (pbl.) §21-10 er mottatt 27.11.2024.

Byggeløyve er gitt i sak 216/23 datert 15.06.2023. Eigedommen er i etterkant av byggeløyve delt og tiltaket omfattar no tre matrikkeleiningar.

Det vert gitt ferdigattest for tre rekkehus med carport og bod på:

- **gnr. 10 bnr. 317 – Olavegen 14**
- **gnr. 10 bnr. 338 – Olavegen 16**
- **gnr. 10 bnr. 339 – Olavegen 18**

Ansvarleg søkjar har sendt inn nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring i samsvar med pbl. §21-10.

Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld. Bruksendring krev særskild løyve, jf. pbl. §20 -1.

Med helsing

Martin Tengesdal Torstenbø
plan- og forvaltningssjef

Siri Gramstad
byggesaksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og krev ikkje signatur.

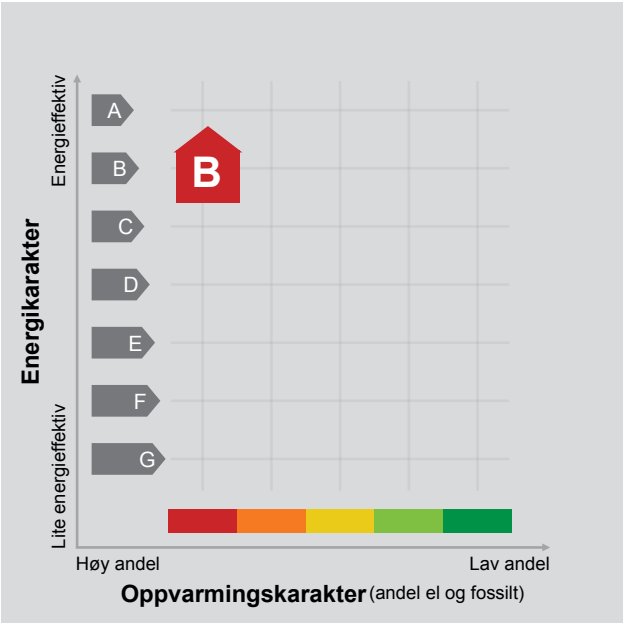
Vedlegg:
TegningNyPlan_Stemmenmarka BKS 6 plantegning.pdf
SituasjonsplanBKS 6.pdf
TegningNyFasade_Stemmenmarka BKS 6 Fasader .pdf
TegningNyttSnitt_Stemmenmarka BKS 6 snitt.pdf

Kopi til:

Rogaland brann- og redning	Brannstasjonveien 2	4312	SANDNES

ENERGIATTEST

Adresse	Olavegen 16
Postnummer	4346
Sted	BRYNE
Kommunenavn	Time
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	338
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301214382
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-46623
Dato	04.11.2024
Innmeldt av	Ing Pro AS v/ KAI-IVAN HESKESTAD



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	142
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Olavegen 16	301214382	H0101	0	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	ENEBOLIG
Byggeår	2024

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	194 m²
Areal tak	92 m²
Areal gulv	80 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	27 m²
Oppvarmet BRA	142 m²
Totalt BRA	142 m²
Oppvarmet luftvolum	435 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,11 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,78 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	22,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,82 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	08.10.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,20 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,20 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	70 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,21
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,82
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,94
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,18
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,63

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.11.2024

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.018
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Ing Pro AS
Navn person	Kai Ivan Heskestad

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	38,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,9 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	3,5 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	104,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	16 103 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	113,40 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 500 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	113,40 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 103 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	14 370 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	1 733 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	16 103 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	89,3 %

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen , når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særlig tilpasset".

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. §§ 3-4 og 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, 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. Avtrekksvifter 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.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL 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 eiers 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, garasjeportåpnerel. 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
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Söderberg & Partners | Eiendom

Til deg som kjøper bolig

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen du trenger!

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

NÅR
Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR
Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN
Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	Seksjonert eiendom/aksjebolig:	Enebolig/fritid/tomt:
Kr 7 900	Kr 11 900	Kr 17 500

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

**Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.*

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom