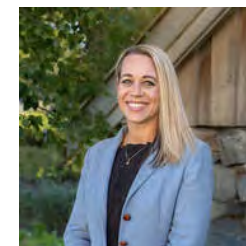


Nybygg
Frøylandsmarka
4355 KVERNALAND





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

Frøylandsmarka BK5

Bolign r	Boligtype	BRA m²	BRA-i m²	Antall soverom	Etasje	Salgspris	Omkostninger	Salgspris inkl. omkostninger	Status
A1	Rekkehus	54.4	54.4	2	1 og 2				Solgt
A2	Rekkehus	54.4	54.4	2	1 og 2				Solgt
A3	Rekkehus	54.4	54.4	2	1 og 2	3 640 000	32 340	3 672 340	
A4	Leilighet	51	51	2	1	3 500 000	32 340	3 532 340	
A5	Leilighet	51	51	2	2				Solgt
B1	Rekkehus	54.4	54.4	2	1 og 2				Solgt
B2	Rekkehus	54.4	54.4	2	1 og 2				Solgt
B3	Rekkehus	54.4	54.4	2	1 og 2	3 640 000	32 340	3 672 340	
B4	Leilighet	51	51	2	1	3 500 000	32 340	3 532 340	
B5	Leilighet	51	51	2	2	3 540 000	32 340	3 572 340	

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

All informasjon er godkjent av selger.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prislisten.



Informasjon om prosjektet

SELGER

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

BELIGGENHET

Frøylandsmarka har du alt du trenger i nærheten – skoler og barnehager, flotte idrettsanlegg med fotballbaner, idrettshall og BMX-bane. Det er også en rekke turmuligheter like i nærheten, som Stemmen, Njåskogen og de innbydende løypene rundt Frøylandsvatnet.

Pendler du til Bryne, Klepp, Sandnes eller Stavanger, er avstanden kort med bil. Til togstoppet på Orstad/Øksnevadporten er det kun 6–7 minutter på sykkel, og derfra er du en behagelig togtur unna Sandnes og Stavanger

ADRESSE

Frøylandsmarka BK5, 4355 KVERNALAND

REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 28, bnr. 1048 i Time kommune. (Ideell andel 1/1.)
Tomta vil bli fradel og dereter seksjonert.

Seksjonsnummer fastsettes for hver leilighet i forbindelse med seksjoneringen.

PRIS

Pris fra kr 3 500 000 til kr 3 640 000
Totalpris fra kr 3 532 340 til kr 3 672 340

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

OMKOSTNINGER

Dokumentavgift av tomteverdi kr. 650 000,- som utgjør kr 16 250
Tinglysingsgebyr skjøte kr. 545
Tinglysingsgebyr pantedokument kr. 545'
Oppstartgebyr sameie kr. 5000
SEksjonering/deling kr. 10 000
Tilsmmen kr. 32 340

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

Statens kartverk avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og eventuell endring er kjøpers ansvar og risiko.

Omkostning pr. bolig fremgår av side 1.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøper skal innbetale 10% av kjøpesummen rett etter kontraktinngåelse.

Det vil bli utsendt faktura fra EiendomsMegler1 i samsvar med bustadoppføringslova §12. All innbetaling er å anse som depositum iht. bustadoppføringslova § 46 frem til det eventuelt stilles forskuddsgaranti etter bustadoppføringsloven § 47, da vil beløpet anses som forskudd.

Boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtagelse. Selv om det er avtalt forskuddsbetalinger har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at det er stilt entreprenørgaranti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Retten til å holde tilbake avtalt vederlag gjelder i de tilfelle garantien skal stilles straks etter avtaleinngåelse, jf. § 12, andre ledd, første setning. Dersom det er avtalt en utsatt frist for å stille entreprenørgaranti etter bustadoppføringslova § 12, andre ledd, andre setning er kjøper likevel forpliktet til å innbetale forskudd som forfaller før garantiplikten etter § 12 inntreffer. Kjøpers plikt til å innbetale forskudd etter denne bestemmelsen forutsetter at selger har stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 tredje ledd. Resterende del av kjøpesum samt omkostninger innbetales pr. overtakelsesdato.

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

OFFENTLIGE FORBEHOLD

Prosjektet er rammegodkjent av Time kommune.

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

SELGERS FORBEHOLD

Selgers tar forbehold om følgende:

- offentlig godkjenning/igangsettelsestillatelse av prosjektet blir gitt uten endringer av vesentlig karakter for prosjektet eller den enkelte bolig.
- at det selges 7 av 10 leiligheter

Selgers forbehold skal være avklart innen 01.05.26.

Når endelig offentlig godkjenning foreligger kan selger selv velge å frafalle forbehold om antall solgte boliger innen ovennevnte frist.

Forsinket levering.

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

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

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

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

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

OVERTAKELSE

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 400 kalenderdager etter at

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

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

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 ferdigstilling av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider.

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

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

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

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

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

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

AREALANGIVELSE

BRA fra 51 kvm til 54,4 kvm

BRA-i fra 51 kvm til 54,4 kvm

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter tegninger datert 17.10.25 på grunnlag av NS3940(2023).

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

BRA-i

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

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

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

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

BRA-e

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

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

BRA-b

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

BRA

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

Åpent areal

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

AHL (areal med lav himlingshøyde)

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

GUA (gulv areal)

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

BRA og ALH er GUA.

INNHold

Det vises til planskisse vedrørende innhold til den enkelte bolig.

STANDARD

Se leveransebeskrivelse fra selger.

ANTALL SOVEROM

2

EIERFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Prosjektert leilighet

SAMEIEBRØK

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

BYGGEMÅTE

Mur og tre

BYGGEÅR

Forventet ferdigstilt vår/sommer 2027

TOMT

Tomteareal er ca. 890 kvm på eiet tomt.

Tomten vil bli fradelt og 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

Parkering i carport.

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

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.

SAMEIE/FORETTNINGSFØRER

Forretningsfører: Det er ikke fastsatt forretningsfører pr idag.

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 25,- pr. kvm BRA pr. mnd. og skal dekke bl.a. avsetning til vedlikehold av fellesarealer, forsikring av bygg og andre driftskostnader. I tillegg kommer kostnaden til kommunale avgifter. 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 ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.
Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

HEFTELSE/SERVITUTTER

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

1121/28/1048:

25.10.1921 - Dokumentnr: 900146 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM REGULERING AV MYROMRÅDE

13.11.1954 - Dokumentnr: 3635 - Erklæring/avtale
AVLØSNING AV TORVRETTIGHETER

08.08.1956 - Dokumentnr: 2431 - Elektriske kraftlinjer

28.10.1957 - Dokumentnr: 3181 - Jordskifte

29.08.1958 - Dokumentnr: 2724 - Skjønn
Ekspropriasjonsoverskjønn vedr. Lyse Kraftverk.

Diverse påtegning

Rettighetshaver: LYSE NETT AS

07.09.1959 - Dokumentnr: 905180 - Elektriske kraftlinjer
REG. AV LYSE KRAFTVERKS HØYSPENTLINJE GANDDAL -
VASSBØ

08.02.1966 - Dokumentnr: 739 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:28 Bnr:319

31.08.1978 - Dokumentnr: 5989 - Bestemmelse om
vannledn.
RETTIGHETSHAVER: INTERKOMM. VANNVERK

07.12.1984 - Dokumentnr: 12626 - Elektriske kraftlinjer

10.08.1995 - Dokumentnr: 5506 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjerde samt innløsning av grunn
Med flere bestemmelser

28.11.2000 - Dokumentnr: 9257 - Best. om
vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:28 Bnr:320

05.03.2001 - Dokumentnr: 1806 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:1121 Gnr:28 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2015 - Dokumentnr: 235220 - Bestemmelse om
kloakkledning.

30.12.2021 - Dokumentnr: 1632708 - Bestemmelse om
vannledning
Rettighetshaver: Ivar Iks Org.nr: 871 035 032
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av
anlegg/ledninger/kabler
Adkomstrett for drift og vedlikehold av
anlegg/ledninger/kabler

15.04.2025 - Dokumentnr: 428310 - Registrering av grunn

Det vil bli tinglyst pliktig medlemskap i velforening.

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.

MEGLERS VEDERLAG

Meglers vederlag betales av selger og er avtalt til: kr. 56 250,- pr kontrakt.
Markedføring dekkes av selger.
Priser er inkl. mva.

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

Leverandører:

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

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.

Bustadoppføringslova 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. Bustadoppføringslova 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 dekningssalg i så fall dekkes av kjøper.

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

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

GARANTIER

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

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

ENERGIMERKING

Denne eiendommen er energimerket med energikarakter B. Du kan få grønt boliglån med ekstra gode betingelser om du kjøper deg en bolig med energikarakter A eller B. Grønt boliglån er bra for lommeboka og miljøet.

OPPVARMING

Leilighet A1, A2, A3, B1, B2 og B3

Varmekabler på bad, Det leveres stålppe ferdig utvendig og avsluttes i tak soverom med synlig stuss.

Leilighet A4 og A5

Vannvarme med elkolbe ihht romskjema.

Leilighet A5 og B5

Varmekabler på bad, mulighet for pipe som avsluttes i himling.

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

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. 50 000. I tillegg kommer kostnader ved bruk av megler.

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

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. Det er tegnet en datadelingsavtale mellom utbygger/ selger og megler. Det innebærer at personopplysninger om interessenter og kjøpere vil bli delt mellom megler og utbygger/selger. For å oppfylle avtalen påberopes berettiget interesse, Jfr lov om

behandling av personopplysninger kap. 9, § 34 punkt 40. Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at selger/megler kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart, f.eks. forretningsfører, signalleverandører og andre som har behov for slike opplysninger for sine leveranser til prosjektet. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut

kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn

MEGLERS PLIKT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV HANDELEN - HVITVASKINGSLOVEN

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE OG BUD

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

SELGERS SANKSJONER

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

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

TVISTER

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

FINANSIERING

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

FORSIKRING

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

VERDIVURDERING

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

VEDLEGG

Tegninger datert 17.10.25
Reguleringsplan datert 20.02.24 med bestemmelser revidert 04.01.24
Basiskart/situasjonskart datert 20.11.25
Beskrivelse og romskjema datert 11.11.25
Utenomhusplan datert 21.11.25
Grunnbok
Heftelser
Bustadoppføringslova
Forslag til vedtekter og budsjett .

OPPDRAKSANSVARLIG

Megler: Siv Merethe Jåtten
Tittel Eiendomsmegler MNEF Nybygg
Telefon: 977 46 629
Megler: Claire A. Lonsdale
Tittel: Eiendomsmegler
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

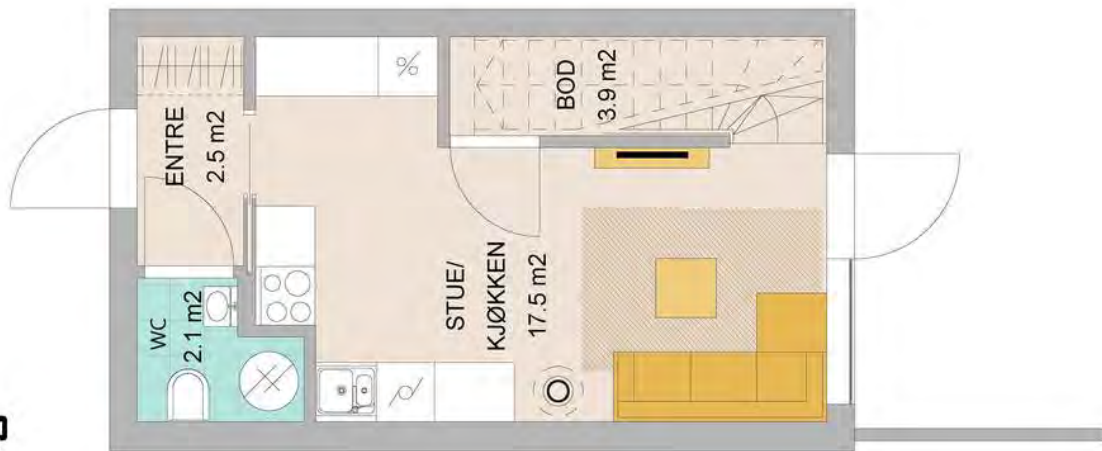
Oppdragsnummer prosjektmaster: 2406255038
Oppdatert dato: 08.01.2026.



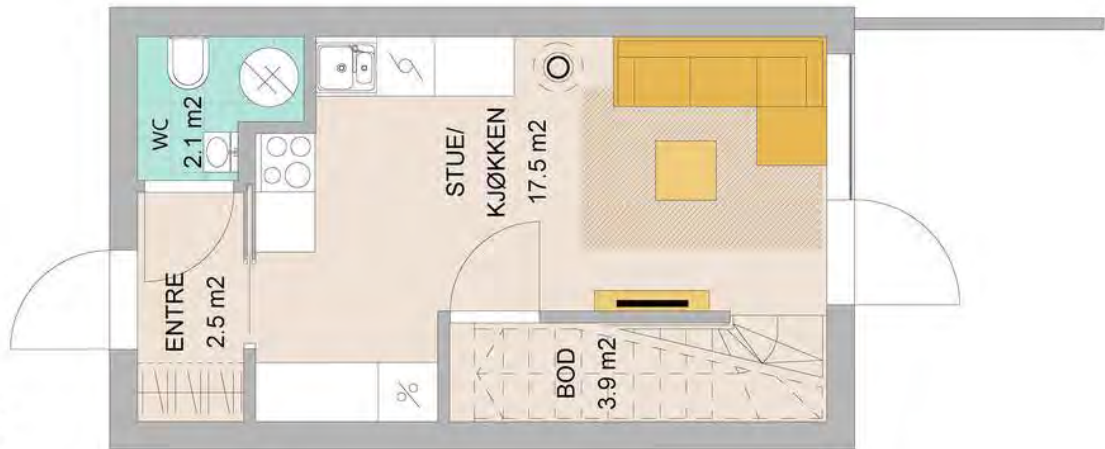


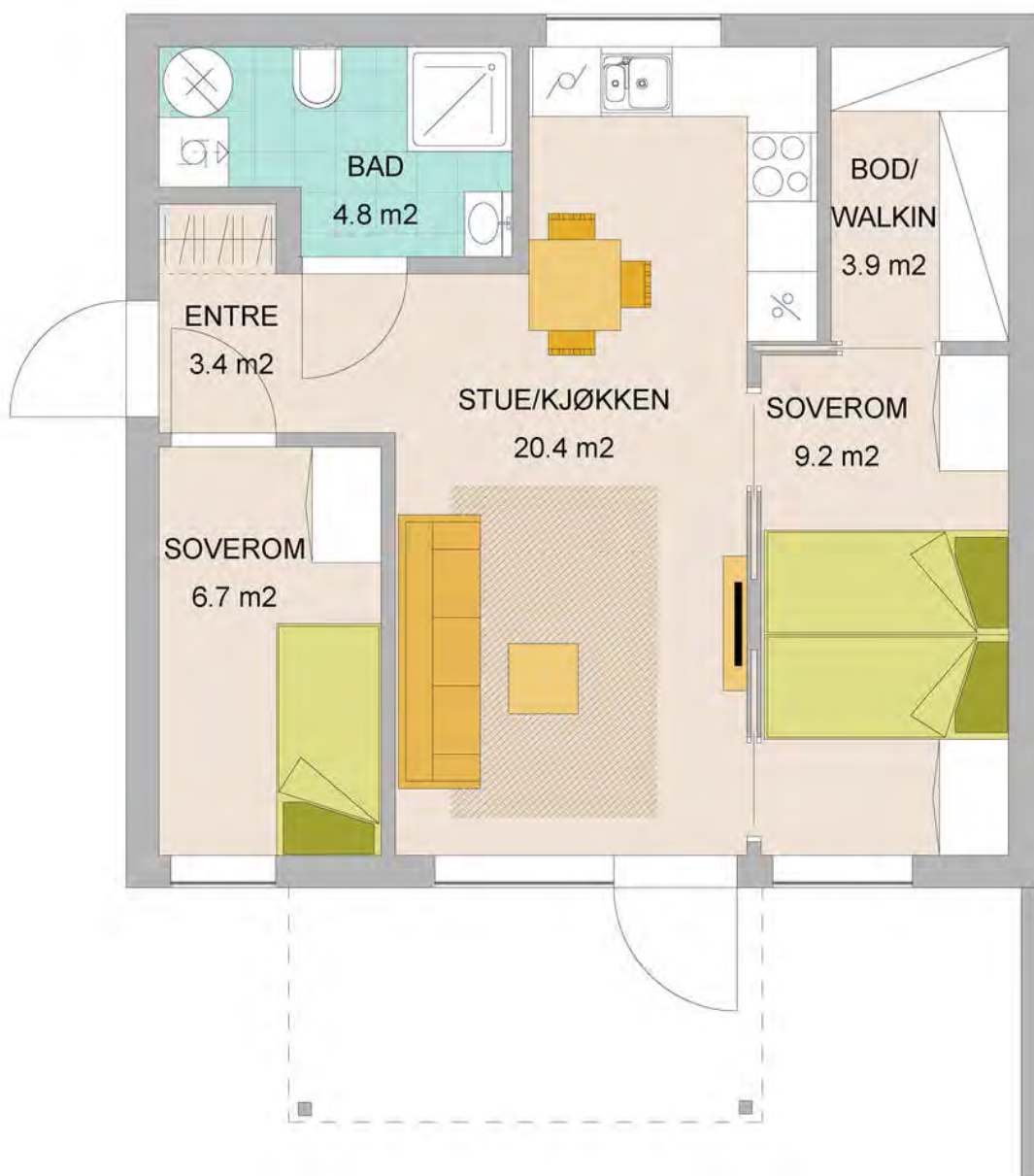


BOLIG A1-2-3



BOLIG B1-2-3











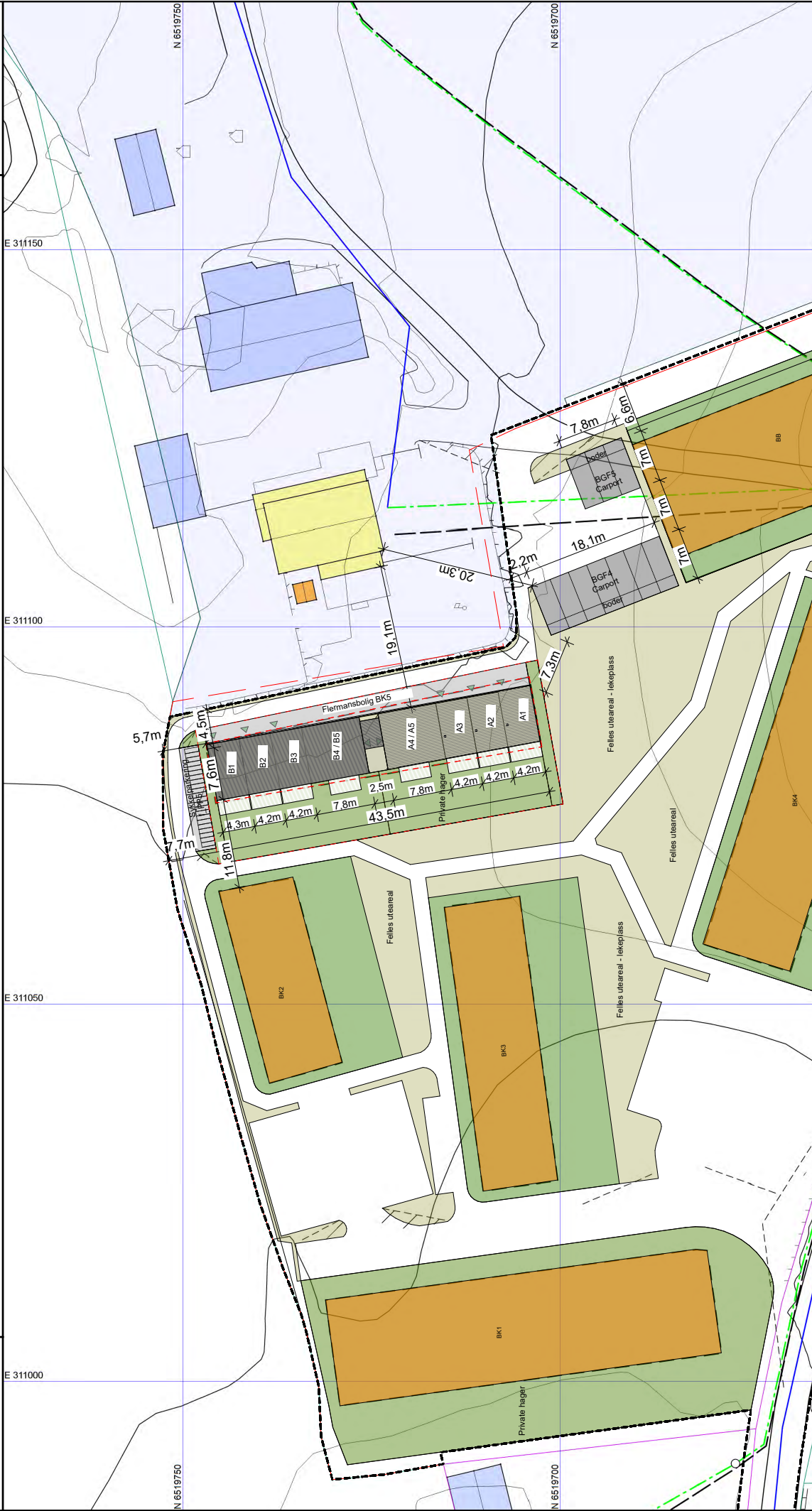
Time kommune

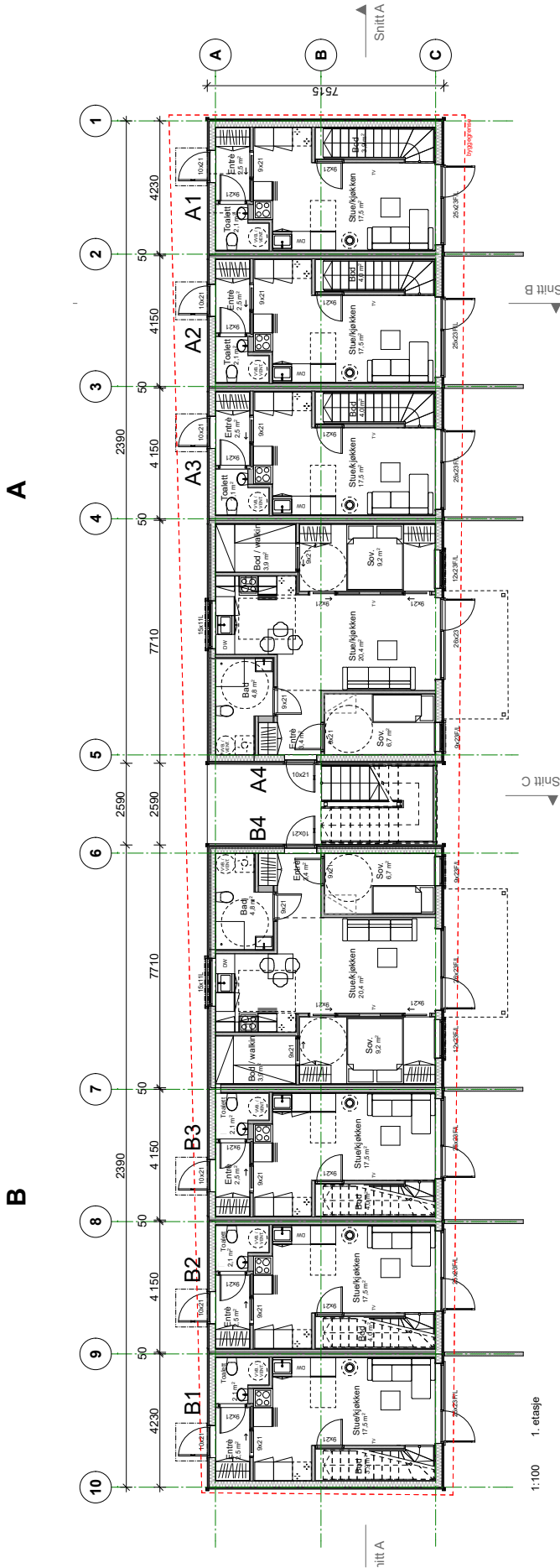
Situasjonskart

Eiendom: 28/6
Adresse: Froylandsvegen 22

Utskriftsdato: 17.10.2025
Målestokk: 1:500

UTM-32





BRA B1/B2/B3

1.elg - 27,8m²
2.elg - 27,8m²
totalt - 55,6m²

BRA B4

1.elg - 52,1m²
totalt - 52,1m²

BRA A4

1.elg - 52,1m²
totalt - 52,1m²

BRA A1/A2/A3

1.elg - 27,8m²
2.elg - 27,8m²
totalt - 55,6m²

Totalt BRA
A1 - 55,6 B1 - 55,6
A2 - 55,6 B2 - 55,6
A3 - 55,6 B3 - 55,6
A4 - 52,1 B4 - 52,1
A5 - 52,1 B5 - 52,1

totalt 542m²

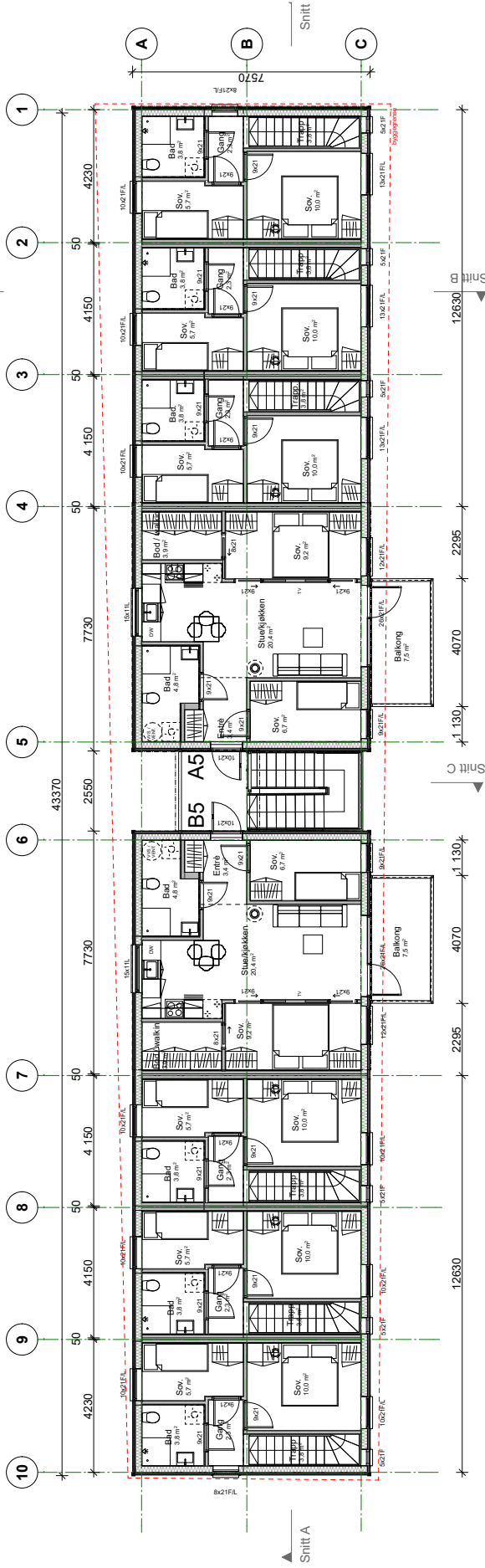
Regulering max BRA
1200m²

B

A

Snitt C

Snitt B



1:100 2. etasje

BRA B5

1.etg - 52,1m²

totalt - 52,1m²

BRA A5

1.etg - 52,1m²

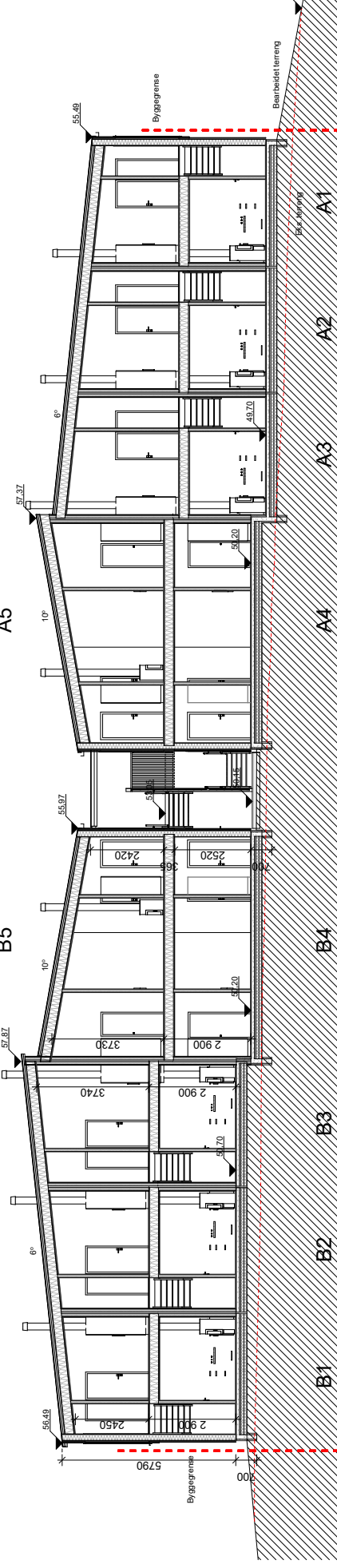
totalt - 52,1m²

Totalt BRA
A1 - 55,6 B1 - 55,6
A2 - 55,6 B2 - 55,6
A3 - 55,6 B3 - 55,6
A4 - 52,1 B4 - 52,1
A5 - 52,1 B5 - 52,1

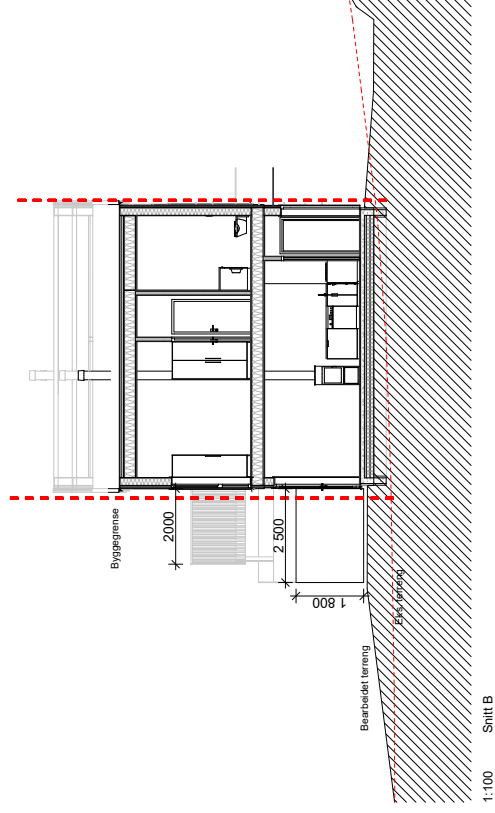
totalt 542m²

Regulering max BRA
1200m²

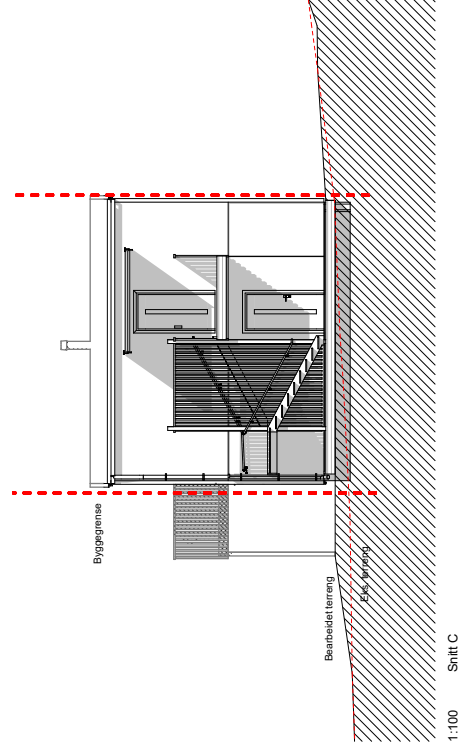
A5



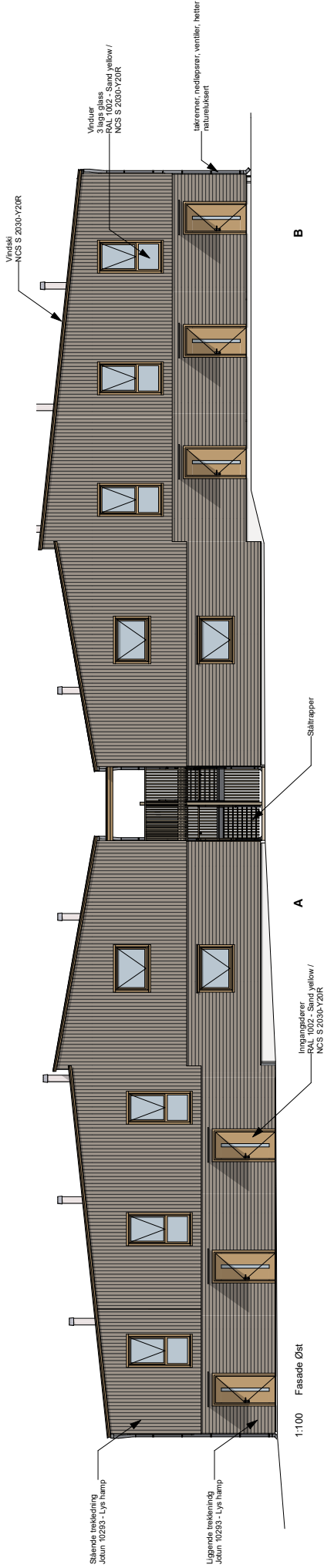
1:100
Snitt A



1:100 Schnitt B

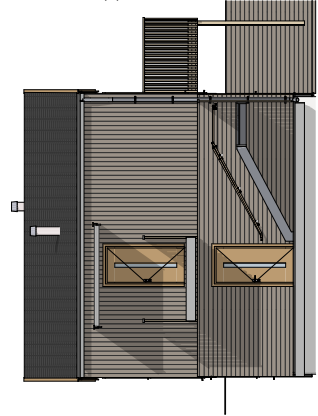
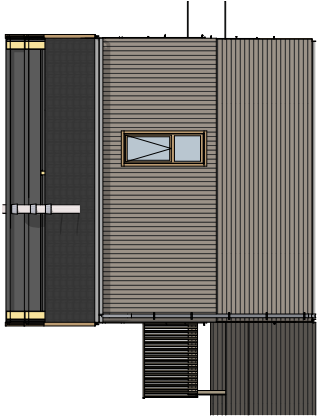


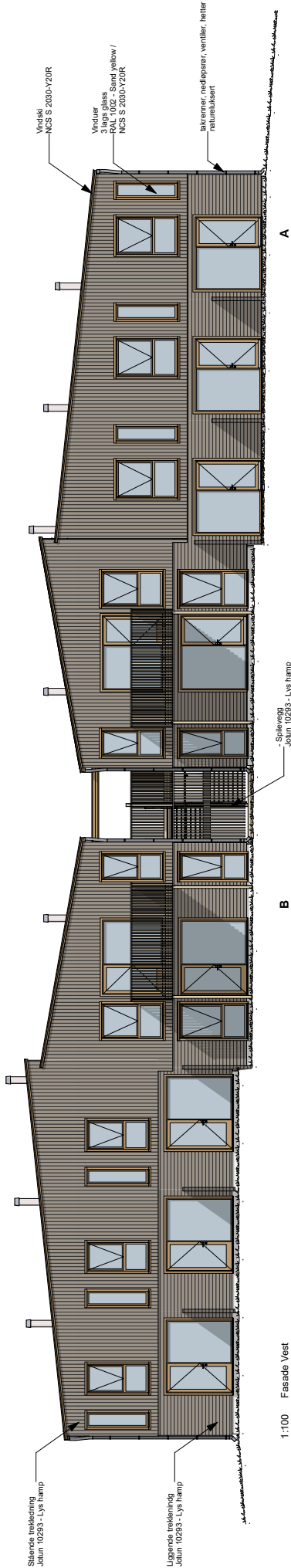
1:100 Snitt C



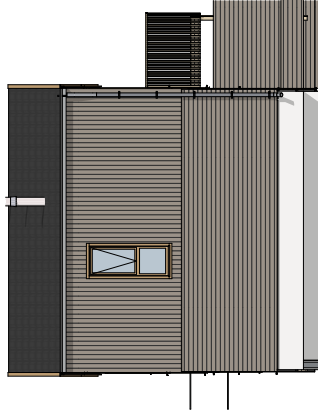
B

A

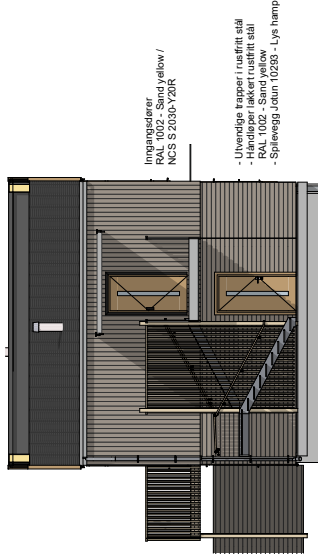




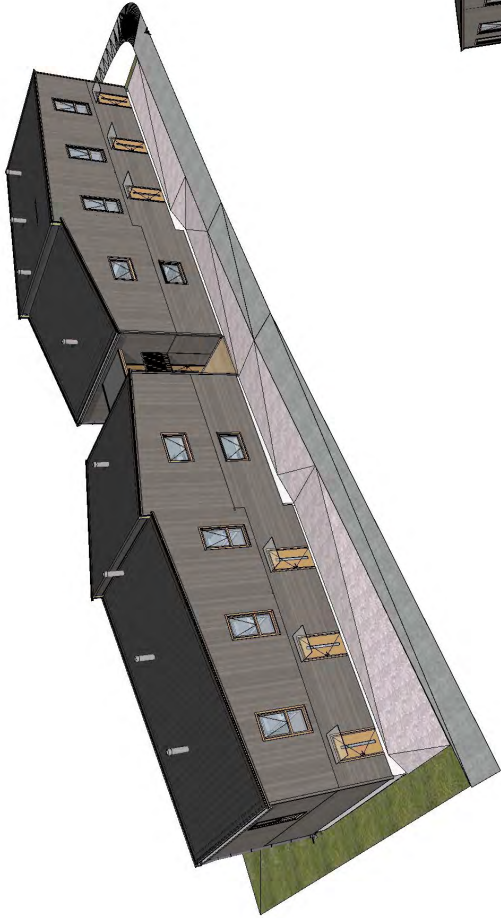
1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord



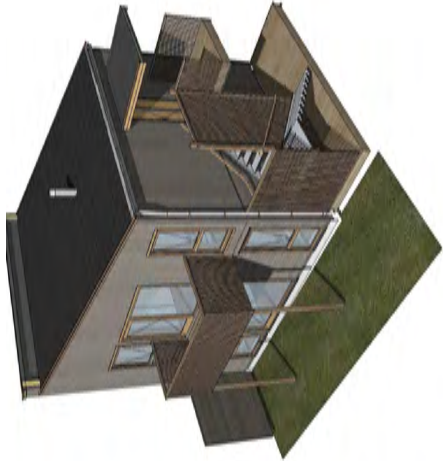
1:100 Fasade Sør



3D visning - Sør / Øst



3D visning - Sør / Vest



3D utsnitt - uterapp

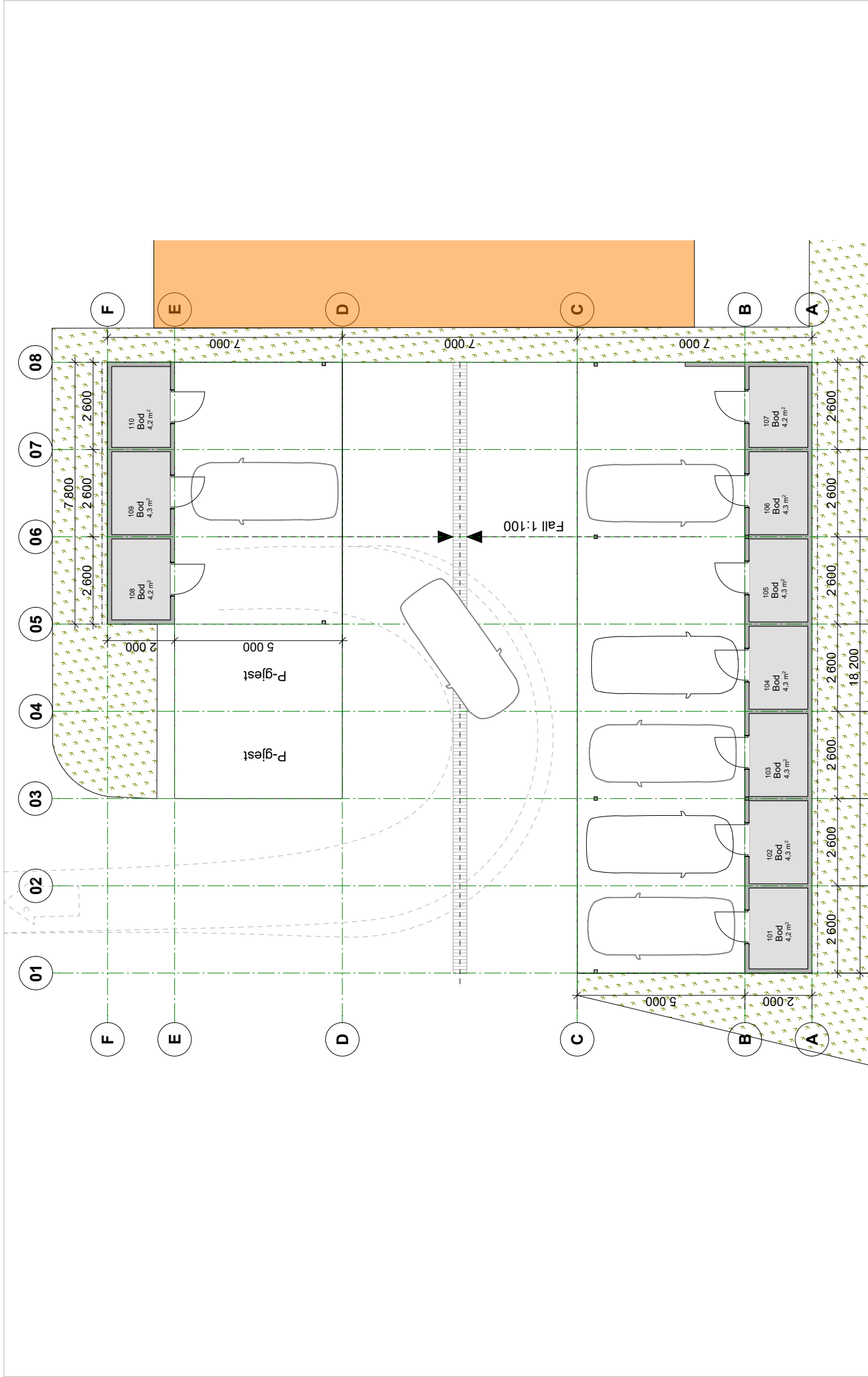
Prosjektansvarlig
Førremanbolig
Tilskuddsutt
Roglandslust AS

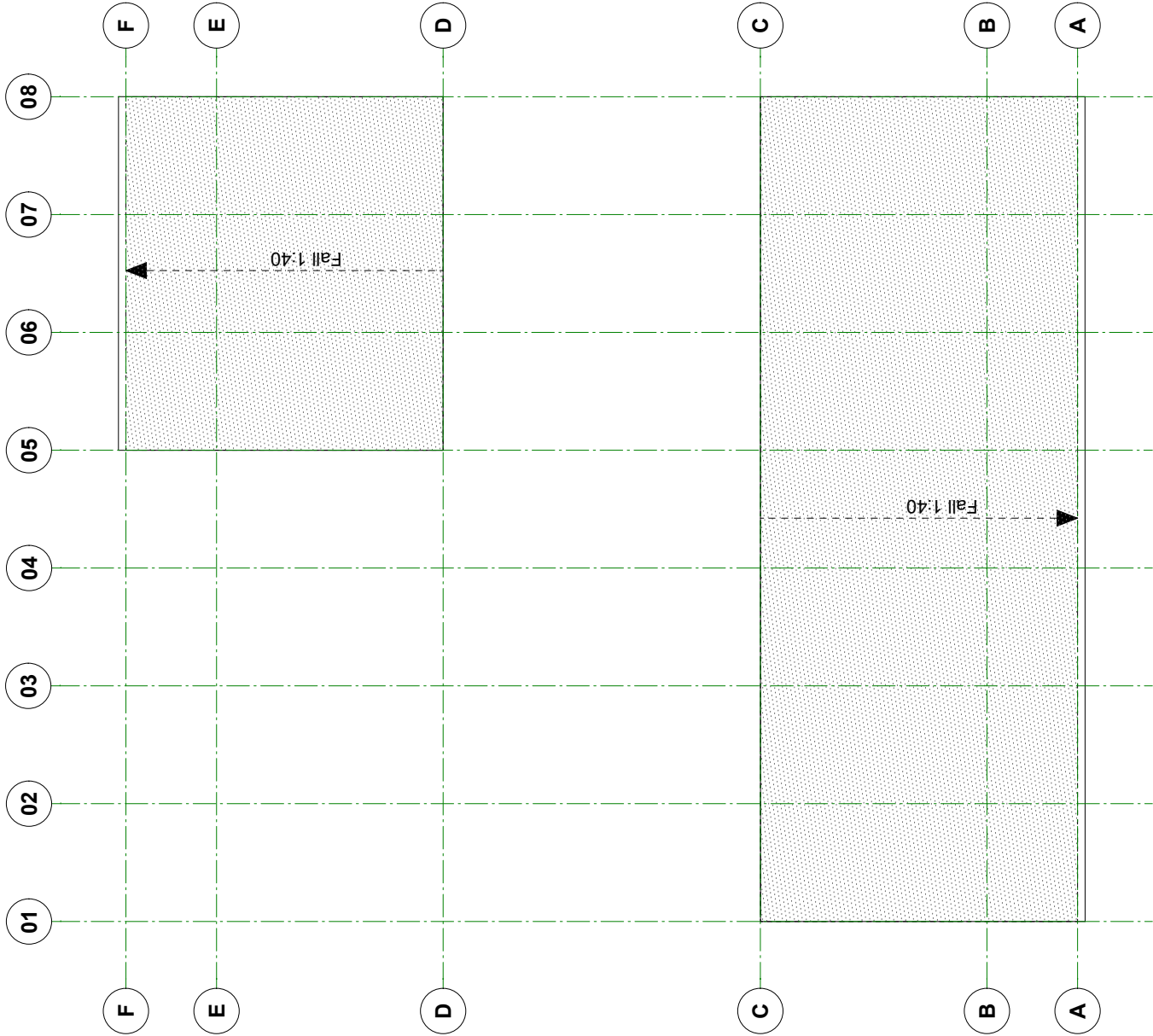
Tittel
AV2-1 3D visning
Arkitekt / Kontroll
EIT / TC

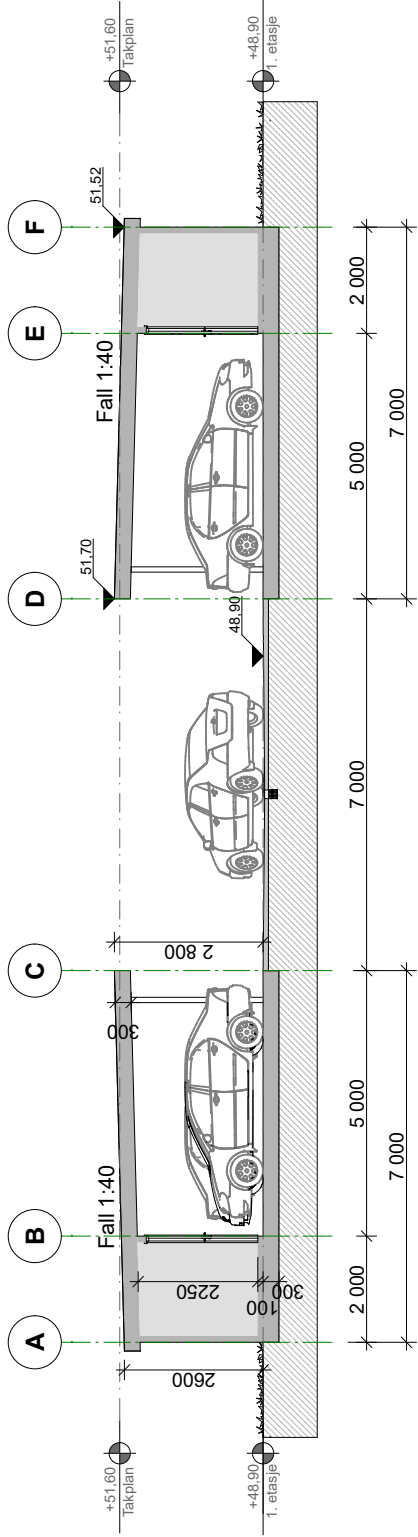
Saksnr.:
125-3235
Om / Bruk:
201/046
Fase:
Saknadsstegning
Ark:
A2
Målestokk:
Date:
20/10/2023

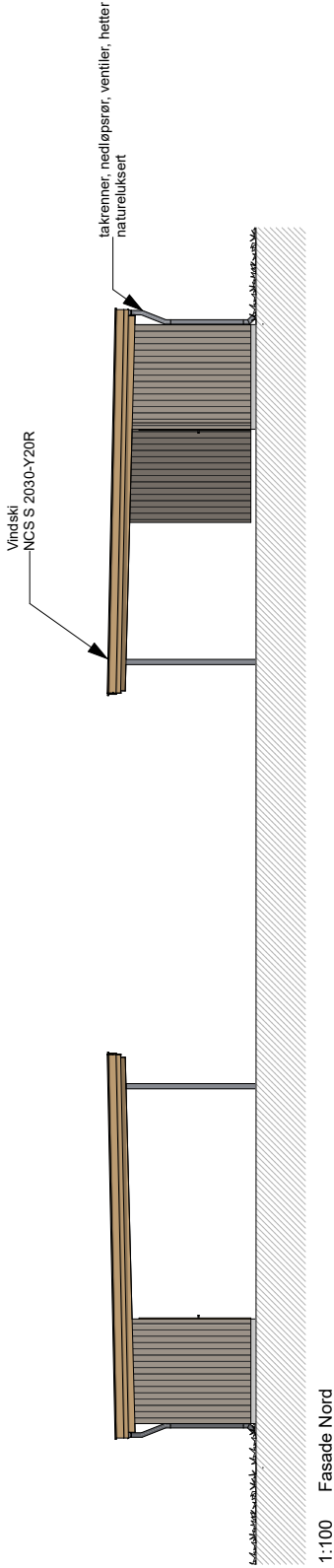
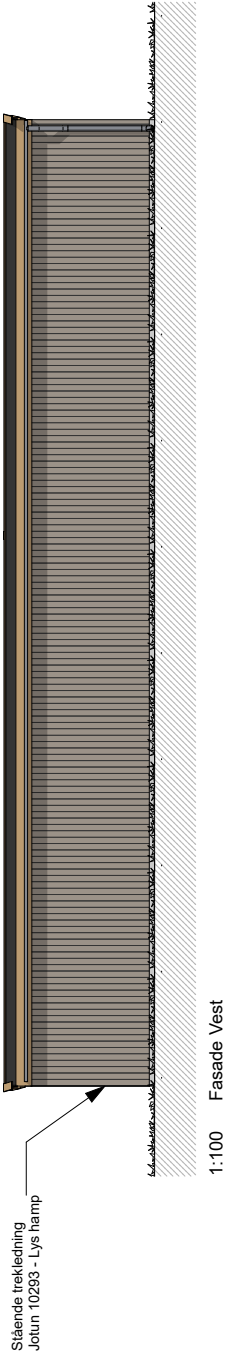
ARKITEKTONTORET
Lungslan 3 / 4000 Sandnes
5168 050 / post@arkitekt.no

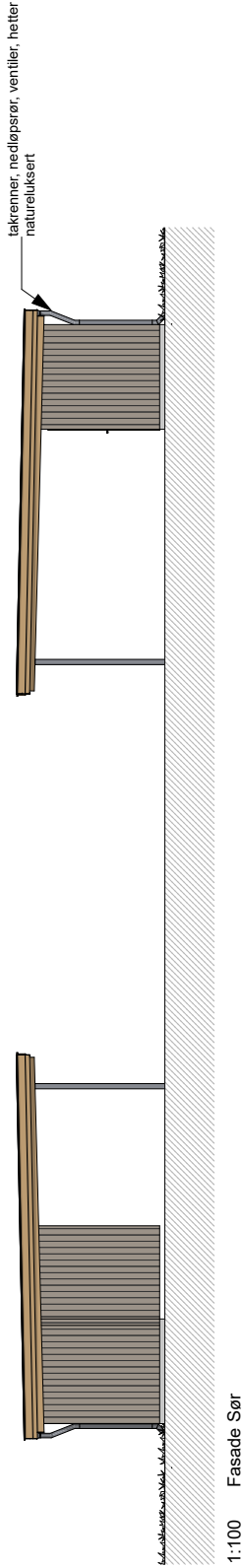
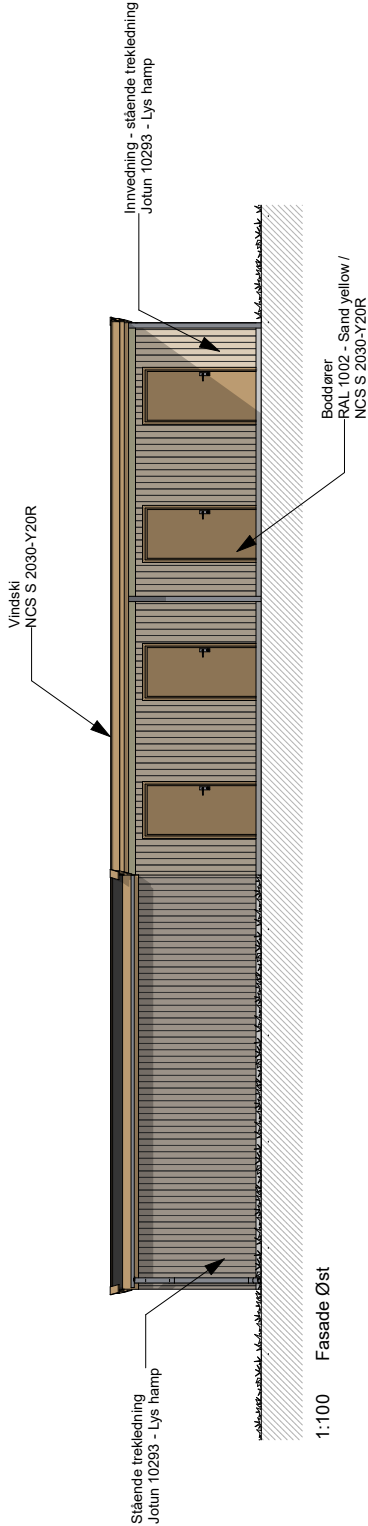
VEST
arkitekt.no

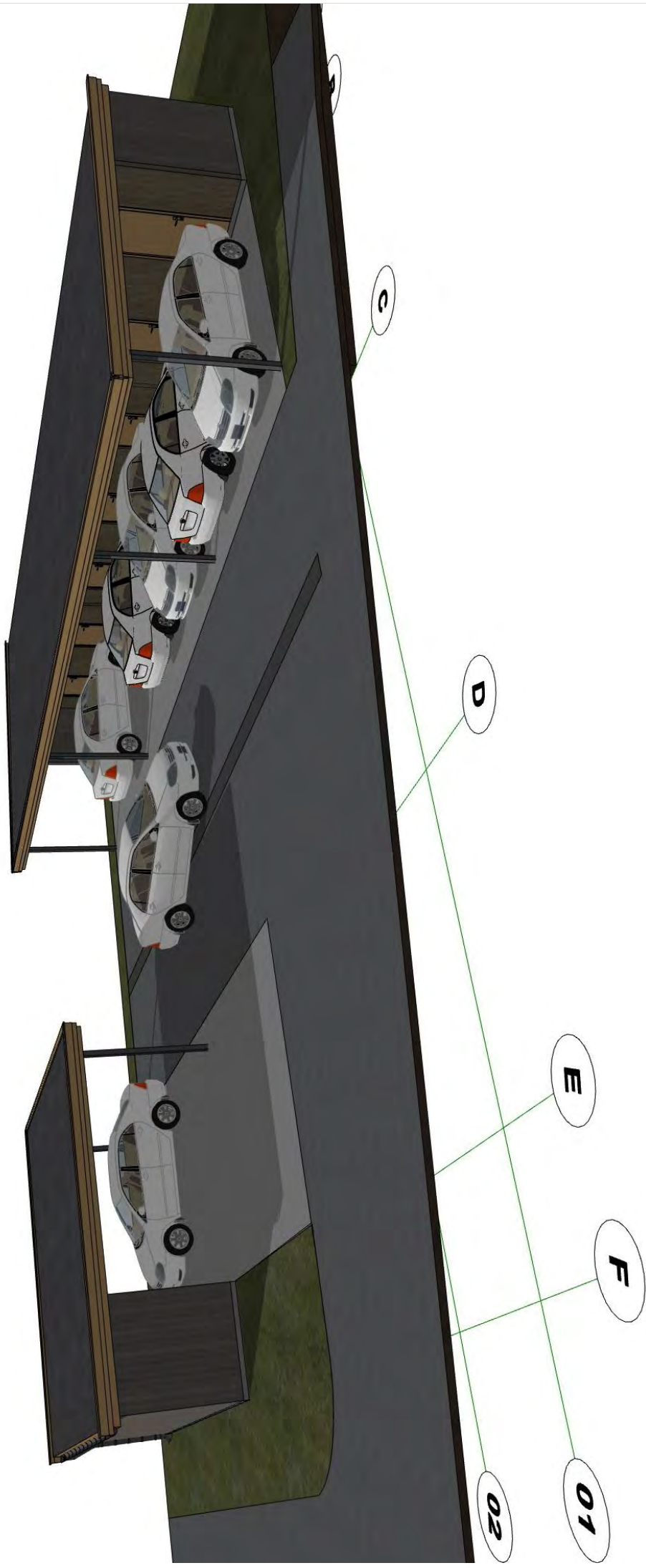












Romskjema



Bk 5 rekkehus A1-A2-A3 OG B1-B2-B3

Bryne 11.11.25 IM

ROM	Etasje	ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
1	Entre		Nordisk eik	Malt gips	Malt gips	Iht nek 400		Elskap
1	Wc		Fliser 30x30	Malt gips	Malt gips	Iht nek 400	Vegghengt toalett,vask på bærejern og blandebatteri	Se egne rørlegger beskrivelse. Ventilasjon og varmtvannsbereder
1	Stue/kjøkken		Nordisk eik	Malt gips	Malt gips	Iht nek 400		Se egen kjøkken tegning.
1	Bod under trapp		Nordisk eik	Malt gips	Malt gips	Iht nek 400		
2	Soverom 1, 2 samt gang		Nordisk eik	Malt gips	Malt gips	Iht NEK 400		Garderobeskap leveres ikke
2	Bad		Prosjektfliiser 30*30 cm	Prosjektfliiser 20*40 cm	Malt gips	Varmekabler i gulv, ellers iht NEK 400	Vegghengt toalett, dusjhjørne, badromsseksjon med vask og blandebatteri, sluk	Se beskrivelse fra Rørlegger.
1	Utvendig bod		Betong	stenderverk, ikke isolert	stenderverk, ikke isolert	Iht NEK 400		
DIVERSE:								

Generelt:

Boligen leveres nøkkelferdig

Trapp:

Leveres med hvitmalt vanger, trespiler i rekkverk og eikebeiset furutrinn.

Vinduer:

Farge 1002 Sand yellow innvendig og utvendig.

Kjøkken:

Se egne kjøkkentegninger. Hvitevarer medfølger ikke

Ytterdør:

Hoveddør leveres av type Hades farge 1002 Sand yellow

Innvendige dører:

Hvitmalt slette, lette dører med hvitmalt karm. Flat terskel.

Kledning:

Dobbelbelsat ny type 19 x148 grunnnet. Farge Lys Hamp. Det kan forekomme awik fra illustrasjoner og 3D.

Taktekking:

Papp

Listverk:

Listefritt ved tak og vinduer. Innerdører og hoveddør leveres med listverk. Dørflister og gulvflister leveres hvitmalt 0502y, 12x58 mm.

Oppvarming:

Varmekabler iht romskjema. Stålppe leveres ferdig utvendig, og avsluttes i tak sove rom med synlig stuss.

Ventilasjon:

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

Elektriker:

Iht NEK 400 - varmekabler iht romskjema

Murer:

Prosjektfliiser 30*30 på gulv,20*40 på vegg og dusjsone 10*10.

Bløppstillingsplass:

Bløppstillingsplass på felles parkeringsareal. Opplegg for elbil-lading. Elbil-lader kan leveres som tilvalg.

Utomhus:

Maskinplanert hage med stedlig masse, ellers grusede overflater. Eventuelle høydeforskjeller tas som skråning og leveres med stedlig masse. Mur noen steder.

Søppelhåndtering:

Nedgravet søppel lang vei.

Prosjektering:

Rogalandshus gjør oppmerksom på at prosjektet ikke er ferdig prosjektert. Det medfører at mindre endringer vil forekomme. Det kan forekomme nedkassinger for ventilasjon og andre tekniske tilpasninger og medfører ingen prisendring. Terreng er ikke detaljprosjektert, også her kan det komme justeringer ved utførelse. Eventuelle skråningsutslag vil fylles med stedlig masse Det levers ikke isoalsjon mellom etasjene dette kan tilbys ved et tillegg i prisen.

Romskjema



Bk5 Leiligheter a4-b4

Bryne 11.11.25IM

ROM	Etasje	Rom	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
1	Entre		Nordisk eik	Malt gips	Malt gips	Iht nek 400	Vannvarme	Elskap
1	Bad		Prosjektfliiser 30*30 cm	Prosjektfliiser 20*40 cm	Malt gips	Iht NEK 400.	Vegghengt toalett, dusjhjørne badromsseksjon med vask og blandebatteri, sluk.Opplegg vaskemaskin.Vannvarme i gulv.	Se egne baderomstegninger. Ventilasjonsanlegg og varmtvannsbereder.
1	Soverom 1-2 og walkin		Nordisk eik	Malt gips	Malt gips	Iht nek 400		Garderobeskap leveres ikke
2	Kjøkken/stue		Nordisk eik	Malt gips	Malt gips	Iht NEK 400	Vannvarme	Se egen kjøkkentegning
1	Utvendig bod		Betong	stenderverk, ikke isolert	stenderverk, ikke isolert	Iht NEK 400		
1	Felles utvendig bod		Betong/flis	Isolert, gips, ikke malt	Isoler, gips, ikke malt	Iht NEK 400	Felles trykkøkpingspumpe	

DIVERSE:

Generelt:

Nøkkelferdig bolig

Utvendigtrapp:

Utvendig trapp til 2 etasje.

Vinduer:

Farge Ral 1002 Sand yellow innvendig og utvendig.

Se egne kjøkkentegninger. Hvitewarer medfølger ikke

Kjøkken:

Hoveddør leveres av type Gilje Hades Sand Yellow

Ytterdør:

Hvitmalte slette lette dører med hvitmalt karm. Flat terskel.

Innvendige dører:

Dobbelfalset kledning ny type 19*148 grunnet fra fabrikk. Farge Jotun lys hamp. Det kan forekomme avvik fra illustrasjoner og 3D.

Kledning:

Papp

Taktekking:

Listefritt ved tak og vinduer. Innerdører og hoveddør leveres med listverk. Dørflister og gulvflister leveres hvitmalt 0502y, 12x58 mm.

Listverk:

Vannvarme i oppholdrom og elkolbe.

Oppvarming:

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

Ventilasjon:

Ihht NEK 400 - varmekabler ihht romskjema

Elektriker:

Vannvarme i oppholdsrom elkolbe.

Rørlegger:

Prosjektfliiser 30*30 på gulv,vegger 20*40 og 10*10 i dusjonen.

Murer:

Bløppstillingsplass på felles parkeringsareal. Opplegg for elbil-lading. Elbil-lader kan leveres som tilvalg.

Bløppstillingsplass:

Maskinplanert hage med stedlig masse, ellers grusede overflater. Eventuelle høydeforskjeller tas som skråning og leveres med stedlig masse. Mur noen steder.

Utomhus:

Nedgravet søppeldunker langs vei.

Søppelhåndtering:

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

Prosjektering:

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

Terreng er ikke detaljprosjektert, også her kan det komme justeringer ved utførelse. Eventuelle skråningsutslag vil fylles med stedlig masse

Romskjema



Bk5 Leiligheter a5-b5						Bryne 11.11.IM	
ROM	ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
Etasje	Rom						
1	Entre	Nordisk eik	Malt gips	Malt gips	Iht nek 400		Elskap
1	Bad	Prosjektfliiser 30*30 cm	Prosjektfliiser 20*40 cm	Malt gips	Varmekabler i gulv, ellers iht NEK 400.	Vegghengt toalett, dusjhjørne badromsseksjon med vask og blandebatteri, sluk.Opplegg vaskemaskin.	Se egne baderomstegninger. Ventilasjonsanlegg og varmtvannsbereder.
1	Soverom 1-2 og walkin	Nordisk eik	Malt gips	Malt gips	Iht nek 400		Garderøbeskap leveres ikke
2	Kjøkken/stue og Sov 2	Nordisk eik	Malt gips	Malt gips	Iht NEK 400		Se egen kjøkkentegning
1	Utvendig bod	Betong	stenderverk, ikke isolert	stenderverk, ikke isolert	Iht NEK 400		
1	Felles utvendig bod	Betong/flis	Isolert, gips, ikke malt	Isoler, gips, ikke malt	Iht NEK 400	Felles trykkøkingspumpe	
DIVERSE:							

Generelt:

Nøkkelferdig bolig

Utvendigtrapp:

Utvendig trapp til 2 etasje.

Farge Ral 1002 Sand yellow innvendig og utvendig.

Se egne kjøkkentegninger. Hvitewarer medfølger ikke

Hoveddør leveres av type Gijje Hades Sand Yellow

Hvitmalte slette lette dører med hvitmalt karm. Flat terskel.

Dobbelbelfalset kledning ny type 19*148 grunnet fra fabrikk. Farge Jotun lys hamp. Det kan forekomme avvik fra illustrasjoner og 3D.

Papp

Listefritt ved tak og vinduer. Innerdører og hoveddør leveres med listverk. Dørflister og gulvflister leveres hvitmalt 0502y, 12x58 mm.

Varmekabler iht romskjema. Stålpipes leveres ferdig utvendig, og avsluttes i tak stue.

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

Ihht NEK 400 - varmekabler iht romskjema

Prosjektfliiser 30*30 på gulv, vegger 20*40 og 10*10 i dusjonen. Pipe avsluttet i tak med synlig sort stuss.

Biloppstillingsplass på felles parkeringsareal. Opplegg for elbil-lading. Elbil-lader kan leveres som tilvalg.

Maskinplanert hage med stedlig masse, ellers grusede overflater. Eventuelle høydeforskjeller tas som skråning og leveres med stedlig masse. Mur noen steder.

Nedgravet søppeidunker langs vei.

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

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

Terreng er ikke detaljprosjektert, også her kan det komme justeringer ved utførelse. Eventuelle skråningsutslag vil fylles med stedlig masse

Søppelhåndtering:

Prosjektering:

12.	O7060	Overskap m/2 hyller, 60cm	Venstre	1.00	stk
13.	O7060	Overskap m/2 hyller, 60cm	Høyre	1.00	stk

Benkeplater

Posisjon	Kode	Varebeskrivelse	Heng	Friside	Friside Variant	Antall	Enhet
500.	WTR06230	Prosjekt Benkeplate laminat dybde 451-620 mm, 30 mm +/-2 mm				1.88	m
500.1	WT6110	Monteringsboks Laminat bordplate, Bits, skruer, vinkler, alu kraft, rengjøringsmiddel mm				1.00	stk
500.2	WTR5000L	Prosjekt Vinkelskjøt 90° med beslag i laminat				0.50	stk
500.3	WTR30193	Prosjekt ABS forkant påsat laminat 30 mm.				1.88	m
501.	WTR06230	Prosjekt Benkeplate laminat dybde 451-620 mm, 30 mm +/-2 mm				1.93	m
501.1	WTR5000L	Prosjekt Vinkelskjøt 90° med beslag i laminat				0.50	stk
501.2	WTR30191	Prosjekt ABS endekant påsatt laminat 30 mm.				0.61	m
501.3	WTR30193	Prosjekt ABS forkant påsat laminat 30 mm.				1.32	m

Vasker

Posisjon	Kode	Varebeskrivelse	Heng	Friside	Friside Variant	Antall	Enhet
14.	MRG610-52TLMB	114.0664.408 - MRG 610-52 TL, matt black,manuell,nedfelling				1.00	stk

Tilbehør

Posisjon	Kode	Varebeskrivelse	Heng	Friside	Friside Variant	Antall	Enhet
1.	PAS2070	Tilpasning 19,5 x 70.4cm				1.00	stk
3.	FR6070L10OPV	Front til intg. Opvask 6070				1.00	stk
8.1	VENTRIST03	Ventilasjonsrist svart 500*86				1.00	stk
9.	PAS20195	Tilpasning 19,0 x 195.2cm				1.00	stk
10.	PAS2070	Tilpasning 19,5 x 70.4cm				1.00	stk
450.	GREB286160	Vesuv 160 mm				10.00	stk
502.	SOKBENPL6	Sokkelbein sort (pose 2 stk) 16-19 cm.				12.00	SÆT
503.	SOKF25017	Frontsokkel 250x16,5 cm				2.00	stk

Kjøkken - B4 og B5

AUBO 2025-5 NO

Kjøkken

Model	: Unik Rose Sand - Samlet
Farge skrog kjølehjørne	: *Ingen valg
Farge Dekorskap Sense	: *Ingen valg
Integrerte sider	: Unik Rose Sand
Forkant på skrog	: Hvit standard
Farge Dekorskap Ramo	: *Ingen

Standardprodukter

Model	: Standard
-------	------------

Sokler

Model	: Unik Rose Sand
-------	------------------

Farge : Unik Rose Sand

Foringer

Model : Unik Rose Sand

Frisider

Model : Unik Rose Sand

Fronter

Model : Unik Rose Sand - Samlet

Aubo TCM benkeplater

Laminat

Model : Laminat m/rett kant ABS 30 mm Projekt

Tykkelse : 30mm

Forkant (ABS) : A962

Laminattype : BP962 (max 408 cm) A

Generelle produkter

Model : Standard

Franke KS Norway

Vasker og tilbehør

Model : Franke

Møbler

Posisjon	Kode	Varebeskrivelse	Heng	Friside	Friside Variant	Antall	Enhet
2.	HK21119560	Kjølfrys høyskap HK211 H: 195,2 B: 60 cm L10 / 2-DELT FRONT! - INKL. VENSOK50	Venstre	Høyre	U02	1.00	stk
2.2	INT58195	Integrert høyskapside, dybde=57,9 cm				1.00	stk
3.	UT237060	Kolonialskap m/1 tandem-kolonialskuff, 1 skuff & 1 innvendig skuff, 60cm - L22\r>>Vær oppmerksom på nok plads til koketopp ved benkeplate under 40 mm<<'				1.00	stk
3.1	BESTIKA60	Bestikkinnsats t/tandembox sort 60 cm				1.00	stk
4.	UOVN57060	Ovnskap forstykke i topp & bunn 60cm				1.00	stk
5.	UHJL501070100U02	Hjørneskap, rett m/hylle, 100 cm, Unik Rose Sand avd. & pas L10. Tilpasning tilskjæres på sted	Venstre			1.00	stk
6.	U1107060	Underskap m/1 hylle, 60cm - L10	Venstre			1.00	stk
8.	AFD6087	Dekkside endegavl. H:869 B:16 D:600				1.00	stk
10.	O7060	Overskap m/2 hyller, 60cm	Venstre			1.00	stk
11.	O7060	Overskap m/2 hyller, 60cm	Høyre			1.00	stk
12.	O7060	Overskap m/2 hyller, 60cm	Høyre			1.00	stk

Benkeplater

Posisjon	Kode	Varebeskrivelse	Heng	Friside	Friside Variant	Antall	Enhet
500.	WTR06230	Prosjekt Benkeplate laminat dybde 451-620 mm, 30 mm +/-2 mm				1.93	m
500.1	WTR5000L	Prosjekt Vinkelskjøt 90° med beslag i laminat				0.50	stk
500.2	WTR30193	Prosjekt ABS forkant påsat laminat 30 mm.				1.32	m
500.3	WTR30191	Prosjekt ABS endekant påsatt laminat 30 mm.				0.61	m
501.	WTR06230	Prosjekt Benkeplate laminat dybde 451-620 mm, 30 mm +/-2 mm				1.88	m
501.1	WT6110	Monteringsboks Laminat bordplate, Bits, skruer, vinkler, alu kraft, rengjøringsmiddel mm				1.00	stk
501.2	WTR5000L	Prosjekt Vinkelskjøt 90° med beslag i laminat				0.50	stk
501.3	WTR30193	Prosjekt ABS forkant påsat laminat 30 mm.				1.88	m

Vasker

Posisjon Kode	Varebeskrivelse	Heng	Friside	Friside Variant	Antall	Enhet
14.	MRG610-52TLMB	114.0664.408 - MRG 610-52 TL, matt black,manuell,nedfelling			1.00	stk

Tilbehør

Posisjon Kode	Varebeskrivelse	Heng	Friside	Friside Variant	Antall	Enhet
1.	PAS20195	Tilpasning 19,0 x 195.2cm			1.00	stk
2.1	VENTRIST03	Ventilasjonsrist svart 500*86			1.00	stk
7.	FR6070L10OPV	Front til intg. Opvask 6070			1.00	stk
9.	PAS2070	Tilpasning 19.5 x 70.4cm			1.00	stk
13.	PAS2070	Tilpasning 19.5 x 70.4cm			1.00	stk
450.	GREB286160	Vesuv 160 mm			10.00	stk
502.	SOKBENPL6	Sokkelbein sort (pose 2 stk) 16-19 cm.			12.00	S/ET
503.	SOKF25017	Frontsokkel 250x16,5 cm			2.00	stk



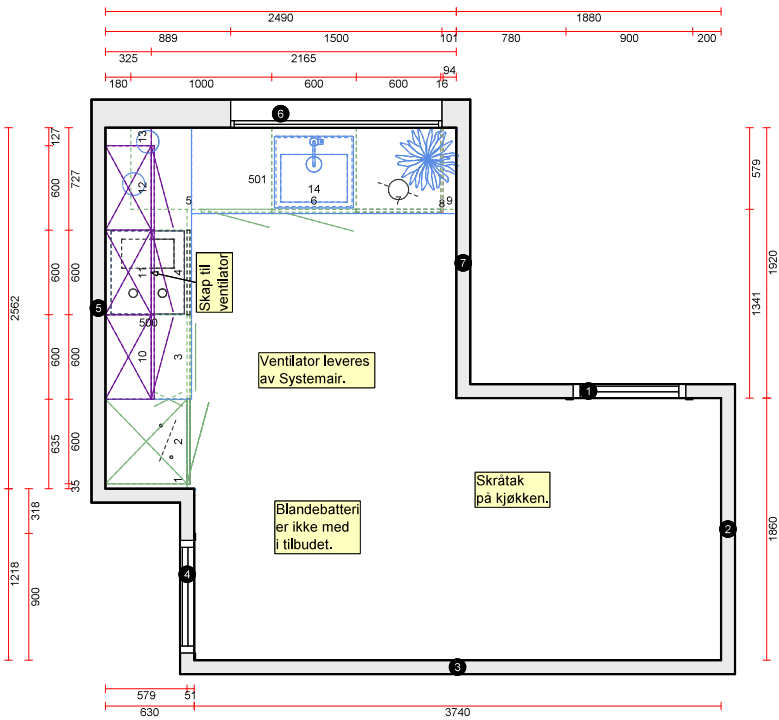




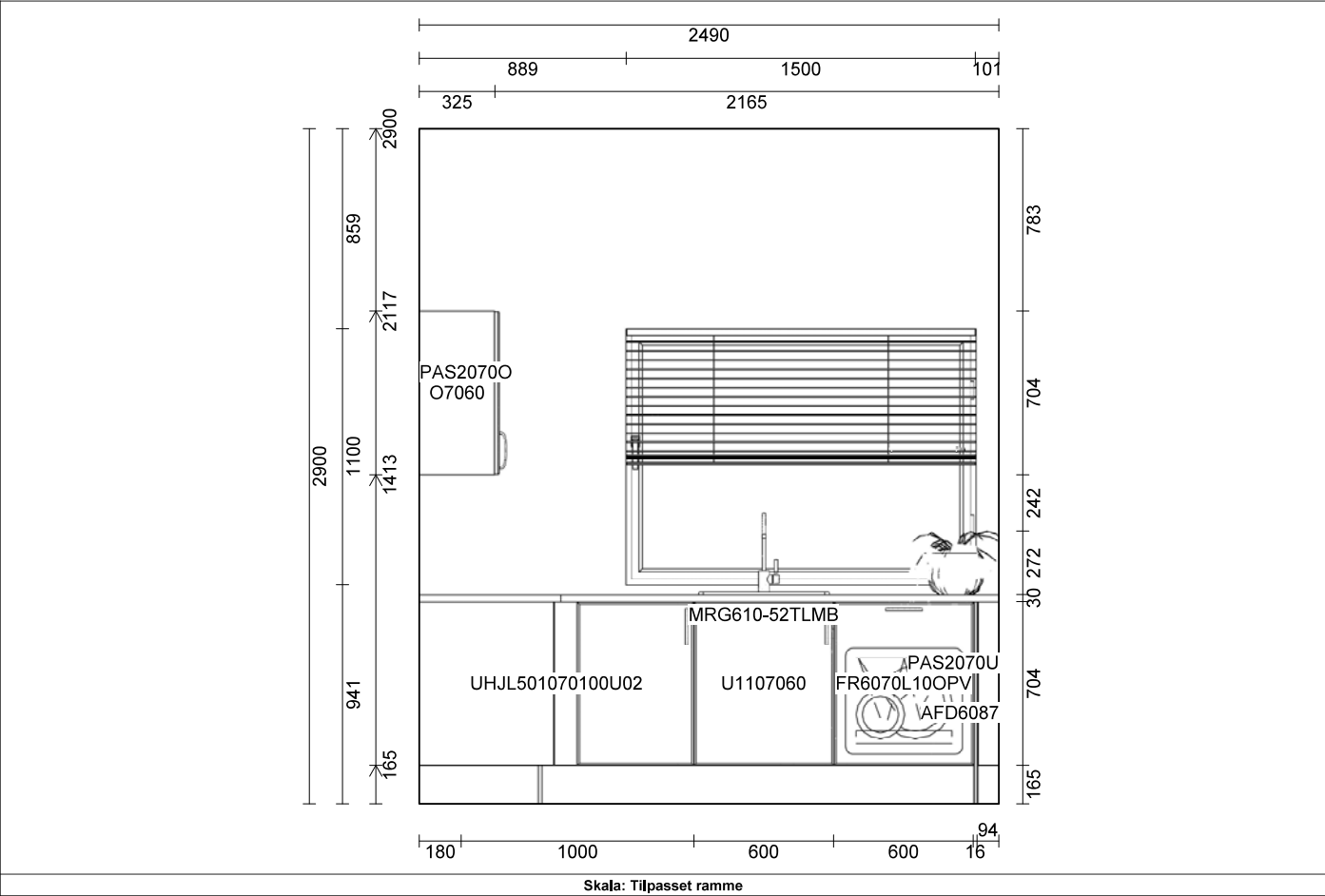


AUBO 2025-5 NO
Kjøkken
Unik Rose Sand - Samlet

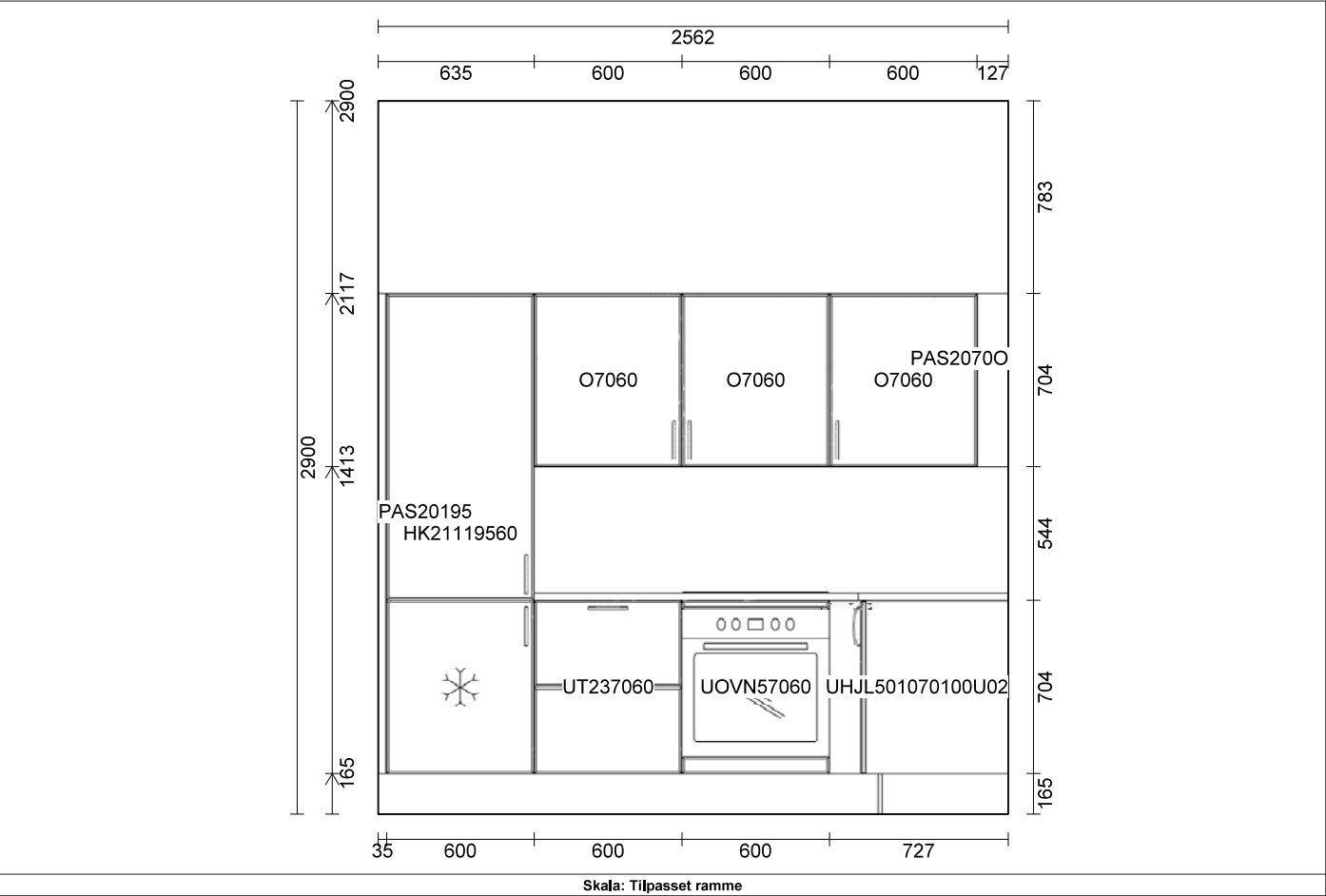
AUBO
Dansk kjøkken på sitt beste

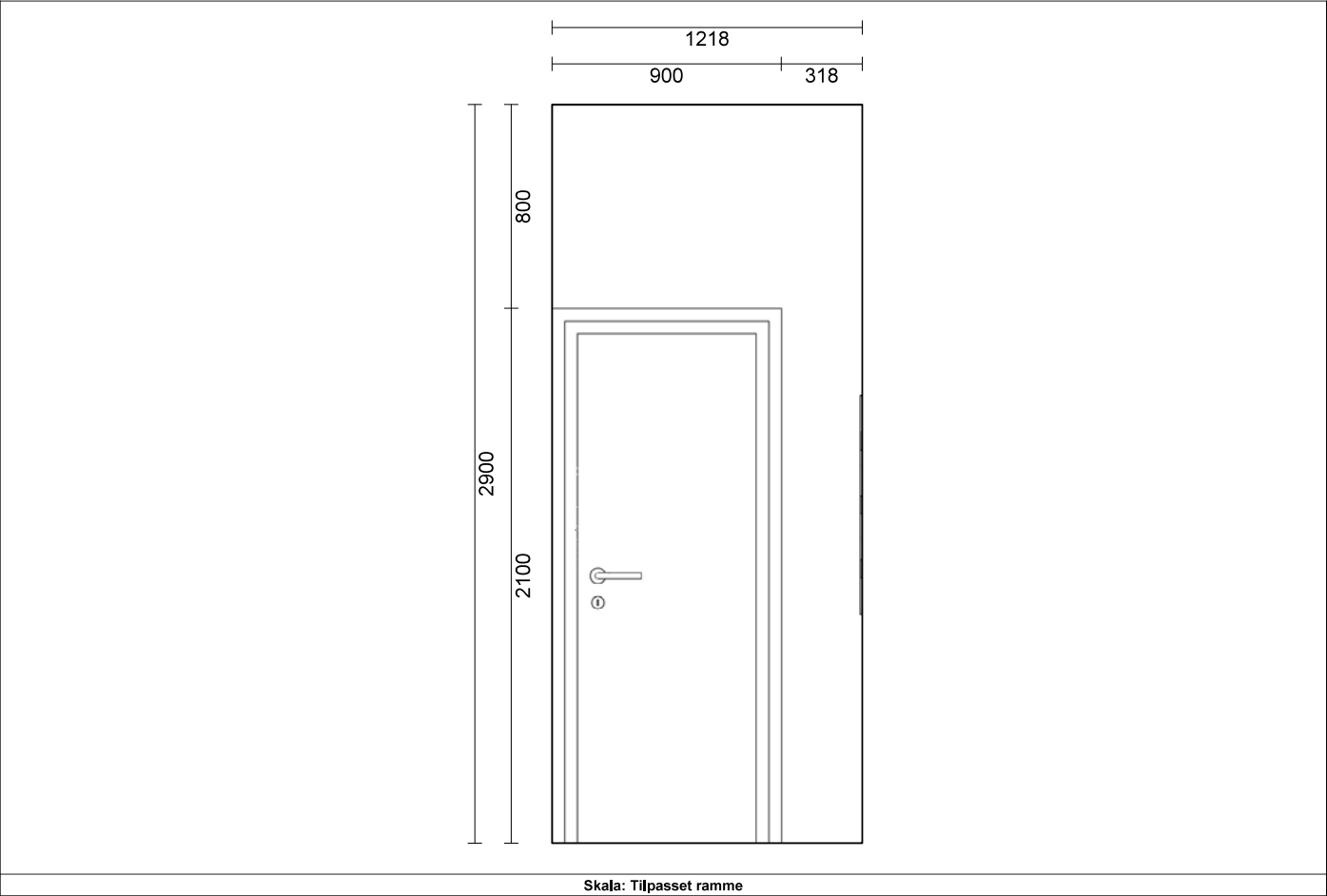


Skala: Tilpasset ramme



MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål og forslag







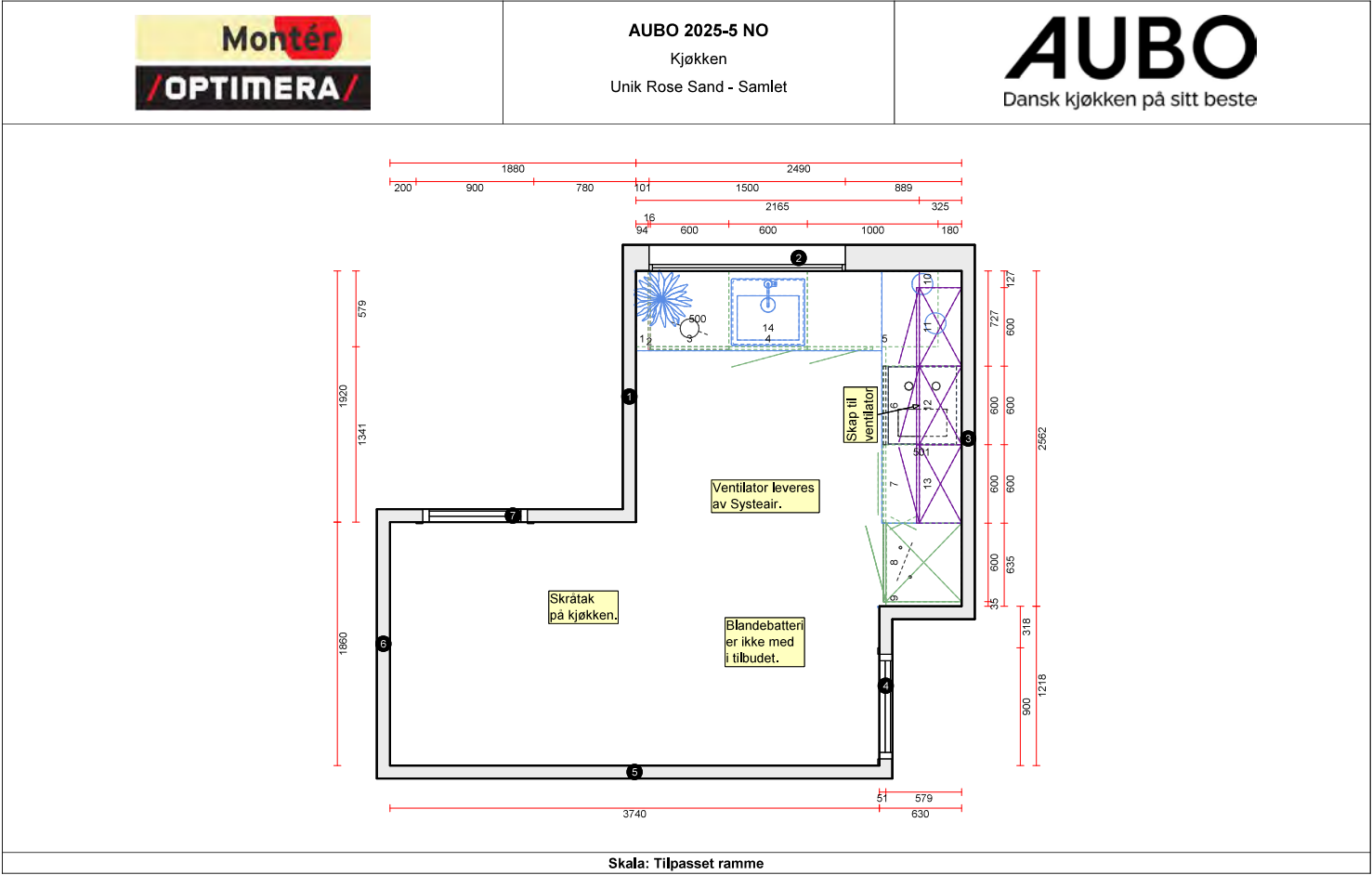


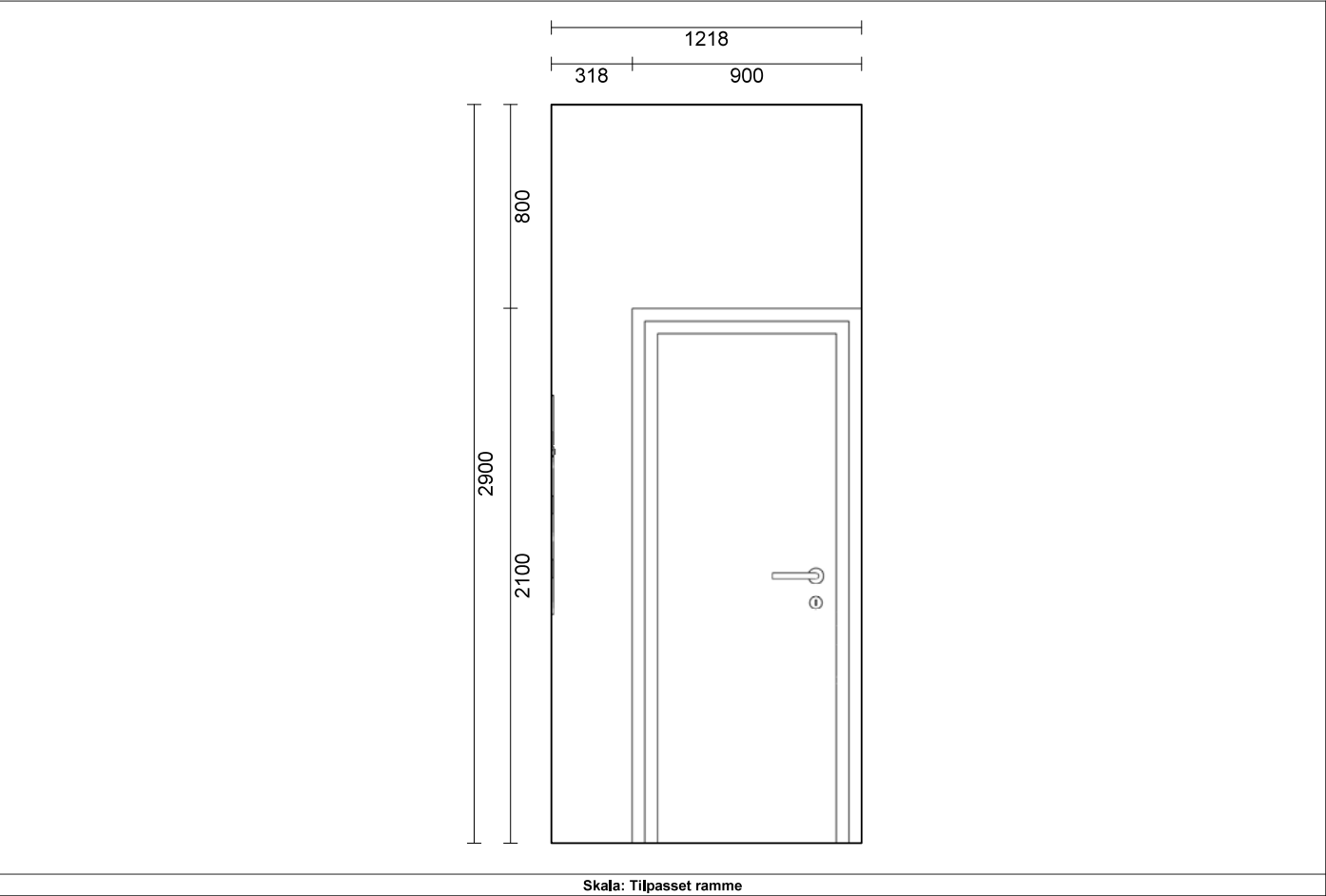


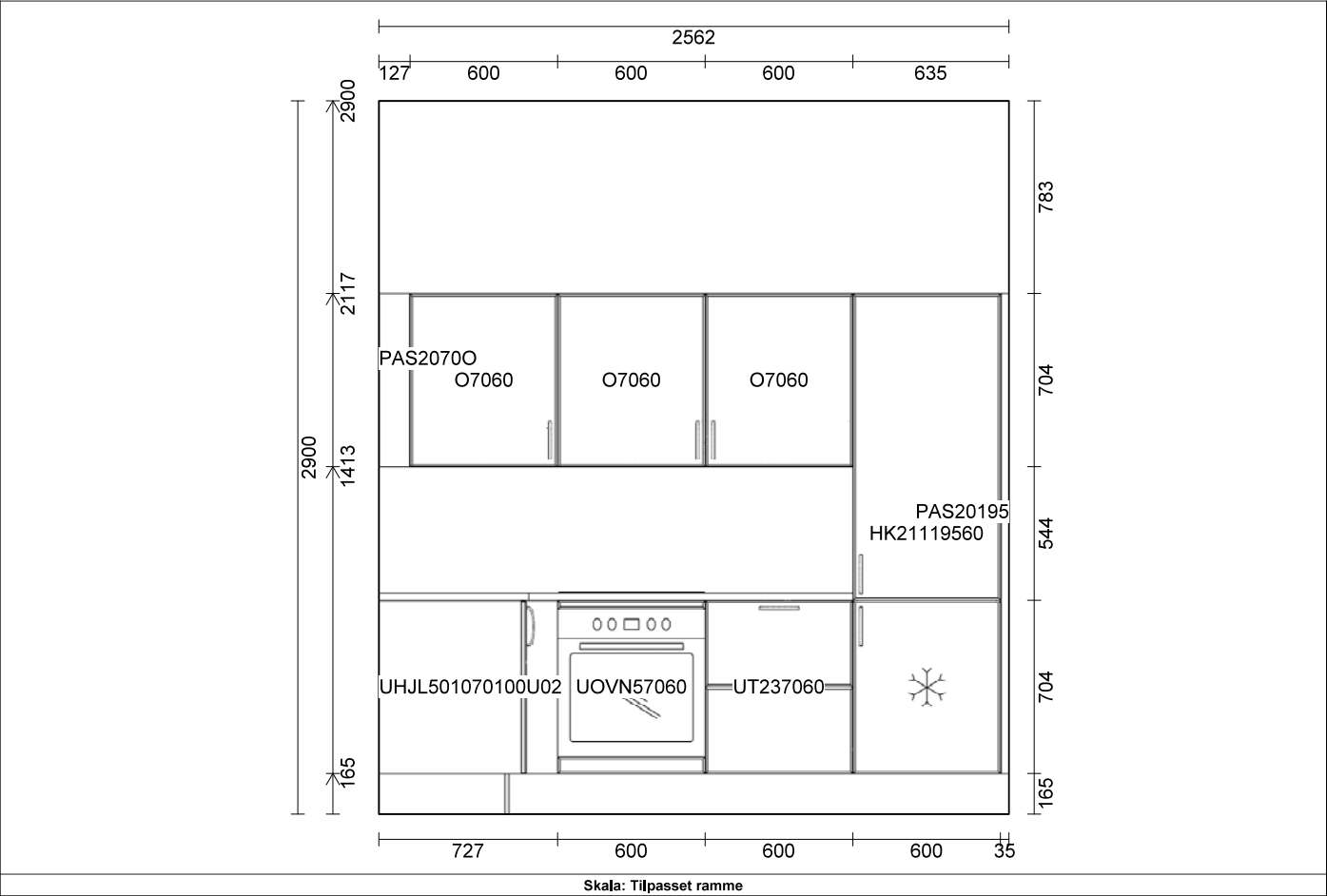
AUBO 2025-5 NO
Kjøkken
Unik Rose Sand - Samlet

AUBO
Dansk kjøkken på sitt beste



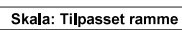






MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må forstas.

Skrevet ut: 27.10.2025



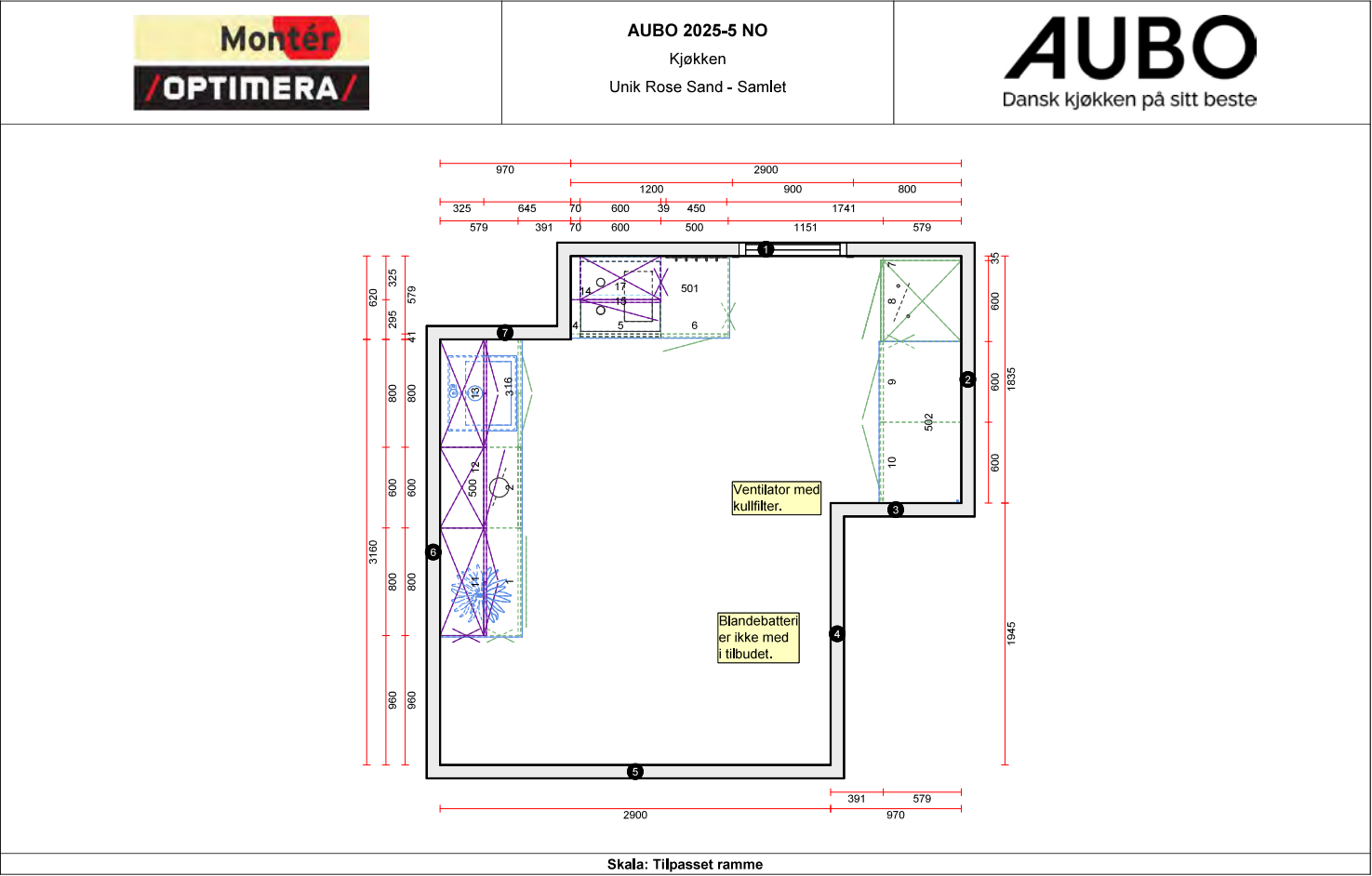
Selger: Vatnøy, Siw Side:1 (1)

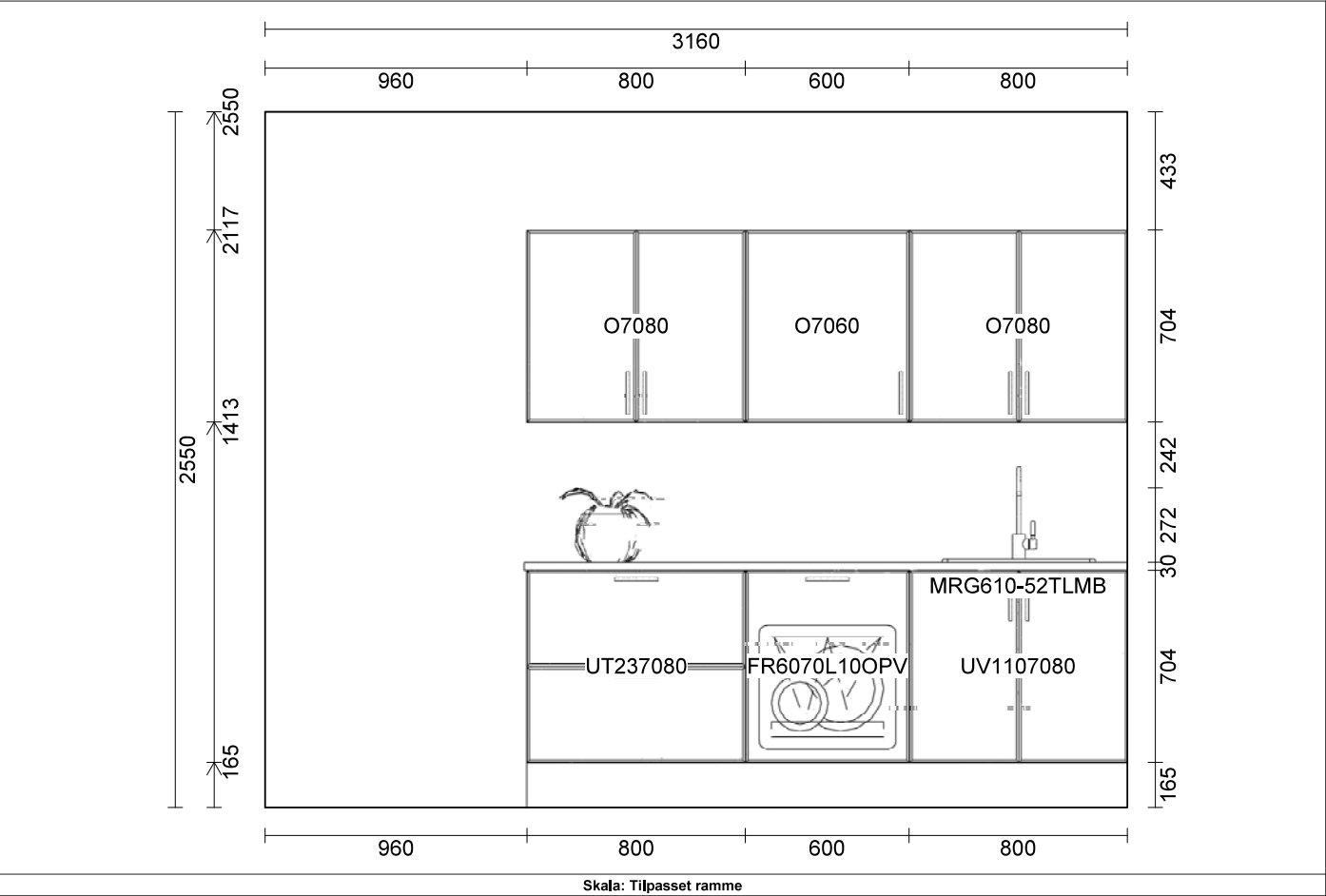


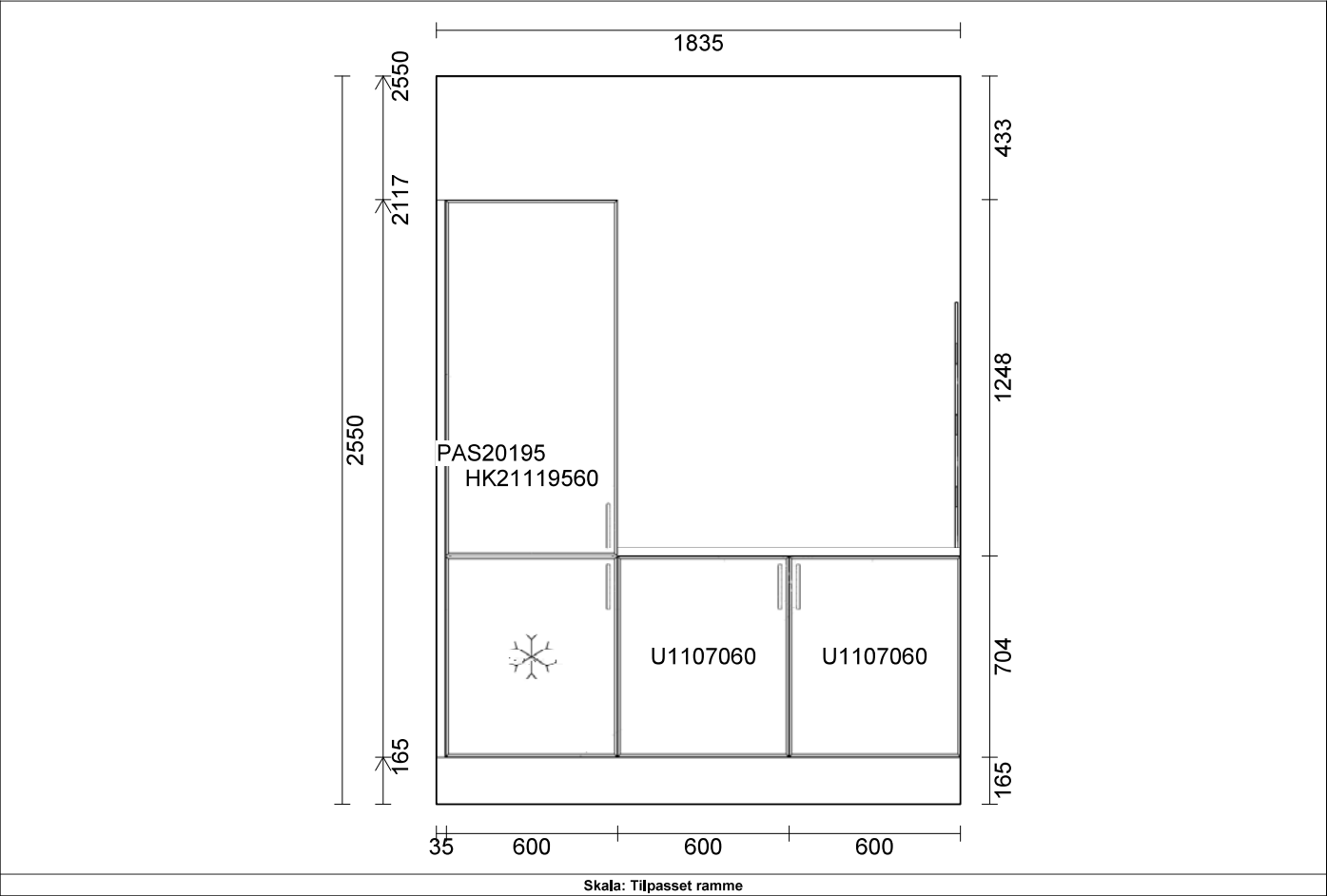


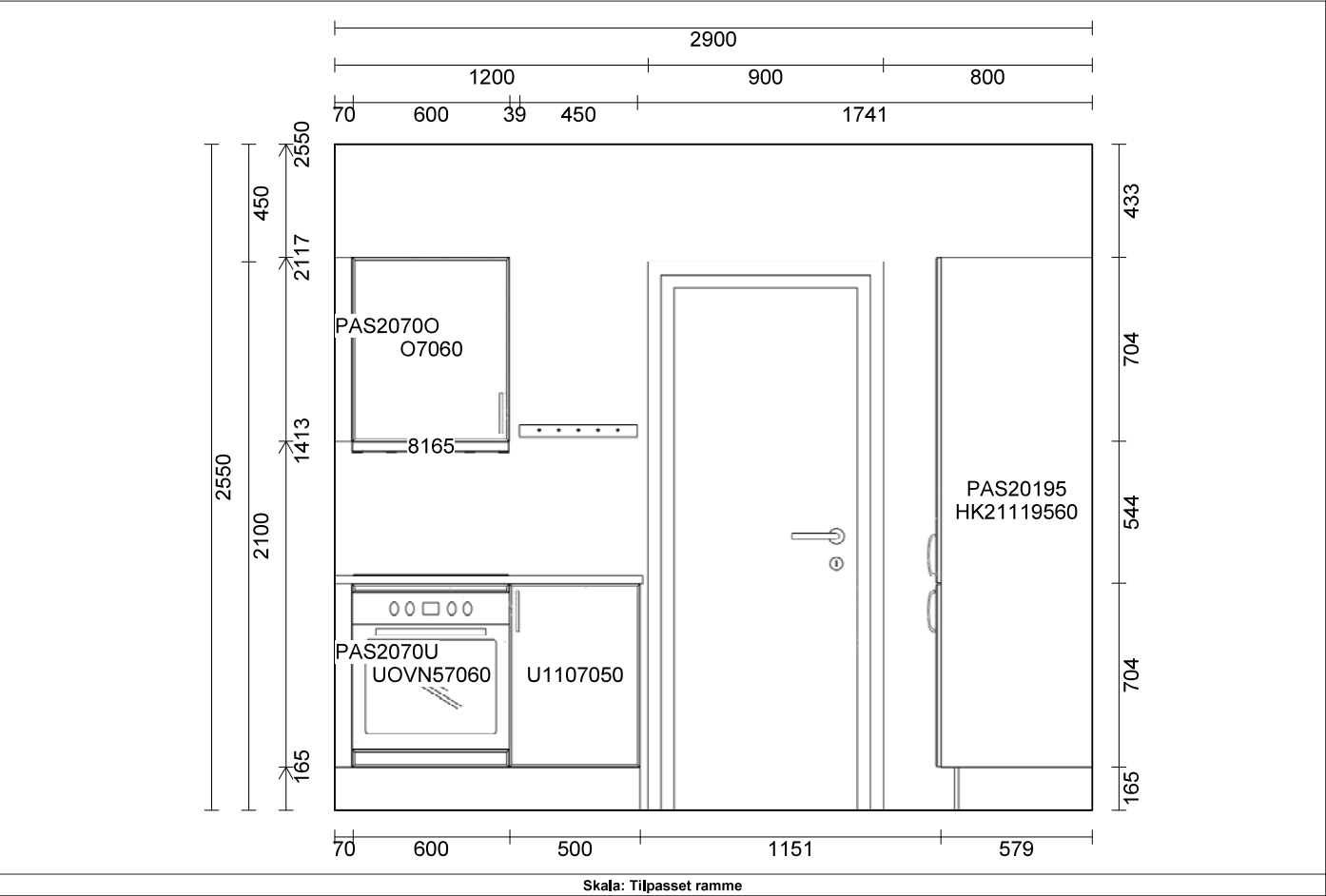


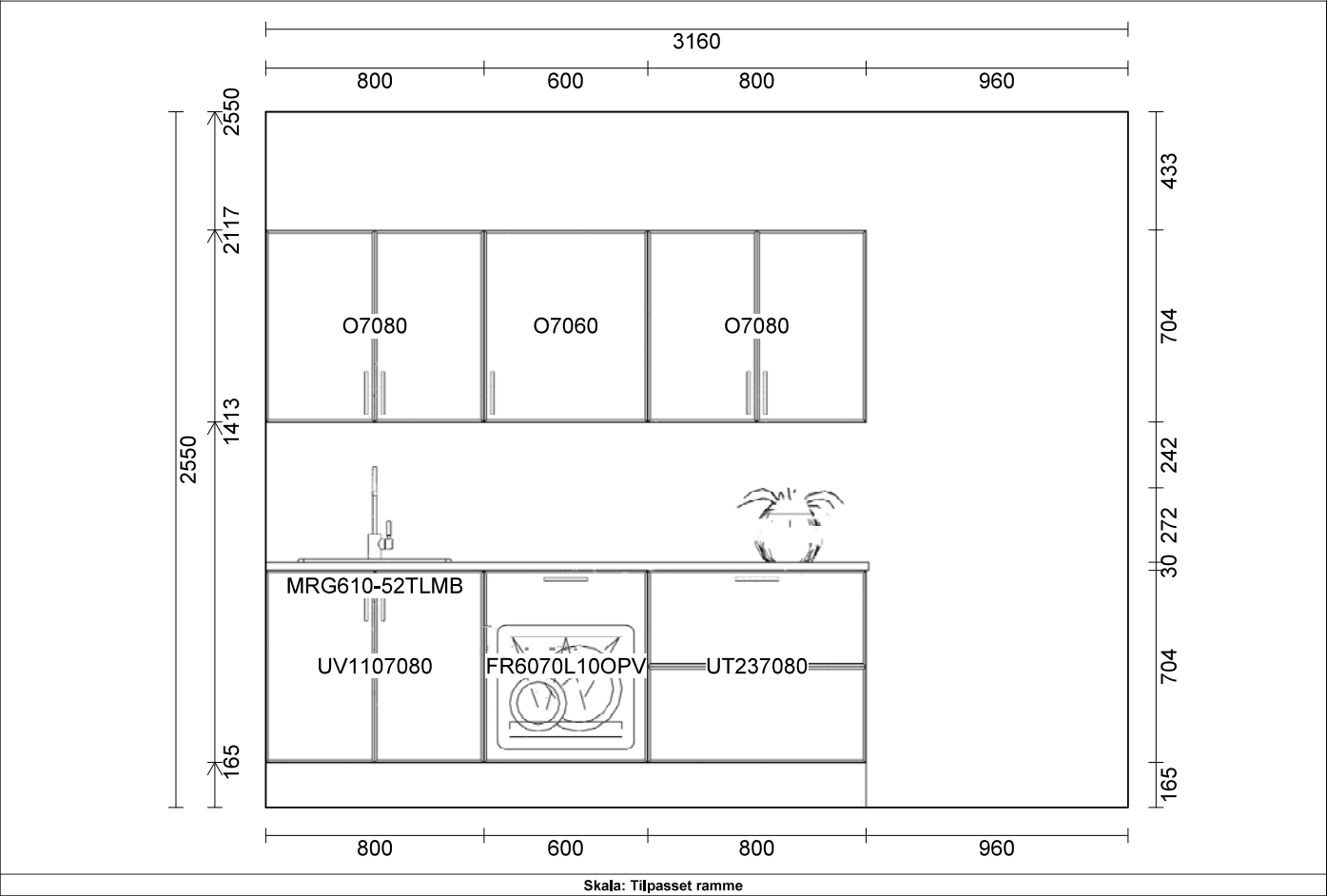


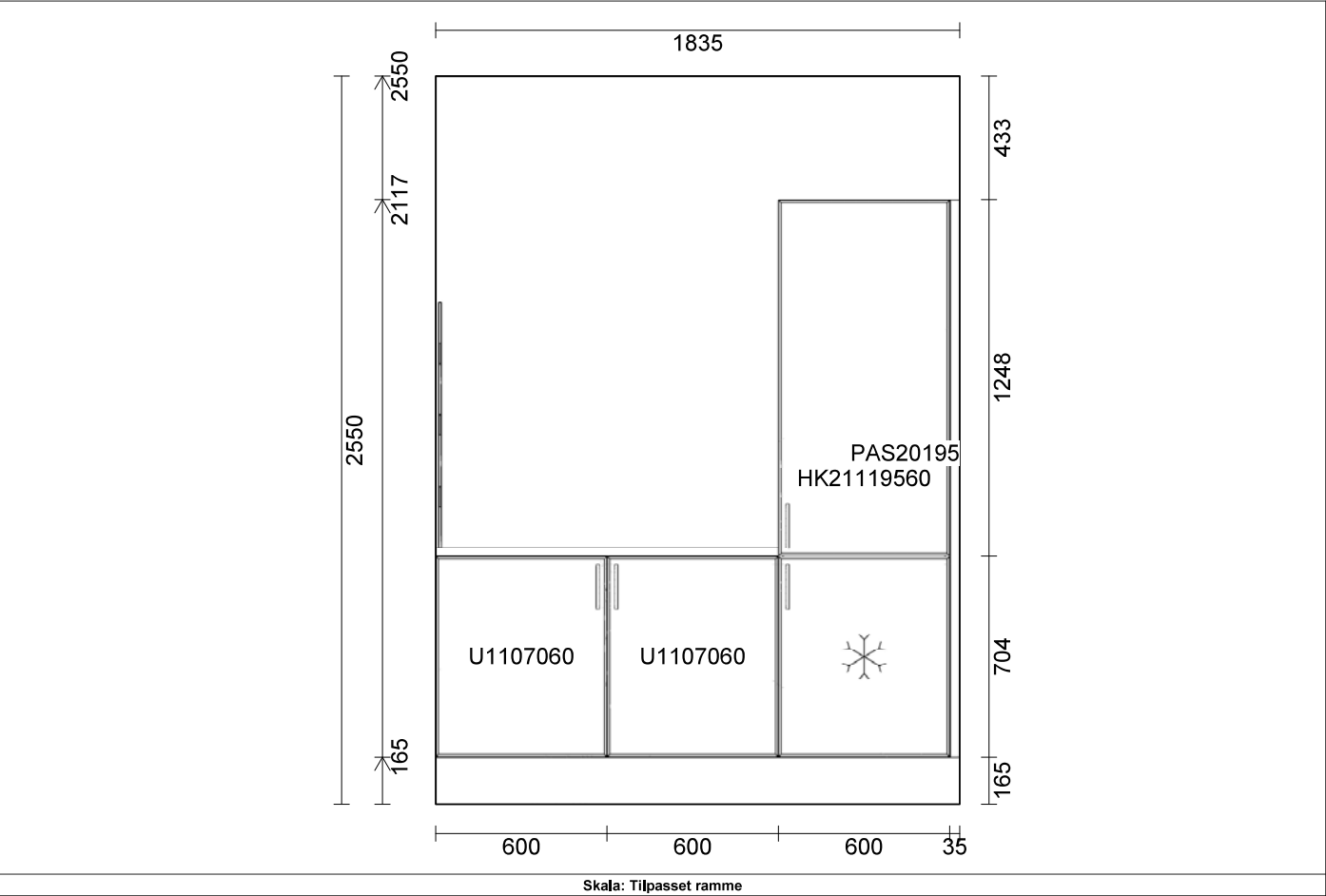


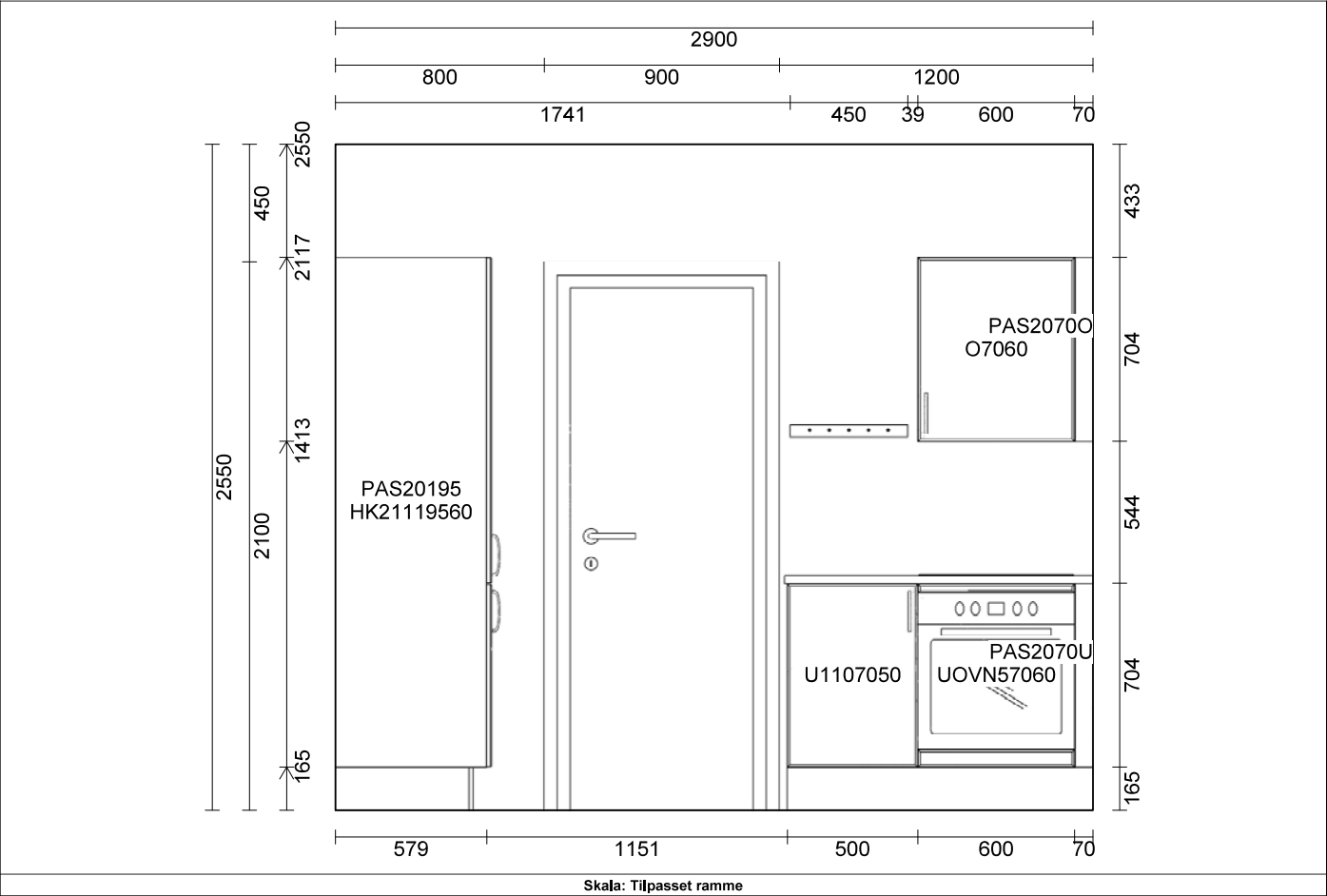








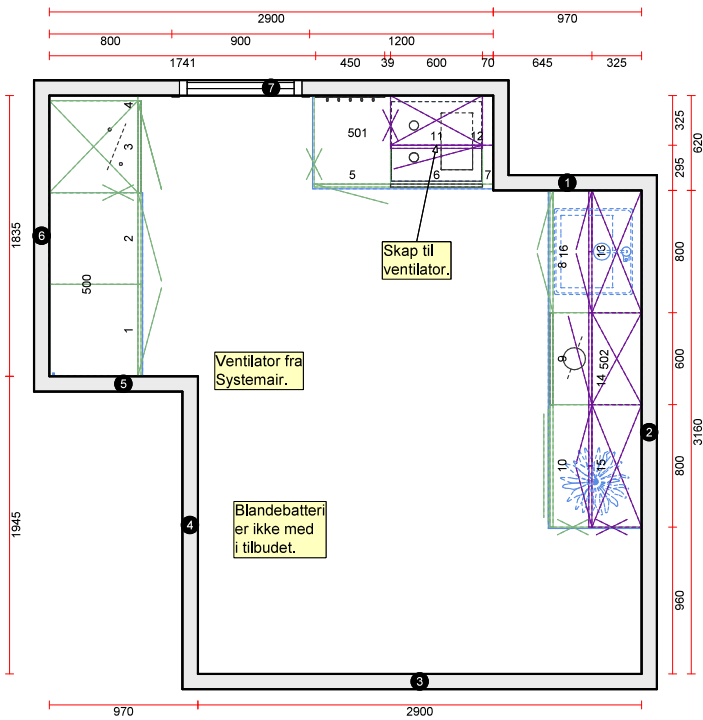






AUBO 2025-5 NO
Kjøkken
Unik Rose Sand - Samlet

AUBO
Dansk kjøkken på sitt beste



Skala: Tilpasset ramme







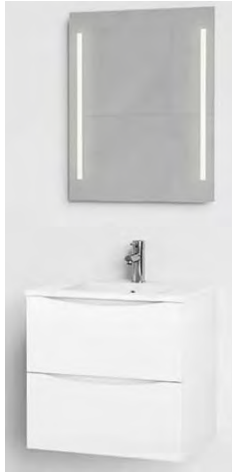


AUBO 2025-5 NO
Kjøkken
Unik Rose Sand - Samlet

AUBO
Dansk kjøkken på sitt beste



Utstysrliste Frøyland Bk 5. 54 m² boliger



VikingBad Eli baderomsmøbel 60cm
Speil med sidelys. Bad 2etg.



Azur ettgreps servantbatteri



ORAS NOVA dusjbatteri



HG dusjgarnityr



Imber 90x90 rette dusjdører



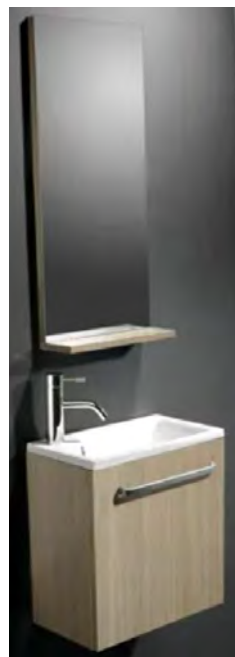
Hvit betjeningsplate



Villeroy & Boch O novo Toalettskål
m/ dempesete

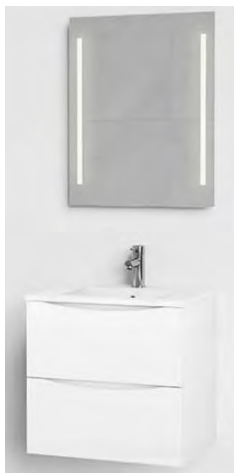


ORAS ettgreps kjøkkenbatteri



Niza møbelpakke. Bad 1etg.

Utstyrsliste Frøyland Bk 5. 51 m² boliger



VikingBad Eli baderomsmøbel 60cm
Speil med sidelys. Bad 2etg.



Azur ettgreps servantbatteri



ORAS NOVA dusjbatteri



HG dusjgarnityr



Imber 90x90 rette dusjdører



Hvit betjeningsplate



Villeroy & Boch O novo Toalettskål
m/ dempesete



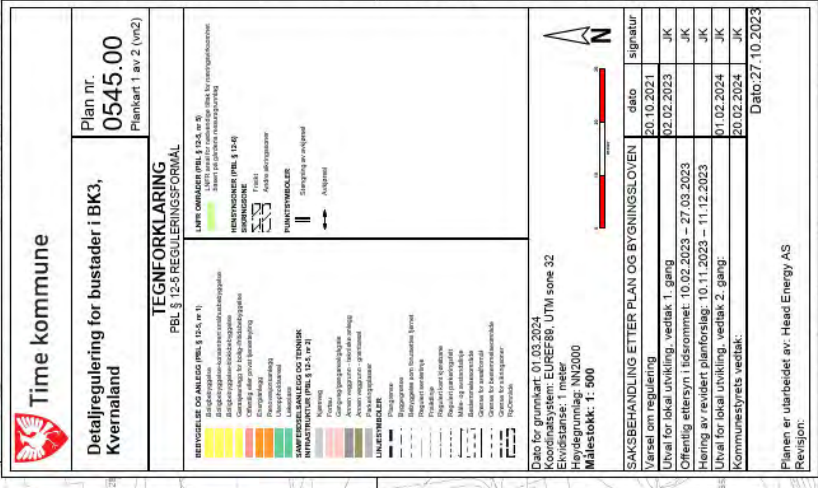
ORAS ettgreps kjøkkenbatteri

Særlige bestemmelser

- Reguleringsplan. Kjøper har fått utlevert reguleringsplanen for området, Reguleringsplan nr. 0545 av 20.02.25 med bestemmelser sist revidert 04.01.25, og er gjort kjent med denne. Kjøper er kjent med at boligen er en del av et større boligprosjekt.
- Grunneiendommen består i dag av ett gnr. og bnr. som skal eller deles for deretter å seksjoneres. Situasjonsskart som vedlegg i salgsoppgave.
- Fullmakt. Kjøper og selger (entreprenør) gir megler fullmakt til å skrive inn på skjøte den endelige eiendomsbetegnelsen.
- Arealer. Kjøper må akseptere mindre justeringer av oppgitte arealer, samt at det kan bli foretatt mindre endringer som følge av pålegg i forbindelse med byggetillatelsen, optimalisering av sjakter og kanaler etc. Dette utløser ingen prisendring.
- Illustrasjoner. Alle illustrasjoner og perspektiver er kun ment å gi et inntrykk av den ferdige bebyggelsen. De kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranser, både når det gjelder utvendige forhold og innredning.
- Inventar. Kjøper er kjent med at møbler, hvitevarer og inventar som ikke er omhandlet i leveransebeskrivelsen, ikke er inkludert i kjøpesummen.
- Prosjektgjennomføring. Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig finner sted under gjennomføringen av byggeprosjektet og utbyggingen av området, også etter at innflytting har funnet sted.
- Byggeplass. All ferdsel på byggeplass i anleggsperioden er beheftet med høy risiko og er forbudt. Befaringer avtales på forhånd med byggeleder.
- Selger/entreprenør tar forbehold om justering av tegninger/situasjonsplan i forbindelse med prosjektering. Utvendig terreng vil avvike fra 3D illustrasjon.
- Kjøper er kjent med at møbler, hvitevarer og inventar som ikke er omhandlet i leveransebeskrivelsen, ikke er inkludert i kjøpesummen.
- Selger (entreprenør) tar forbehold om riss/sprekk mellom tak og vegg der boligen leveres uten taklister. Riss/sprekk iht. normalkrav vil ikke være grunnlag for reklamasjon. På boliger hvor det leveres 1 strøk grunnet kledning – må beskrivelse på etterbehandling fra leverandør følges. All etterbehandling av utvendig kledning må følge leverandørens anvisninger. Alle sagede ender og stuer må etterbehandles av forbruker.
- Prosjektgjennomføring. Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig finner sted under gjennomføringen av byggeprosjektet og utbyggingen av området, også etter at innflytting har funnet sted. Byggeplass. All ferdsel på byggeplass i anleggsperioden er beheftet med høy risiko og er forbudt. Befaringer avtales på forhånd med byggeleder.
- Selger/entreprenør kan benytte boligen som visningsbolig før overtagelse. Videre forbeholder selger/entreprenør seg rettigheten til å benytte bilder og tegninger av boligen i sin markedsføring samt å ha logoskilt på boligen under arbeid. Forbruker kan ikke fremme krav om økonomisk kompensasjon for dette.

- Igangsettelse. Det vises til kontraktens pkt. 4.1 og 8.1: Bygging igangsettes så snart selgers forbehold om endelig kommunal godkjenning/igangsettelsestillatelse er gitt og antall salg er oppnådd.
- Ferdigstillelse fellesarealer og utearealer. Fullstendig ferdigstillelse av fellesarealer og utearealer kan ikke påregnes utført samtidig med innflytting. Entreprenøren forplikter seg imidlertid til å ferdigstille disse arbeidene så snart årstiden og andre forhold tilsier det. Ferdigbefaring av fellesarealer/uteareal avholdes mellom entreprenør og styret i sameiet så snart anlegget er ferdigstilt. Entreprenøren forplikter seg til å stille bankgaranti overfor sameiet for eventuell manglende ferdigstillelse av fellesareal/uteareal ved overtakelsesdato. Dette anses ikke som forsinkelse eller mangel, og gir derfor ikke kjøper rett til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende.
- Felleskostnader. kontraktens punkt 3.4: Felleskostnader på seksjonen er stipulert til ca kr. 25 pr. kvm pr. mnd. Endelig fastsettelse av felleskostnadene vil bli en oppgave for interimsstyret eller styret i sameiet. I tillegg påløper kostnader for kommunale avgifter, eventuelt andre kostnader.
- Endringer og tilleggsarbeider. Eventuelle endringer, tilleggsarbeider, og tidsfrister på disse, skal være avtalt i skriftlig tilleggskontrakt mellom den enkelte entreprenør og kjøper.
- Faktura på tilvalg/endringer. Selgeren kan kreve at kjøper betaler forskudd for endringer og tilleggsarbeider såfremt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 er stilt. Alternativt kan selgeren kreve at kjøper stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag. Dersom det ikke er stilt § 47 garanti skal tilleggsvederlaget betales samtidig med sluttoppgjøret, det vil si senest dagen før overtakelse.
- Forsikring av boligen i byggetiden. Entreprenøren holder bygningene brannforsikret som bygg under oppføring i byggetiden. Før innflytting av første bolig, tegner entreprenøren en ordinær huseierforsikring for sameiets regning som gjelder i ett år.
- Forsikring Innbo. Kjøper må selv sørge for forsikring av sitt innbo og løsøre fra og med innflyttingsdato.
- Utbedring, adgang til boligen etter overtakelse. Kjøper plikter å gi entreprenøren eller dennes representanter adgang til boligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdagene mellom kl. 0800 og kl. 1700.
- Rengjøring ved overtakelse. Ved overtakelsen skal boligen overleveres byggerengjort fra entreprenørens hånd, dvs. ryddet og støvsugd, men ikke utvasket.
- Forretningsfører. Entreprenøren har anledning til, for sameiets regning, inngå avtale med forretningsfører om konstituering av sameiet og forretningsførselen for sameiet det første året. Dette for å lette arbeidet for styret. Forretningsfører er avhengig av informasjon om kjøper som kontaktinformasjon og personnummer. Kjøper er innforstått med at megler vil opplyse forretningsfører om denne type informasjon.
- Finansieringsbevis. Kjøper er innforstått med at forpliktende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslovas § 46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.
- Garanti fra Selger.
For boliger som blir solgt etter Bustadoppføringslova vil selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadoppføringslova § 12 og eventuelt § 47. Dersom selger stiller § 47 garanti vil megler foreta utbetaling av kjøpers innbetaling fortløpende.

- Sikkerhet for forskuddsbetaling. Ad kontraktens punkt 5.10: Selger kan i stedet for å stille sikkerhet jfr. bustadoppføringslova § 47 for kjøpers forskuddsbetaling, deponere pengene på meglers klientkonto, jfr. Justisdepartementets tolkning av bestemmelsen. Renter på en forskuddsbetaling tilfaller kjøper, med mindre det er stillet § 47 garanti for beløpet. Om derimot selger velger å stille sikkerhet, etter buofl § 47, for kjøpers innbetaling, kan selger få utbetalt beløpet straks garantien er mottatt av megler. Ved en eventuell forskuddsbetaling jfr. Bustadoppføringslova § 47 utstedes originalgaranti til kjøper, men sendes og oppbevares hos EiendomsMegler1. EiendomsMegler1 innestår for at pantedokumentet til kjøpers bank tinglyses med forutsatt prioritet. Dersom ansvar blir gjort gjeldene overfor megler på grunnlag av innteståelseserklæringer gir kjøper, ved å signere på erklæring vedlagt denne kontrakt, EiendomsMegler1 rett til å kreve dekning under garantien.
- Depositum og renter på klientkonto. Dersom §47 bankgaranti ikke stilles, anses kjøpers innbetaling ikke å være under kjøpers instruksjonsrett. Renter opptjent på meglers klientkonto tilfaller den som pengene til enhver tid tilhører. Opptjente renter på kjøpers innbetaling av depositum etter bustadoppføringslova § 46, tilfaller således kjøper inntil selger har oppfylt sin del av avtalen. Megler kan ikke formidle vilkår om at renter som tilfaller kjøper likevel skal utbetales til selger.
- Overtakelse. Ad kontraktens pkt. 8.1 Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om selger ferdigstiller boligen før oppgitt ferdigstillelses dato. Kjøper skal varsles om nytt overtakelsestidspunkt minst 2 måneder før.
- Nabo kan utføre utvendig vedlikehold av egen bolig ved midlertidig å plassere stige på denne eiendommen.
- Forsinkelse. Utbygger tar forbehold om at omfanget og konsekvensen av krigen i Ukraina kan føre hindringer som kommer under reglene om force majeure. Hvis dette oppstår kan utbygger kreve fristforlengelse på bakgrunn av dette uten at det gir kjøper rett til dagmulkt.
- Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Kjøper må ikke overta boligen og har ingen plikt til å innbetale oppgjør hvis ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger. Det er ulovlig å overta eller ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er på plass. Den som lar noen overta eller overtar bolig før disse foreligger kan bli ilagt overtredelses gebyr. Ved å likevel velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.
- Tilbakehold. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for eventuelle mangler. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Kjøpers tilbakeholdte beløp kan kun utbetales til selger/entreprenør ved skriftlig varsel om frigivelse fra kjøper.
- Tinglysning av skjøte. Skjøtet blir ikke tinglyst før fullt oppgjør har funnet sted og overtakelsesprotokoll og ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er mottatt av megler. Dersom ikke annet er avtalt utleveres nøkler til boligen ved overtakelsesbefaringen, såfremt kjøpesum og omkostninger er bekreftet innbetalt. Risikoen for boligen går over på kjøper når han har overtatt bruken av den. Hvis kjøper ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos han, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overtatt bruken.
- Oppgjør. Ingen del av oppgjøret vil bli utbetalt til utbygger før det enten foreligger tinglyst skjøte, eller utbetalingsgaranti etter bustadoppføringslova §47.
- Transport av kontrakt. Ved transport av kontraktposisjonen vil det påløpe et transportgebyr til utbygger stort kr 50 000,-. Selger forbeholder seg retten til å nekte transport de siste 90 dager før overtakelse.



**Plannummer 0545.00****DETALJREGULERING FOR BUSTADER I BK3, KVERNALAND**

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING

PlanID 1121.0545.00

Saksnummer 23/1586 / 21/4107

1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å tilrettelegge for etablering av boliger i form av konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET**2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)****2.1.1 Universell utforming**

2.1.1.1 I tabell under er det angitt minimum hvor mange boliger som skal være tilgjengelige innenfor hvert delfelt:

Delfelt	Antall enheter	Min. antall tilgjengelige boliger
BK1	6-8	2
BK2	5	-
BK3	7	-
BK4	6-8	2
BK5	10	2
BB	24	24
Totalt	58-62	30

2.1.2 Tekniske planer

Det skal utarbeides tekniske planer for veg, vann, avløp og overvannshåndtering. Overvann skal håndteres lokalt. Avrenning fra planområdet skal ikke øke etter utbygging. Det skal sikres en blågrønn faktor-verdi på minimum 0,7, og det skal tilstrebes en verdi på 0,8.

2.2 Miljøkvalitet (§12-7 nr. 3)**2.2.1 Lekeplass**

Eksisterende eller tilkjørte masser til lekeplasser skal ikke inneholde giftstoff.

2.3 Utomhusplan

Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 for alle fellesarealer innenfor planområdet. Planen skal vise terrengbearbeiding, materialbruk, parkering for bil, beplantning, lekeutstyr og andre faste elementer, skjerming mellom private- og felles

uteoppholdsarealer mm. I planen skal det vises hvordan uteområder oppfyller krav prinsipp for universell utforming. Utomhusplanen skal være godkjent av Time kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

2.4 Terrengbehandling

Det tillates etablert murer med maks. høyde på 1,0 m for å ta opp mindre høydeforskjeller.

2.5 Mellomlagring av masser

Det tillates ikke mellomlagring av masser på dyrket mark utenfor planområdet.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg, (BK1-BK5 og BB)

3.1.1.1 Det skal legges til rette for minimum 1 og maks 1,4 parkeringsplasser for bil per boenhet, inkludert gjesteparkering, for bebyggelse i delfelt BK1-BK5. Minimum 1 parkeringsplass per boenhet skal være i carport. Bebyggelse i delfelt BB skal ha min. 1 og maks. 1,2 parkeringsplasser per boenhet.

3.1.1.2 Det skal legges til rette for 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

- Boliger innenfor felt BK1 og BK4 skal sykkelparkering på egen tomt.
- Boliger innenfor felt BK3 og BK4 skal ha felles sykkelparkering innenfor delfelt f_PP4 og f_PP5.
- Boliger innenfor felt BK5 skal ha sykkelparkering innenfor delfeltet og/eller i felles sykkelparkering innenfor delfelt f_PP5.
- Boliger i felt BB skal ha sykkelparkering på bakkeplan i forbindelse med inngangsparti og i parkeringskjeller. Minimum 15 % av sykkelparkeringen til felt BB skal etableres på bakkeplan.

3.1.1.3 Maks kotehøyde for bygg er angitt på plankart som maks byggehøyde (MB). Bebyggelse innenfor felt BK4 skal trappes innenfor angitte maks. byggehøyder på plankart.

3.1.1.4 Følgende bestemmelser er gjeldende for hver delfelt:

Delfelt	Antall enheter	Takform	Maks kotehøyde møne	Maks kotehøyde gesims	Maks BRA
BK1	6-8	Saltak /pulttak	+ 59,2	+ 56,2	1250 m ²
BK2	5	Pulttak/flatt tak	+ 59,0	+ 56,0	550 m ²
BK3	7	Flatt tak	-	+ 57,0	750 m ²
BK4	6-8	Saltak/Pulttak	+ 58,0/+ 56,0	+ 55,0/ + 53,0	1250 m ²
BK5	10	Saltak/pulttak	+ 59,0	+ 56,0	1200 m ²
BB	24	Flatt tak	-	+ 58,8	2100 m ²

*Ved bruk av pulttak regnes maks. mønehøyde som høyeste gesims.

- 3.1.1.5 Innenfor delfelt BK1-BK4 skal bebyggelse ha samme takform. Ved pulttak skal takvinkel være mellom 7 – 20 grader, og ved saltak skal vinkel være mellom 20 – 40 grader. Bebyggelse innenfor delfelt BK5 tillates en kombinasjon av saltak og pulttak, hvor takvinkel skal være mellom 7 – 20 grader.
- 3.1.1.6 Ved bruk av pulttak innenfor delfelt BK1 og BK5 skal laveste gesims ligge mot nord eller sør. Ved bruk av pulttak innenfor delfelt BK2 og BK4 skal laveste gesims ligge mot øst.

3.1.2 Delfelt BK1-BK5

- 3.1.2.1 Felt BK1 – BK4 skal bebygges med rekkehus. Felt BK5 skal bebygges med en eller to flermannsboliger, hvor leiligheter kan være over to plan.
- 3.1.2.2 Innenfor felt BK1 skal det etableres carporter sammenbygd med boligen. Carporter skal etableres med flatt tak med en maks. høyde på 3,0 m. Det tillates etablert sedum på taket.
- 3.1.2.3 Delfelter med rekkehusbebyggelse skal deles inn i individuelle tomter. Forslag til tomtegrenser skal vises ved søknad om tiltak. Det tillates at bebyggelse trappes innenfor hvert delfelt.
- 3.1.2.4 Det tillates etablert levegger utenfor byggegrense. Levegger kan plasseres i tomtegrense mellom boliger. For endeboliger skal levegg plasseres min. 1,5 m fra formålsgrænse. Utforming av levegger skal tilpasses boligens uttrykk i materialbruk og fargevalg. Maksimal høyde for levegger er 1,8 m, og maks. lengde er 3,0 meter.
- 3.1.2.5 Det tillates oppført gjerder på tomtene. Gjerder skal ha en maks høyde på 1,2 m, og ha en transparent utforming, dvs. min. 50 % åpnet, f.eks. stakittgjerde.
- 3.1.2.6 Det tillates etablert takopplett for å skape variasjon i bebyggelsen. Takopplett skal maksimalt omfatte 25 % av fasadens totale utstrekning.
- 3.1.2.7 Innenfor delfelt BK1-BK4 skal hver bolig etableres med sammenhengende uteoppholdsareal på bakkenivå med en minimumsstørrelse iht. tabell under:

Delfelt	Privat uteoppholdsareal
BK1	50 m ²
BK2	40 m ²
BK3	40 m ²
BK4	50 m ²

- 3.1.2.8 Leiligheter i flermannsboliger innenfor delfelt BK5 skal ha minimum 6 m² privat uteoppholdsareal. Arealer på vestsiden av bebyggelsen som ikke er privat uteoppholdsareal skal være felles uteoppholdsareal for boliger i delfeltet.

3.1.3 Byggegrenser, delfelt BK1-BK5

- 3.1.3.1 Innenfor delfelt BK1 tillates det at carporter overskrider byggegrense mot øst med inntil 2,0 m, såfremt de deler av carport som ligger nærmere adkomstveg enn 3,0 meter har en åpen utforming som sikrer friskt. Søyler til carport skal plasseres minimum 1,5 m fra vegkant.
- 3.1.3.2 Det tillates etablert balkonger med tilhørende søylepunkt som overskrider byggegrense på hagesiden av boligene med inntil 2,5 meter. Balkonger skal maks. dekke 70 % av fasadens bredde. Det tillates ikke innglasset hagestue under balkongene.

- 3.1.3.3 For å ivareta en god tilpasning til eksisterende terreng og samtidig bryte opp bygningsvolumet, skal bebyggelsen innenfor delfelt BK4 trappes ned i høyde fra vest mot øst innenfor regulerte kotehøyder gitt i plankart.
- 3.1.4 Delfelt BB**
- 3.1.4.1 Feltet skal bebygges med blokkbebyggelse over parkeringskjeller-/sokkel. Bebyggelsen kan etableres som én blokk eller oppdelt i flere separate bygningsvolumer.
- 3.1.4.2 Parkering for bil og sykkel, samt 1 sportsbod per boenhet skal anlegges i felles parkeringskjeller/sokkeletasje, f_P.
- 3.1.4.3 Hver boenhet skal disponere minimum 6 m² privat uteoppholdsareal.
- 3.1.4.4 Det tillates at balkonger og tilhørende søylepunkt overskrider byggegrense mot sørvest med inntil 2,0 meter. Det tillates innglassing av balkonger og terrasser på bakkeplan, også når balkonger/terrasse overskrider byggegrense.
- 3.1.5 Carport- og bodanlegg for boliger (f_BGF1-f_BGF5)**
- 3.1.5.1 Felt f_BGF1 – f_BGF5 skal bebygges med felles carporter og boder. Bebyggelse skal etableres med flatt tak med en maks. høyde på 3,0 m. Det tillates etablert sedum på takene.
- 3.1.5.2 Innenfor felt f_BGF1 skal det etableres 6 carporter og tilhørende boder som er felles for felt BK2 og BK3.
- 3.1.5.3 Innenfor felt f_BGF2 skal det etableres 6 carporter og tilhørende boder som er felles for felt BK2 og BK3.
- 3.1.5.4 Innenfor felt f_BGF3 skal det etableres en carport og tilhørende bod for hver bolig innenfor felt BK4, maksimalt 8 enheter. Dersom det etableres færre enn 8 boliger innenfor BK4 kan deler av avsatt areal omgjøres til felles gjesteparkering for boliger i felt BK1-BK4.
- 3.1.5.5 Innenfor felt f_BGF4 og f_BGF5 skal det etableres totalt 10 carporter og tilhørende boder som er felles for felt BK5.
- 3.1.6 Energianlegg (o_EA)**
- 3.1.6.1 Innenfor felt o_EA kan det etableres trafo/nettstasjon.
- 3.1.7 Renovasjon (o_RA)**
- 3.1.7.1 Felt o_RA skal være offentlig anlegg for nedgravde avfallsbeholdere. Anlegget skal benyttes av alle boligene innenfor planområdet.
- 3.1.8 Uteoppholdsareal (f_UTE)**
- 3.1.8.1 F_UTE er felles uteoppholdsareal for alle boliger innenfor planområdet.
- 3.1.8.2 Uteoppholdsarealene skal ha varierte aktivitetsmuligheter og være tilpasset barn med ulikt funksjonsnivå. Det skal legges til rette for lekeareal og sosiale møteplasser og beplantning.
- 3.1.9 Felles uteoppholdsareal mellom delfelt BK2 og BK3 skal opparbeides som leke-/oppholdsareal tilpasset barn i alderen 0-6 år. Leke-/oppholdssone skal defineres/skjermes ved bruk av busker og annen beplantning. Bruk av asfalt og fallunderlag/gummidekke skal begrenses til det som er nødvendig for funksjonell bruk.
- 3.1.9.1 Innenfor f_UTE skal det etableres min. 1500 m² til kvartalslekeplass, og min. 350 m² sandlekeplass/møteplass for alle.

- 3.1.9.2 Det skal etableres sikring i form av gjerde mot felles parkeringsplass f_PP2. Gjerder skal ha en maks høyde på 1,2 m, og ha en transparent utforming, dvs. min. 50 % åpnet, f.eks. flettverksgjerde.
- 3.1.9.3 Innenfor området skal det opparbeides gangforbindelser med fast dekke mellom f_GG1, f_GG2 og f_GG3.
- 3.1.9.4 Det tillates at deler av felles uteoppholdsareal benyttes til overvannshåndtering, i form av regnbed. Regnbed skal ha en utforming som er tilpasset omkringliggende arealers bruk som uteoppholdsareal, og opparbeides med stor grad av beplantning.

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

3.2.1 Kjøreveg (o_KV1, f_KV2-f_KV4)

- 3.2.1.1 Kjøreveg o_KV1 er offentlig vegareal.
- 3.2.1.2 Det skal etableres krysningspunkt mellom fortau o_FO1 og o_FO2. Utforming av kryssning skal inngå i tekniske planer.
- 3.2.1.3 Felles veger, f_KV2-f_KV4, skal anlegges med faste dekker.
- 3.2.1.4 Kjøreveg f_KV2 er felles for delfelt BK1-BK4.
- 3.2.1.5 Kjøreveg f_KV2 skal ha en utforming som innbyr til lav hastighet for kjøretøy og prioriterer myke trafikanter. Dette kan løses gjennom bruk av ulike typer dekker/materialer.
- 3.2.1.6 Kjøreveg f_KV3 er felles for delfelt BK5 og BB, samt eksisterende boliger på gnr./bnr. 28/6, 28/91 og 28/319.
- 3.2.1.7 Kjøreveg f_KV4 er felles for delfelt BB.

3.2.2 Fortau (o_FO1 og o_FO2)

- 3.2.2.1 O_FO1 og o_FO2 er offentlig.

3.2.3 Gangveg (f_GG1-f_GG4)

- 3.2.3.1 Gangveger f_GG1-f_GG4 skal anlegges med fast dekke.
- 3.2.3.2 Gangveg f_GG1 er felles for delfelt BK2 og BK3.
- 3.2.3.3 Gangveg f_GG2 er felles for delfelt BK2.
- 3.2.3.4 Gangveg f_GG3 er felles for delfelt BK4.
- 3.2.3.5 Gangveg f_GG4 er felles for delfelt BK5.

3.2.4 Annen veggrunn - grønt (f_AVG1-f_AVG8)

- 3.2.4.1 Det tillates at felt f_AVG1-f_AVG6 og f_AVG8 benyttes til overvannshåndtering, i form av regnbed/vadier.
- 3.2.4.2 F_AVG1 er felles for BK2, BK3 og BK5, og skal opparbeides samtidig med tilgrensende felles anlegg.
- 3.2.4.3 F_AVG2 er felles for BK2 og BK3, og skal opparbeides samtidig med f_PP1 og f_BGF2.
- 3.2.4.4 F_AVG3 og F_AVG4 er felles for BK4, og skal opparbeides samtidig med f_PP2 og f_BGF3.
- 3.2.4.5 F_AVG5 og F_AVG8 er felles for BK5, og skal opparbeides samtidig med f_PP3.
- 3.2.4.6 F_AVG6 er felles for BK1-BK5 og BB, og skal opparbeides samtidig med f_KV4.
- 3.2.4.7 F_AVG7 er felles for BK5 og BB, og skal opparbeides samtidig med f_KV3. Arealet skal opparbeides med kjørestærkt dekke for å sikre nødvendig areal for oppstilling av brannbil.

3.2.5 Annen veggrunn - teknisk (f_AVT1)

3.2.5.1 F_AVT1 er felles for BK2 og BK3, og skal opparbeides samtidig med f_PP1. Arealet skal anlegges med kjøresterkt dekke for å sikre tilkomst for brannbil.

3.2.6 Parkeringsplasser for bil (f_PP1-f_PP3)

3.2.6.1 F_PP1 er felles for boliger i felt BK2 og BK3.

3.2.6.2 F_PP2 er felles gjesteparkering for delfelt BK1-BK4.

3.2.6.3 F_PP3 er felles gjesteparkering for delfelt BK5.

3.2.7 Sykkelparkering (f_PP4-f_PP5)

3.2.7.1 Sykkelparkering f_PP4 er felles for felt BK2 og BK3, og f_PP5 er felles for felt BK2, BK3 og BK5. Sykkelparkering skal være under tak og låsbar.

3.2.8 Parkering (f_P)

3.2.8.1 F_P omfatter parkeringskjeller som er felles for felt BB. Det tillates at parkeringskjeller etableres som en sokkeletasje som er delvis nedgravd. Det tillates at deler av fasade etableres med en transparent utforming, f.eks. i form av spilevegger. Innenfor formålet skal det etableres bilparkering for beboere og gjester, hvor minimum 5 % av plassene skal være tilpasset bevegelseshemmede. Innenfor formålet skal det også etableres sykkelparkering og sportsboder for boliger innenfor felt BB.

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

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

4.1.1 Frisiktsone (H140)

4.1.1.1 I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

4.1.1.2 Enkeltstående høystammede trær tillates.

4.1.2 Sikringssone flomveg (H190)

4.1.2.1 Innenfor angitte sikringssone skal det sikres etablering av trygg flomveg gjennom planområdet.

5. BESTEMMELSESOMRÅDER

5.1 Bestemmelsesområde #1

5.1.1 Innenfor bestemmelsesområde skal det tilrettelegges for oppstillingsplass for brannbil. Plassering av bestemmelsesområde kan justeres ved detaljprosjektering.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før det kan gis tillatelse til igangsettelse

- 6.1.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse skal utomhusplan og tekniske planer være godkjent av Time kommune.
- 6.1.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse skal eksisterende trafo med tilhørende ledningsnett innenfor området saneres, og det skal etableres ny trafo/nettstasjon innenfor felt o_EA.
- 6.1.3 Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon på hvordan overskuddsmasse fra planområdet skal disponeres. Dokumentasjonen skal beskrive hvordan A-, B- og C-sjiktet skal skilles og lagres, og hvordan arbeidet skal utføres. Dokumentasjon skal også beskrive håndtering av overvann, og tiltak for å forhindre jordpakking og spredning av ugress. Plan for bruk av overskuddsmasse skal godkjennes av Time kommunes landbruksavdeling.

6.2 Før bebyggelse tas i bruk

- 6.2.1 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger innenfor de ulike delfelt skal tiltak være ferdig opparbeidet iht. tabell nedenfor:

Delfelt	BK1	BK2	BK3	BK4	BK5	BB
F_UTE	x	x	x	x	x	x
F_KV2	x	x	x	x		
F_KV3					x	x
F_KV4						x
O_FO1	x	x	x	x	x	x
O_FO2	x	x	x	x	x	x
F_GG1		x	x			
F_GG2		x				
F_GG3				x		
F_GG4					x	
O_RA	x	x	x	x	x	x
F_PP1		x	x			
F_PP2	x	x	x	x		
F_PP3					x	x
F_PP4		x	x			
F_PP5		x	x		x	

Notater

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

Familier med barn

Etablerere

Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Gåsevikvegen Linje 22, 53	7 min 0.6 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	5 min 2.4 km
Stavanger Sola	29 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	29 min 25.8 km

SKOLER

Frøyland skule (1-7 kl.) 358 elever, 22 klasser	7 min 0.7 km
Frøyland ungdomsskule (8-10 kl.) 168 elever, 14 klasser	7 min 0.6 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	8 min 5.2 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	13 min 8.9 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

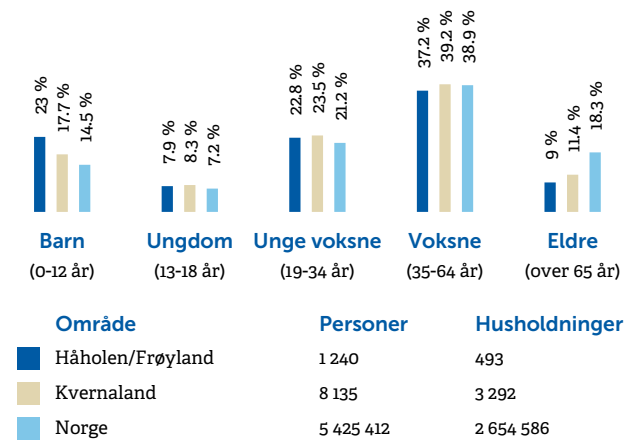
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 77/100

ALDERSFORDELING



22.8 %

23.5 %

21.2 %

Ungvoksne
(19-34 år)

37.2 %

39.2 %

38.9 %

Voksne
(35-64 år)

9 %

11.4 %

18.3 %

Eldre
(over 65 år)

Område

Personer

Husholdninger

Håholen/Frøyland

1 240

493

Kvernaland

8 135

3 292

Norge

5 425 412

2 654 586

BARNEHAGER

Kvernaland barnehage (1-5 år) 106 barn	3 min 0.3 km
Preg barnehager Frøyland (0-5 år) 67 barn	7 min 0.6 km
Ådalen barnehage (1-5 år) 63 barn	16 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kvernaland PostNord	10 min 0.9 km
Coop Extra Kvernaland Post i butikk, PostNord	11 min 0.9 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

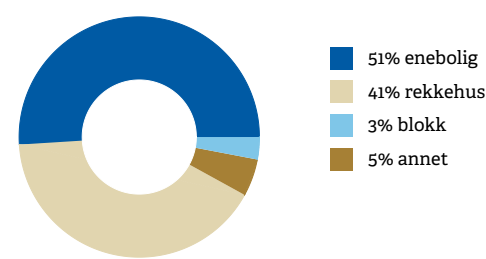
-  1. Egen bil
-  2. Buss

-  TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 94/100
-  KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 88/100
-  TRAFIKK
Lite trafikk 87/100

SPORT

-  Ballbinge
Ballspill 3 min  0.3 km
-  Frøyland skule
Aktivitetshall, ballspill 5 min  0.5 km
-  Jæren SportMed 6 min 
-  Club Athletic 12 min 

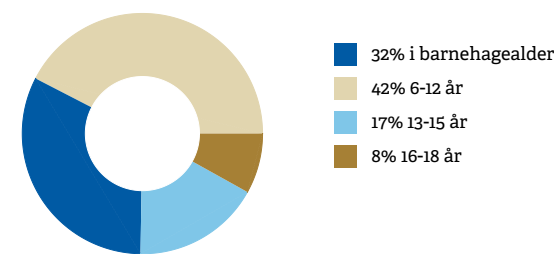
BOLIGMASSE



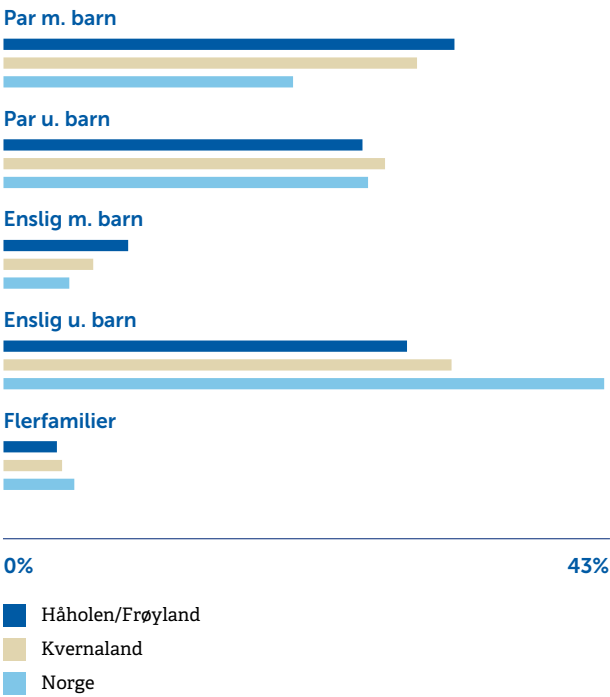
VARER/TJENESTER

-  Europris Øksnevad 4 min 
-  Apotek 1 Kverneland 10 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

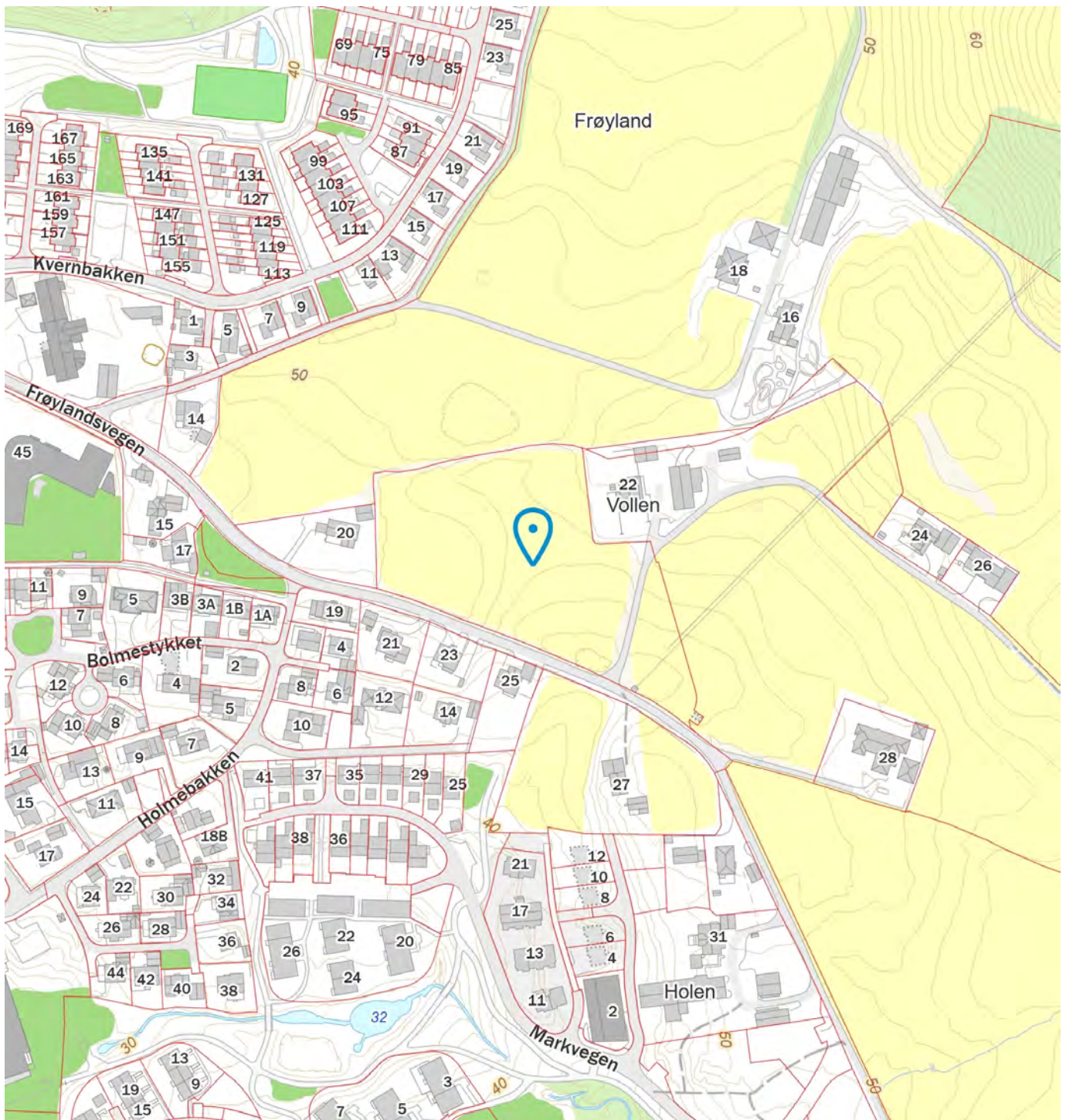


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Notater

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 2406255038 / Megler: Siv Merethe Jåtten

Adresse: Frøylandsmarka

Gnr: 28

Bolig/leilighet nr.: _____

Prospekt oppdatert: 08.01.2026

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

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

Eventuelle forbehold: _____

FINANSIERINGSPLAN

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

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

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

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

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

UNDERTEGNEDE 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Tlf: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted: _____ Dato: _____

Underskrift: _____

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

UNDERTEGNEDE 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Tlf: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted: _____ Dato: _____

Underskrift: _____

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

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

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

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

eiendomsmegler1.no