

Nybygg
Frøylandsmarka BK1
4355 KVERNALAND



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 BK1

Eiendom	BRA m ²	BRA-i m ²	Antall soverom	Salgspris	Omkostninger	Salgspris inkl. omkostninger	Status
BK1-A	127	122	3				SOLGT
BK1-B	127	122	3				SOLGT
BK1-C	127	122	3	5 790 000	69 840	5 859 840	
BK1-D	142	137	3				SOLGT

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

All informasjon er godkjent av selger.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prislisten.

Informasjon om prosjektet

SELGER

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

BELIGGENHET

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 BK1, 4355 KVERNALAND

REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 28, bnr. 1048 i Time kommune. (Ideell andel 1/1.)

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

PRIS

Pris fra kr 5 790 000 til kr 6 290 000
Totalpris fra kr 5 859 840 til kr 6 359 840

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. 1 350 000 som utgjør kr. 33 750
Tinglysingsgebyr skjøte kr. 545
Tinglysingsgebyr pantedokument r. 545
Målebrevsgebyr kr. 35 000
Omkostninger kr 69 840

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 ferdigstilling 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.

- 2 av 4 solgte

Selgers forbehold skal være avklart innen 5 måneder fra signert kontrakt

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 rettleiding 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 420 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.

Overtakelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til leilighet finner sted. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om fradeling/hjemmelovergang 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 arbeid som nevnt foran eller arbeid gjenstår på fellesområdene. Det samme gjelder dersom tinglysning av hjemmelovergang 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 ca. 127 kvm til 142 kvm

BRA-i: fra ca. 122 kvm til 137 kvm

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter tegninger datert 15.04,26 på grunnlag av NS3940(2023).

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

BRA-i

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

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

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

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

BRA-e

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

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

BRA-b

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

BRA

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

Åpent areal

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

AHL (areal med lav himlingshøyde)

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

GUA (gulv areal)

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

BRA og ALH er GUA.

INNHold

Det vises til planskisse vedrørende innhold til den enkelte bolig.

STANDARD

Se leveransebeskrivelse fra selger.

ANTALL SOVEROM

3 soverom

EIERFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Prosjektert rekkehus

BYGGEMÅTE

Plate på mark, bygget i tre

BYGGEÅR

Forventet ferdigstilt siste halvdel av 2027

TOMT

Tomteareal BK1-A - ca 244 kvm

Tomteareal BK1-B - ca 157 kvm

Tomteareal BK1-C - ca 149 kvm

Tomteareal BK1-D - ca 191 kvm

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 på egen tomt.

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.

UTOMHUSAREALER

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.

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

16.03.2015 - Dokumentnr: 235220 - Bestemmelse om
kloakkledn
Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:28 Bnr:13

29.05.2017 - Dokumentnr: 560306 - Registerenheten kan
ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Rogaland Bolig AS
Org.nr: 998 072 808

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

16.05.2025 - Dokumentnr: 552050 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Eiendomsmegler 1 Sør-Norge AS
Org.nr: 958 427 700

06.01.2026 - Dokumentnr: 13964 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:28 Bnr:91
Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:28 Bnr:202

15.04.2025 - Dokumentnr: 428310 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1121 Gnr:28 Bnr:6

16.05.2025 - Dokumentnr: 552050 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Eiendomsmegler 1 Sør-Norge AS
Org.nr: 958 427 700

06.01.2026 - Dokumentnr: 13964 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:28 Bnr:91
Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:28 Bnr:202
Gjelder denne registerenheten med flere

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.

Det vil bli tinglyst pliktig medlemskap i velforening.

AVBESTILLING

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

Dersom forbrukeren avbestiller fastsetter selgeren krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Det vil si at kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

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

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

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

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

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

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

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

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

MEGLERS VEDERLAG

Meglers vederlag betales av selger og er avtalt til: kr. 56 250,- pr kontrakt.

Markedføring dekkes av selger.

Priser er inkl. mva.

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

Leverandører:

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

AVTALEBETINGELSER

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

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

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

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

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

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

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

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

GARANTIER

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

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

ENERGIMERKING

Denne eiendommen er energimerket med energikarakter Grønn B.

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

OPPVARMING

Varmekabler ihht romskjema og pipe ferdig montert utvendig. Avsluttes i himling 2. etasje.

ADGANG TIL UTLEIE

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

INTERNETT- OG TV-LEVERANDØR

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

KOMMUNALE AVGIFTER OG FORMUESVERDI

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av ligningskontor og kommune etter ferdigstillelse. Formuesverdien er blant annet avhengig av om boligen er en primær- eller sekundærbolig.

Se www.skatteetaten.no for mer informasjon.

Spørsmål om kommunal eiendomsskatt rettes til kommunen.

VEI, VANN OG AVLØP

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

EVENTUELL TRANSPORT AV AVTALEN

Videresalg av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger. Selger betinger seg et administrasjonsgebyr på kr. 50 000. I tillegg kommer kostnader ved bruk av megler.

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

KJØPERS UNDERSØKELSEPLIKT

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

Tvister 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 15.04.26
Reguleringsplan av 20.02.24 med bestemmelser sist revidert 04.01.24
Basiskart/situasjonskart datert 24.02.26
Beskrivelse og romskjema datert 28.04.26, revidert 30.04.26
Utenomhusplan datert 24.02.26
Særlige bestemmelser
Grunnbok
Heftelser
Bustadoppføringslova

OPPDRAKSANSVARLIG

Claire A. Lonsdale
Eiendomsmegler
Telefon: 970 31 359
E-post: claire.lonsdale@emlsr.no

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: 2406265015
Oppdatert dato: 08.06.2026.



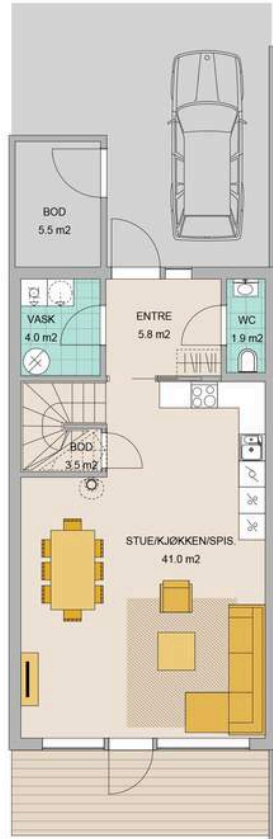
Vedovn m/pipegjennomføring er tilvalg. Kjøkken leveres som vinkelkjøkken, se vedlagte tegninger. Hvitevarer leveres ikke.





Bolig A
 1.etasje 58,6 m²
 2.etasje 64,3 m²
 BRA-e 5,5 m²

Totalt 128,4 m²



Plan 1.etasje

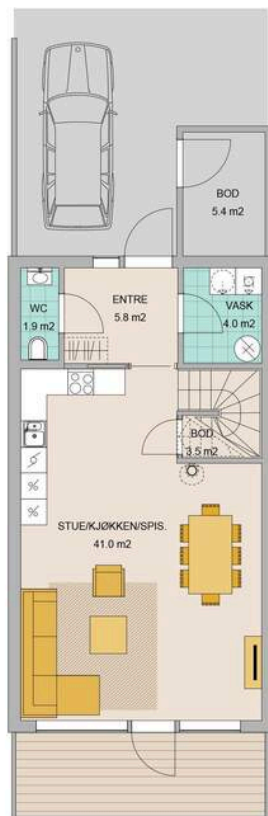


Plan 2.etasje



Bolig B
 1.etasje 58,6 m²
 2.etasje 64,3 m²
 BRA-e 5,4 m²

Totalt 128,3 m²



Plan 1.etasje

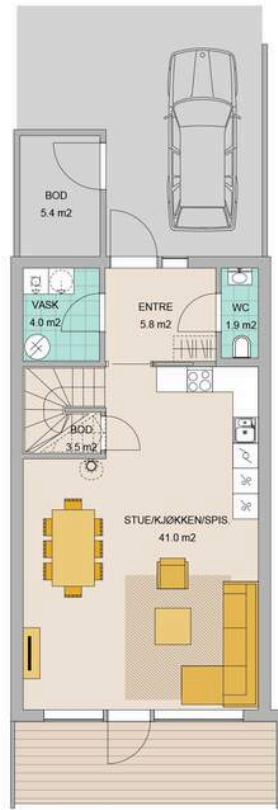


Plan 2.etasje



Bolig C
 1.etasje 58,6 m²
 2.etasje 64,3 m²
 BRA-e 5,4 m²

Totalt 128,3 m²



Plan 1.etasje

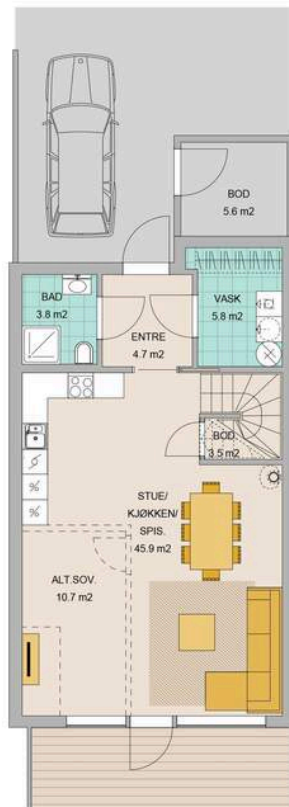


Plan 2.etasje



Bolig D
 1.etasje 66,3 m²
 2.etasje 71,1 m²
 BRA-e 5,6 m²

Totalt 143,0 m²

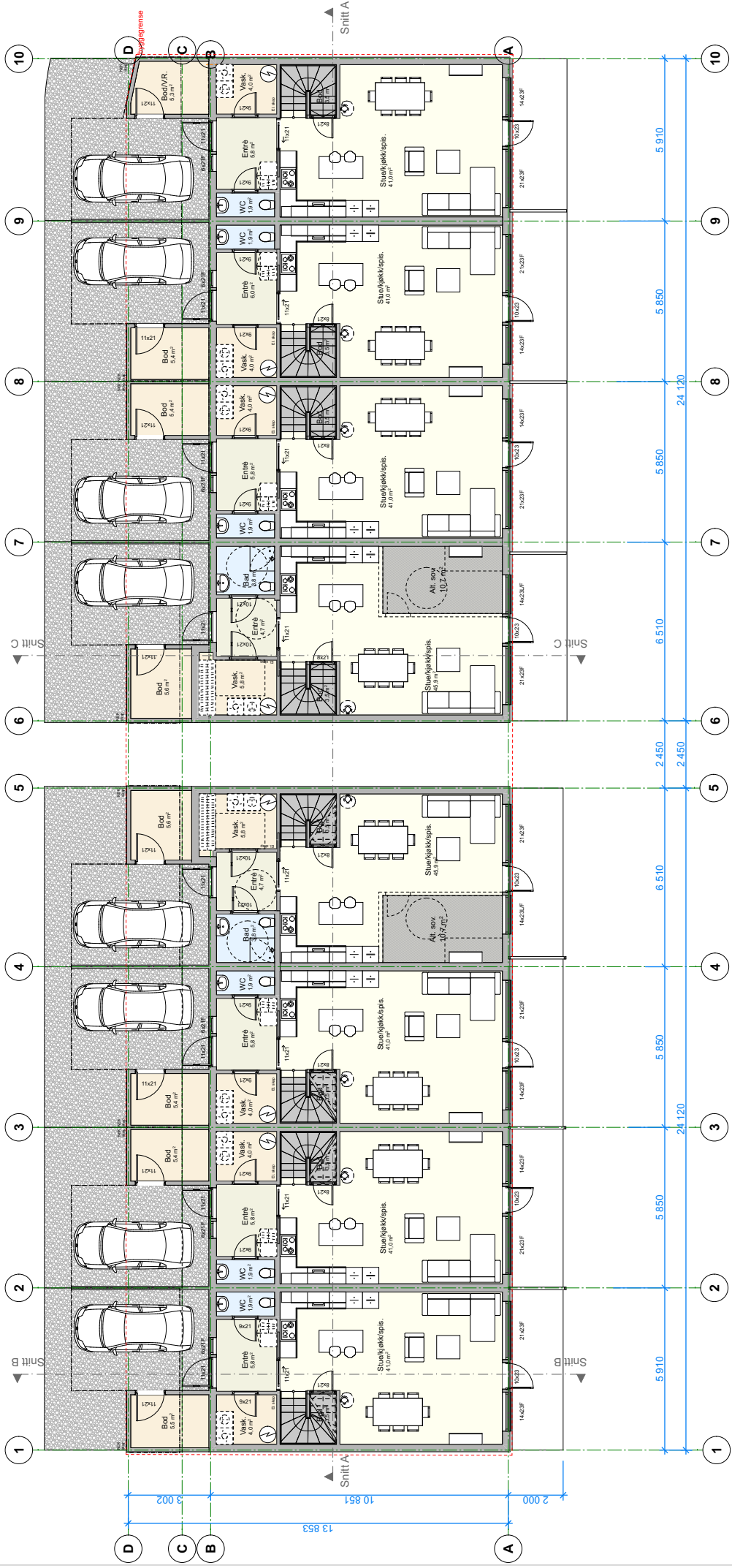


Plan 1.etasje



Plan 2.etasje





BK1 - A
 BRA 1.eig - 58,6 m²
 BRA 2.eig - 64,3 m²
 BRAe - 5,5 m²
 Totalt - 128,4 m²

BK1 - B
 BRA 1.eig - 58,6 m²
 BRA 2.eig - 64,3 m²
 BRAe - 5,4 m²
 Totalt - 128,3 m²

BK1 - C
 BRA 1.eig - 58,6 m²
 BRA 2.eig - 64,3 m²
 BRAe - 5,4 m²
 Totalt - 128,3 m²

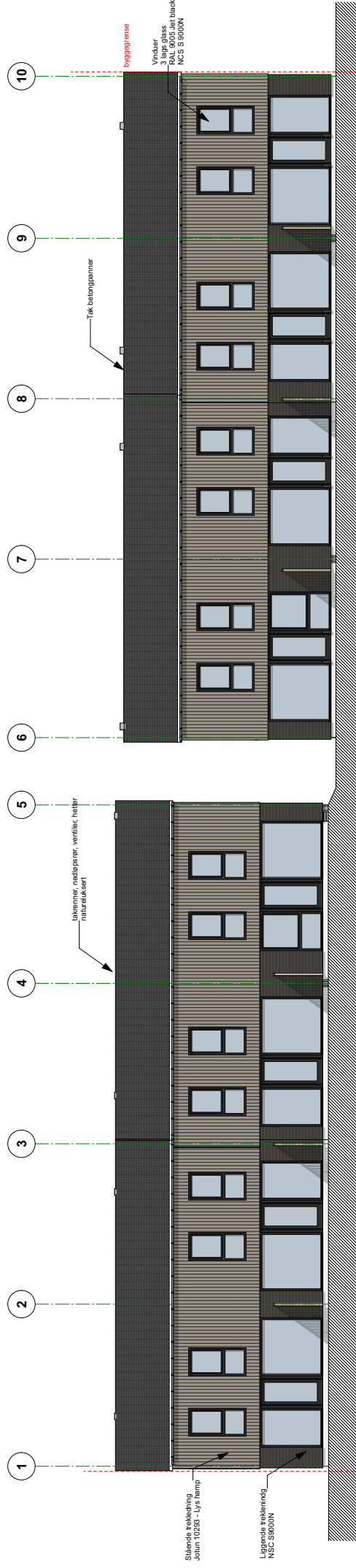
BK1 - D
 BRA 1.eig - 66,3 m²
 BRA 2.eig - 71,1 m²
 BRAe - 5,6 m²
 Totalt - 143 m²

BK1 - E
 BRA 1.eig - 66,3 m²
 BRA 2.eig - 71,1 m²
 BRAe - 5,6 m²
 Totalt - 143 m²

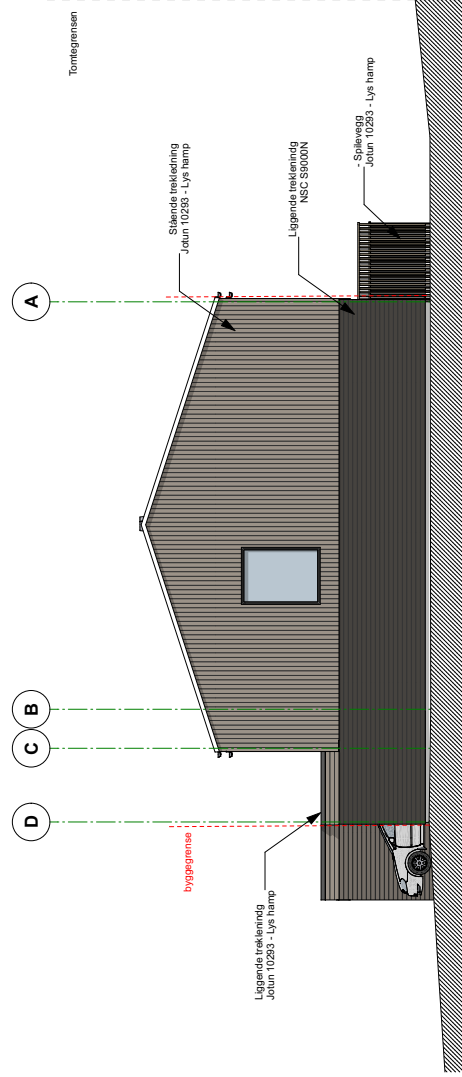
BK1 - F
 BRA 1.eig - 58,6 m²
 BRA 2.eig - 64,3 m²
 BRAe - 5,4 m²
 Totalt - 128,3 m²

BK1 - G
 BRA 1.eig - 58,6 m²
 BRA 2.eig - 64,3 m²
 BRAe - 5,4 m²
 Totalt - 128,3 m²

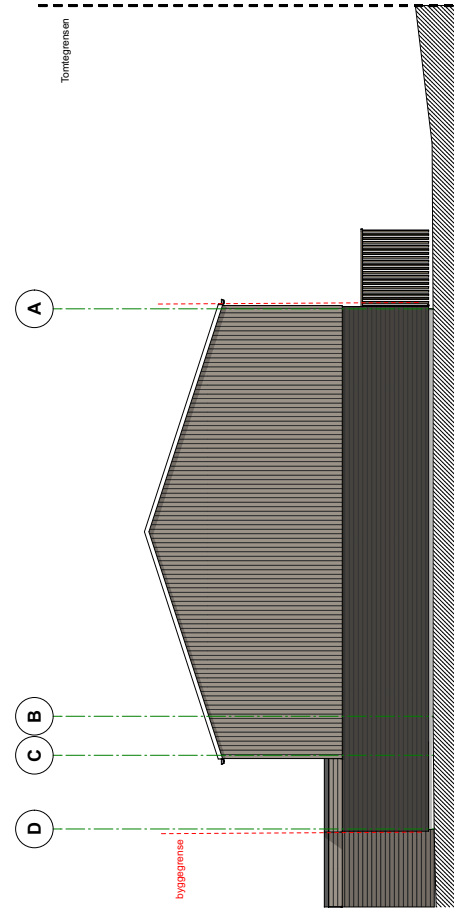
BK1 - H
 BRA 1.eig - 58,6 m²
 BRA 2.eig - 64,3 m²
 BRAe - 5,3 m²
 Totalt - 128,2 m²



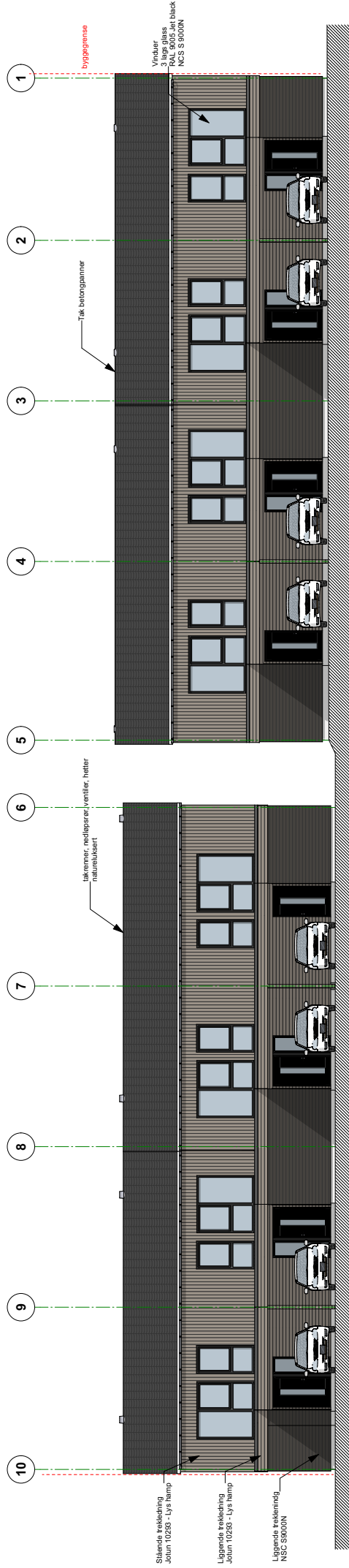
1:100 Fassade Vest



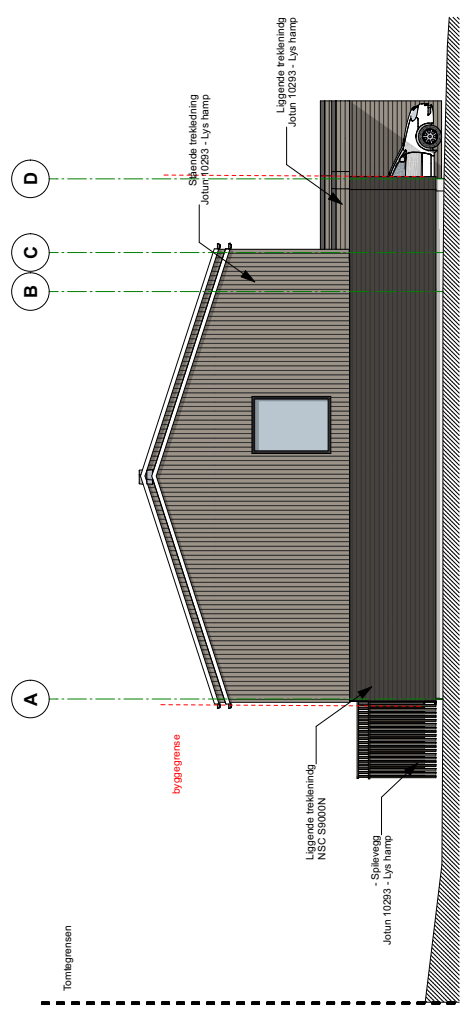
1:100 Fassade Nord



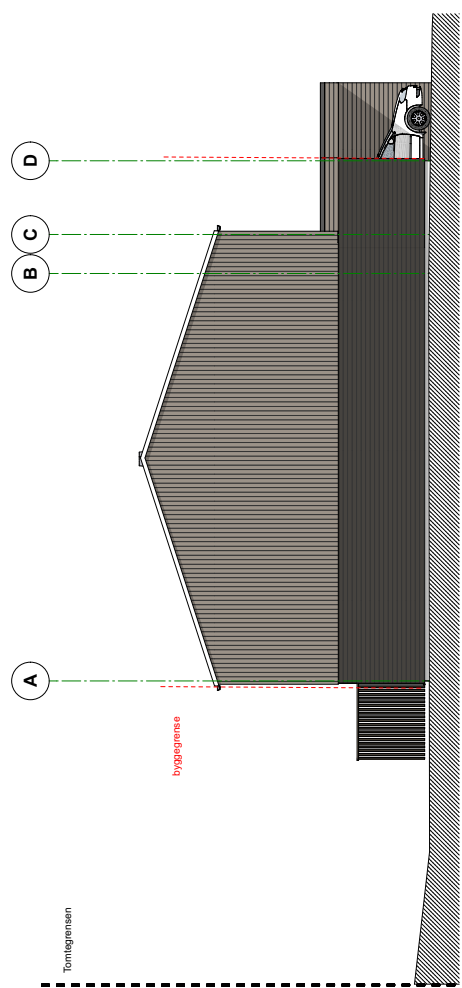
1:100 Fassade Nord



1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Sør



1:100 Fasade Sør

Prosjektansvarlig
Rokkhus - BK1
Tilrådgiver:
Roglandshus AS

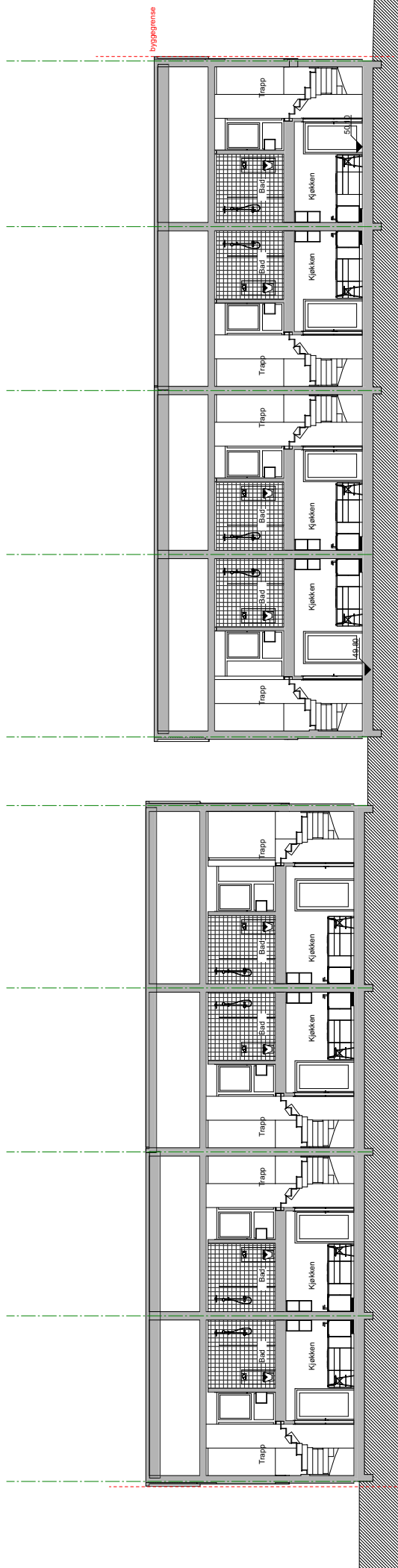
Tittel:
A01 - Fasade Sør og Øst
Arkitekt / Kontroll:
EIT/AS

Skisse:
125-3250
Gnr./Bnr.:
25/1046

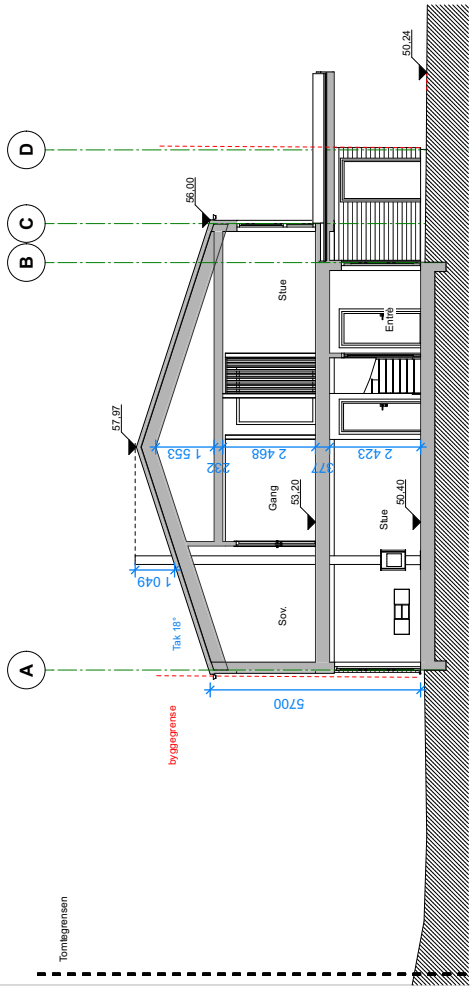
Arkitektkontoret:
VEST
Løngata 3 / 4300 Sandnes
5100 000 / post@vest.no
etevst.no

Date:
13.04.2026

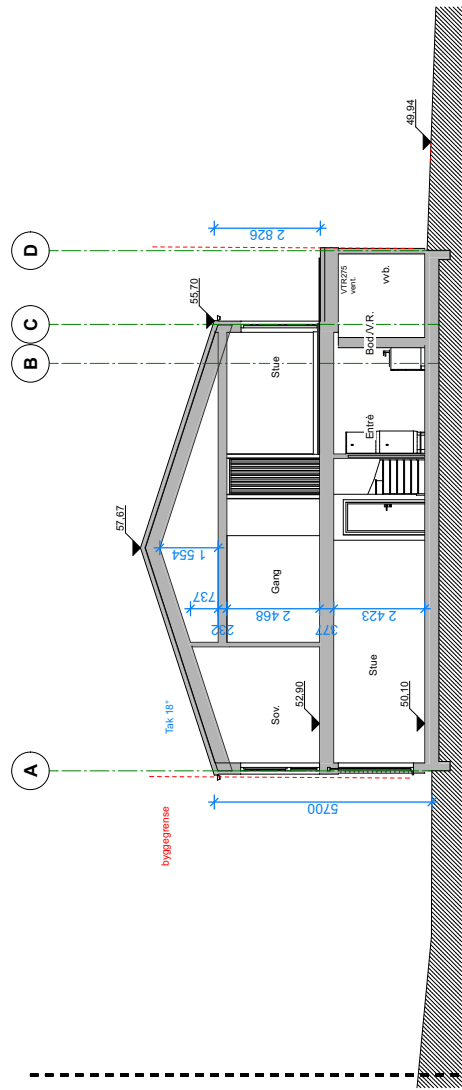
Plan:
Byggeplan A2
Målestokk:
1:100



1:100 Snitt AA



1:100 Snitt BB



1:100 Snitt CC

Datert SJ 30.04.26		Generell leveransebeskrivelse	
Frøylandsmarka BK1			
Generelt	Prosjekteres og bygges ihht TEK 17.		
Parkering	Parkering i carport ved bolig. Tilrettelagt med trekkerør for fremtidig elbillader.		
Trapp	Leveres med hvitmalte vanger, håndrekk, spiler og eikebeiset furutrinn. Tett trapp med bod undertrapp		
Vinduer	Farge 9005 (sort) innvendig og utvendig.		
Ytterdører	Hoveddør leveres i sort farge med glass. Bi-inngang leveres tett slett.		
Innerdør	Hvitmalte, lette slette med hvitmalt karm. Leveres med overgangslist i dørene. Dør til bad leveres med terskel under dør.		
Tak	Skarpnes dobbelt krum edel sort, gavlepanner.		
Kledning	Hovedkledning stående leveres 19 x 148 grunnet 1 strøk Jotun 10293 - Lys hamp. Liggende kledning 19x148 grunnet 1 strøk dempet sort.		
Listverk	Listefritt ved tak og vinduer. Hoveddør og vaskeromsdør med lister 12x58 mm. Dørhuller på innvendige dører leveres hvitmalt, 12x58 mm, gulvlist leveres i hvitbeiset eik. Synlige spikerhull i lister.		
Kjøkken	Se egne tegninger, leveres av Strai. Kjøkken vifte kullfilter. Hvitevarer er ikke inkludert i leveransen.		
Elektro	Ihht NEK 400 - varmekabler ihht romskjema og varmekabler alle bad og vaskerom.		
Oppvarming	Varmekabler ihht romskjema og pipe ferdig montert utvendig. Avsluttes i himling 2 etg.		
Ventilasjon	Balansert ventilasjon med opptil 80% virkningsgrad, noe innkassing av kanaler må påregnes.		
Murer	Bad 60x60 på gulv, vegger 60 x 60 og 10x10 i dusjsone . Bakgang/vaskerom 30 x 30 og sokkelfiser. Entre 60x60 Pro Beton.		
Utomhusplan	Maskinplanert hage med stedlig masse. Grus i gårdsrom. Eventuelle høydeforskjeller tas som skråning og leveres med stedlig masse.		
Maler	1 valgfri farge. (Samme farge på vegg og tak). Leveres k2 standard.		
Internett	Tilrettelagt for Altibox		
Søppelhåndtering	Nedgravd		
Prosjektering	Rogalandshus gjør oppmerksom på at prosjektet ikke er ferdig prosjektert. Det medfører at mindre endringer vil forekomme. Det kan forekomme nedkassinger for ventilasjon og andre tekniske tilpasninger og medfører ingen prisendring. Terreng er ikke detaljprosjektert, også her kan det komme justeringer ved utførelse. Riss i overganger tak/vegg kan forekomme		
Annet	Eventuell egeninnsats må avtales med selger. Dersom kjøper skal utføre deler av arbeidet som egeninnsats, skal dette utføres i løpet av 1 mnd. fra selger gir beskjed om at arbeidet kan starte om annet ikke er avtalt. Kjøper skal innbetale 90% av kjøpesummen når boligen er klar for egeninnsats og de resterende 10% av kjøpesummen ved endelig overtakelse. Dersom avtalte frister ikke overholdes av kjøper, kan selger på kjøpers regning utføre gjenstående arbeid. Ved egeninnsats kan avtalt overtakelse bli forlenget med inntil 4 mnd. forutsatt av egeninnsatsen utføres innen maks 2 mnd.		



Rogalandshus

Romskjema						
Frøylandsmarka BK1 Bolig A, B og C					Bryne datert: 30.04.26	IM/SJ
1. Etasje						
ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
Vaskerom/ bod	Prosjektfliser 30*30 cm	Malt gips	Malt gips	Varmekabler i gulv, ellers ihht NEK 400	Vaskekar med blandebatteri, 200 l bereder, sluk i gulv	Ventilasjonsanlegg og elskap
Entre	Fliser pro beton 60x60	Malt gips	Malt gips	Ihht NEK 400, varmekabker i gulv		Garderobeskap leveres ikke
WC	Nordisk eik	Malt gips	Malt gips	Ihht NEK 400	Vegghengt toalett, badromsseksjon med vask og blandebatteri, Sorte detaljer.	Se egen utstyrliste
Stue/Kjøkken	Nordisk eik	Malt gips	Malt gips	Ihht NEK 400		Se egne kjøkkentegninger
2. Etasje						
ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
Sov. 1, 2, 3 og 4	Nordisk eik	Malt gips	Malt gips	Ihht NEK 400		Garderobeskap leveres ikke
Bad	Fliser pro beton 60x60	Fliser pro beton 60x60	Malt gips	Varmekabler i gulv, ellers ihht NEK 400	Vegghengt toalett, dusjvegger badromsseksjon med vask og blandebatteri. Sorte detaljer	Se egen utstyrliste
Garderoberom	Nordisk eik	Malt gips	Malt gips	Ihht NEK 400		Garderobeskap leveres ikke
Utvendig						
ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
Carport	Grus	Kledning i tak	Kledning i tak	Ihht NEK 400		
Bod	Betong	Umalt gips	Umalt gips	Ihht NEK 400		



Rogalandshus

Romskjema

Frøylandsmarka BK1 Bolig D

Bryne datert: 27.04.26 IM/SJ

1. Etasje

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
Vaskerom/ bod	Prosjektfliser 30*30 cm	Malt gips	Malt gips	Varmekabler i gulv, ellers iht NEK 400	Vaskekar med blandebatteri, 200 l bereder, sluk i gulv	Ventilasjonsanlegg og elskap
Entre	Fliser pro beton 60x60	Malt gips	Malt gips	Iht NEK 400, varmekabler i gulv		Garderobeskap leveres ikke
Bad	Fliser pro beton 60x60	Fliser pro beton 60x60	Malt gips	Varmekabel i gulv, iht NEK 400	Vegghengt toalett, dusjvegger, badromsseksjon med vask og blandebatteri, Sorte detaljer.	Se egen utstyrliste
Stue/ kjøkken	Nordisk eik	Malt gips	Malt gips	Iht NEK 400		Se egne kjøkkentegninger

2. Etasje

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
Sov. 1, 2, 3 og 4.	Nordisk eik	Malt gips	Malt gips	Iht NEK 400		Garderobeskap leveres ikke
Bad	Fliser pro beton 60x60	Fliser pro beton 60x60	Malt gips	Varmekabler i gulv, ellers iht NEK	Vegghengt toalett, dusjvegger	Se egen utstyrliste
Garderoberom	Nordisk eik	Malt gips	Malt gips	Iht NEK 400		Garderobeskap leveres ikke

Utvendig

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



Norsk kvalitetskjøkken siden 1929

Rogalandshus BK1 Frøyland 8 rekkehus

Strai Kjøkken Stavanger

10.03.2026

Strai
KJØKKEN

ETB. 1929

Om kjøkkenet

- Front: Femunden Jord eik dekor
- Benkeplate: BP2538 Cento 30mm tykkelse HPL kant fra Foss Plater
- Nedfelt vask: Franke Sirius SID 610-50 i Carbon Black
- Grep: Knott i sort
- Blandebatteri er kun for illustrasjon

Fronter



Benkeplater



Om Modellen

Beskrivelse front

Femunden har en overflate som gjengir trestruktur og mønster på en naturtro måte. Her får du det beste fra to verdener: holdbarhet og stabilitet fra slitesterk melamin i kombinasjon med struktur og fargespill vi kjenner ifra ekte tre

Bærekraft

- Tilfredsstiller krav BREEAM Nor v.6.1
- 76% resirkulert spon i kjerne
- 100% verifisert lovlig hugget
- 100% fornybar



Skap, skuffedører og blindfelt:

Tykkelse:

- Femunden Lys Eik Dekor: 18 mm
- Resterende dekor: 18,6 mm

Kjernemateriale: Spon

Front: Melamin med treimitert mønster i stående eller liggende treretning

Kantlist: ABS plast i tilpasset dekor

Dekksider: 18mm — 18,6 mm i liggende treretning.

Skrog:

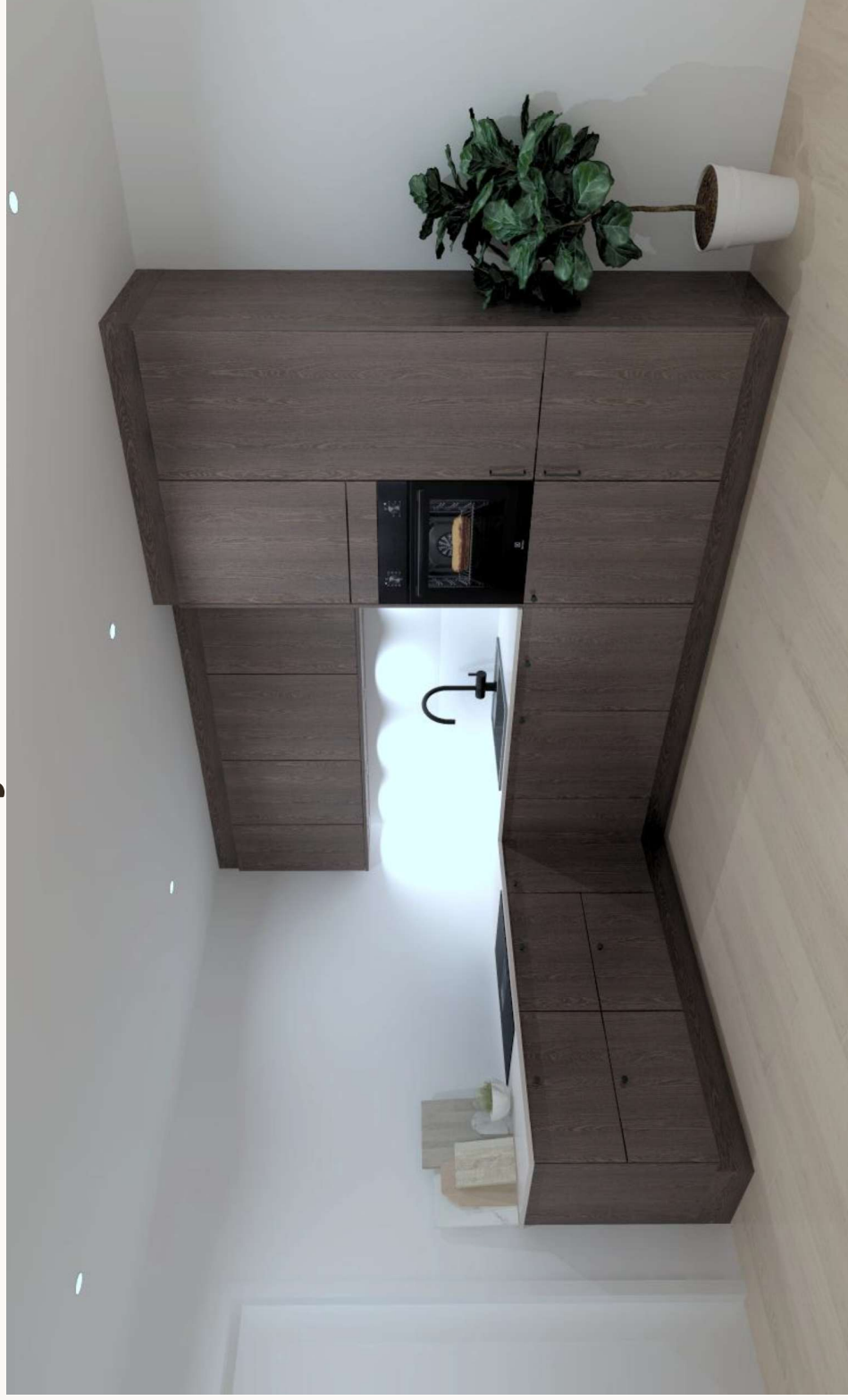
Hvit melamin med fargetilpasset kantlist.

Rygg w/ åpne finerte skap og vitrineskap:

HDF 5 mm + eikefiner 1 mm i fargetilpasset utførelse

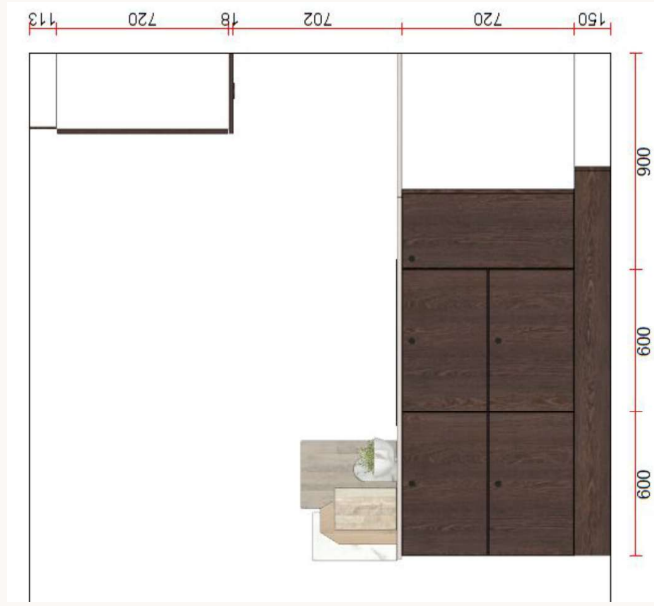
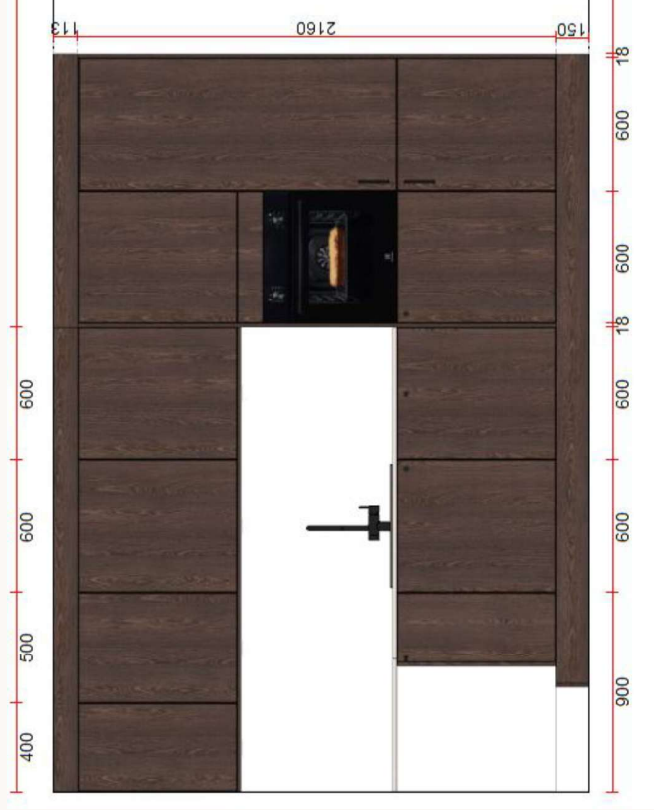


Kjøkken



Strai
KJØKKEN
ETB. 1929

Kjøkken



Strai
KJØKKEN

ETB. 1929

Utstyrliste Frøyland Bk 1



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



Azur sort ettgreps servantbatteri



ORAS NOVA dusjbatteri sort



Sort dusjgarnityr



Imber 90x90 dusjdører m/ sorte profiler



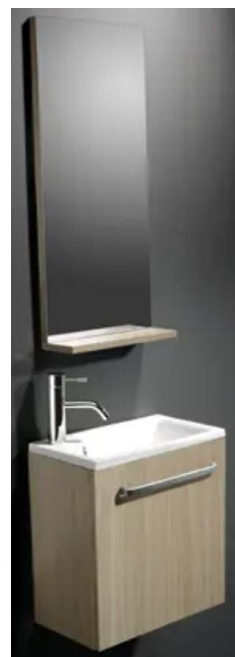
sort betjeningsplate



Villeroy & Boch O novo Toalettskål
m/ dempesete



Azur sort ettgreps kjøkkenbatteri



Niza møbelpakke. Wc rom 1etg.



VikingBad Eli baderomsmøbel 60cm
Speil med sidelys. Bad 1etg. Bolig D&E



pro beton

Overflate Slett matt R10/B

Beskrivelse Betongfliser med jevnt fargespill. Alle størrelser rettskåret.

Bruksområde 4 De fleste flater, til og med gulv med større slitasje som inngangspartier, restauranter mm.



Grey



Dark Grey



Beige

50x50 mm mosaikk
298x598 mm
598x598 mm

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. 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.
- Ferdigstilling fellesarealer og utearealer. Fullstendig ferdigstilling 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 ferdigstilling av fellesareal/uteareal ved overtakelsesdato. Dette anses ikke som forsinkelse eller mangel, og gir derfor ikke kjøper rett til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende.
- Endringer og tilleggsarbeider. Eventuelle endringer, tilleggsarbeider, og tidsfrister på disse, skal være avtalt i skriftlig tilleggskontrakt mellom den enkelte entreprenør og kjøper.
- Faktura på tilvalg/endringer. Selgeren kan kreve at kjøper betaler forskudd for endringer og tilleggsarbeider såfremt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 er stilt. Alternativt kan selgeren kreve at kjøper stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag. Dersom det ikke er stilt § 47 garanti skal tilleggsvederlaget betales samtidig med slutttoppgjøret, det vil si senest dagen før overtakelse.
- Forsikring av boligen i byggetiden. Entreprenøren holder bygningene brannforsikret som bygg under oppføring i byggetiden. Før innflytting må kjøper tegne bygningsforsikring.
- 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 hverdage mellom kl. 0800 og kl. 1700.
- Rengjøring ved overtakelse. Ved overtakelsen skal boligen overleveres byggerengjort fra entreprenørens hånd, dvs. ryddet og støvsugd, men ikke utvasket.
- Finansieringsbevis. Kjøper er innforstått med at forpliktende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslovas § 46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.
- Garanti fra Selger. For boliger som blir solgt etter Bustadoppføringslova vil selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadoppføringslova § 12 og eventuelt § 47. Dersom selger stiller § 47 garanti vil megler foreta utbetaling av kjøpers innbetaling fortløpende.
- Sikkerhet for forskuddsbetaling. Ad. kontraktens punkt 5.10: Selger kan i stedet for å stille sikkerhet jfr. bustadoppføringslova § 47 for kjøpers forskuddsbetaling, deponere pengene på meglers klientkonto, jfr. Justisdepartementets tolkning av bestemmelsen. Renter på en forskuddsbetaling tilfaller kjøper, med mindre det er stillet § 47 garanti for beløpet. Om derimot selger velger å stille sikkerhet, etter buofl § 47, for kjøpers innbetaling, kan selger få utbetalt beløpet straks garantien er mottatt av megler. Ved en eventuell forskuddsbetaling jfr. Bustadoppføringslova § 47 utstedes originalgaranti til kjøper, men sendes og oppbevares hos EiendomsMegler1. EiendomsMegler1 innestår for at pantedokumentet til kjøpers bank tinglyses med forutsatt prioritet. Dersom ansvar blir gjort gjeldene overfor megler på grunnlag av inneståelseserklæringer 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.



Delfelt BK1

244,2 m²
142,9 m²

157,6 m²
58,2 m²

149 m²
50,1 m²

191,4 m²
79,6 m²

190,8 m²
79,2 m²

149,7 m²
50,3 m²

149,7 m²
50,3 m²

286 m²
165,3 m²

Tomtegrensen



Time kommune

Eiendom: 28/1048

Adresse:

Utskriftsdato: 11.11.2025

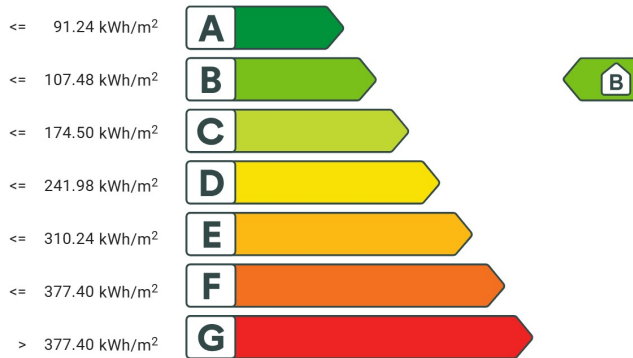
Målestokk: 1:500

Situasjonskart

UTM-32



Energimerke



Beregnet klimakorrigert vektet levert energi: 94.90 kWh/m²

Energiflyt [kWh/m²]

Energipost	Netto (A)	Distr./Akk.	Brutto (B)	SPF	Tilført (C)
Romoppvarming	25,2	0	25,2	0,42	60,3
Ventilasjonsvarme	0,7	0	0,7	0,98	0,8
Varmtvann	25,1	7,1	32,2	1	32,2
Romkjøling	0	0	0	0	0
Ventilasjonskjøling	0	0	0	0	0
Vifter	5,8	0	5,8	-	5,8
Pumper	0	0	0	-	0
Belysning	11,4	0	11,4	-	11,4
Teknisk utstyr	17,5	0	17,5	-	17,5
Totalt	85,8	7,1	92,9	-	128,1

Årlig levert og eksportert energi

Energibærer	[kWh/m ²]
Leverte elektrisitet	67,8
Fossil olje	0
Fossil Gass	0
Fossilt fast brensel	0
Bio-olje	0
Bio-gass	0
Bio fastbrensel	60,3
Sum brensel	60,3
Fjernvarme	0
Fjernkjøling	0
Annen energivare	0
Totalt levert energi	128,1
Eksportert elektrisitet	0
Netto levert energi	128,1

Elektrisk energibudsjett

Elektrisitetsposter	[kWh]	[kWh/m ²]
1 El-spesifikke energiposter	4 458	34,8
2 Tilført el. til oppvarmingsanlegg	96	0,8
3 Tilført el. til varmtvannssystemer	4 132	32,2
4 Tilført el. til kjølesystemer	0	0
5 Egenprodusert el. til egenbruk	0	0
Leverte elektrisitet, sum 1-5	8 686	67,8
6 Egenprodusert el. til eksport	0	0
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	8 686	67,8

Årlig klimakorrigert vektet levert energi

Energibærer	Klimakorr. [kWh/m ²]	Vektningsfaktor	Vektet [kWh/m ²]
Lvert elektrisitet	67,8	1	67,8
Fossil olje	0	1	0
Fossil Gass	0	1	0
Fossilt fast brensel	0	1	0
Bio-olje	0	0,45	0
Bio-gass	0	0,45	0
Bio fastbrensel	60,3	0,45	27,1
Sum brensel	60,3	-	27,1
Fjernvarme	0	0,45	0
Fjernkjøling	0	0,45	0
Annen energivare	0	1	0
Totalt levert energi	128,1	-	94,9
Eksportert elektrisitet	0	0	0
Netto levert energi	128,1	-	94,9

Soner inkludert i evalueringen

Inkluderte soner. Hele boligen.

Inndata simulering

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

Dokumentasjon av inndata for bygningskropp

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m ²]	98	
Areal tak [m ²]	66	
Areal gulv [m ²]	70	
Areal vinduer og ytterdører [m ²]	30,1	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m ²]	128	
Oppvarmet luftvolum [m ³]	354	
U-verdi yttervegger [W/m ² K]	0,21	
U-verdi tak [W/m ² K]	0,13	
U-verdi gulv [W/m ² K]	0,1	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m ² K]	0,8	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	23,5	
Normalisert kuldebroverdi [W/m ² K]	0,05	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m ² K]	25,2	
Lekkasjetall (n50) [1/h]	1	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,75	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer	0,2	

Dokumentasjon av inndata for ventilasjon, internlast, oppvarming og kjøling

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]	85	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]	2	
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	1,2	
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	0	
Årlig energibehov belysning [kWh/m²]	11,4	
Årlig varmetilskudd belysning [kWh/m²]	11,4	
Årlig energibehov utstyr [kWh/m²]	17,54	
Årlig varmetilskudd utstyr [kWh/m²]	10,52	
Årlig energibehov varmtvann [kWh/m²]	25,09	
Årlig varmetilskudd varmtvann [kWh/m²]	0	
Årlig varmetilskudd personer [kWh/m²]	13,14	
Settpunkttemp. for romoppv. i driftstiden [°C]	21	
Settpunkttemp. for romoppv. utenfor driftstiden [°C]	21	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	0	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]	162,6	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]	0	
Spesifikk pumpeeffekt ventilasjonsvarme [kW/(l/s)]	0	
Spesifikk pumpeeffekt varmtvann (sirkulasjon) [kW/(l/s)]	0,2	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]	0	
Spesifikk pumpeeffekt ventilasjonskjøling [kW/(l/s)]	0	
Gjenvinningsprosent gråvann [%]:	0	
Besparelse hot-fill hvitevarer [%]:	0	

Dokumentasjon av inndata for distribusjonssystemer (oppvarming og kjøling)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
U-verdi distribusjonrør romoppvarming [W/mK]:	0	
Lengde distribusjonrør romoppvarming [m]:	0	
U-verdi distribusjonrør ventilasjonsvarme [W/mK]:	0	
Lengde distribusjonrør ventilasjonsvarme [m]:	0	
U-verdi distribusjonrør varmtvann [W/mK]:	0	
Lengde distribusjonrør varmtvann [m]:	38,46	
U-verdi distribusjonrør romkjøling [W/mK]:	0	
Lengde distribusjonrør romkjøling [m]:	0	
U-verdi distribusjonrør ventilasjonskjøling [W/mK]:	0	
Lengde distribusjonrør ventilasjonskjøling [m]:	0	

Dokumentasjon av beregnede data for oppvarming og kjøling

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Årsvirkningsgrad (SPF) elektrisk oppvarming:	1	
Dekningsgrad brutto oppvarmingsbehov el. [%]:	56,7	
Årsvarmefaktor (SPF) varmepumpe:	0	
Dekningsgrad brutto oppvarmingsbehov varmepumpe [%]:	0	
Årsvarmefaktor (SPF) solfanger:	0	
Dekningsgrad brutto oppvarmingsbehov solfanger [%]:	0	
Årsvirkningsgrad (SPF) forbrenningssystem:	0,42	
Dekningsgrad brutto oppvarmingsbehov forbrenningssystem [%]:	43,3	
Årsvirkningsgrad (SPF) varmeveksler fjernvarme:	0	
Dekningsgrad brutto oppvarmingsbehov fjernvarme [%]:	0	
Årsvirkningsgrad (SPF) annen energikilde:	0	
Dekningsgrad brutto oppvarmingsbehov annen energikilde [%]:	0	
Kjølefaktor kjølemaskin:	0	
Energidekningsgrad kjølemaskin [%]:	0	
Virkningsgrad kjøleeksler fjernkjøling:	0	
Energidekningsgrad fjernkjøling [%]:	0	

Dokumentasjon av beregnede data for elektrisk energiproduksjon

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

Dokumentasjon av primærenergifaktorer for energibærere

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

Dokumentasjon av CO2-utslippsfaktorer for energibærere

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
CO2-utslippsfaktor elektrisitet [g/kWh]	130	
CO2-utslippfaktor fossil olje [g/kWh]	0	
CO2-utslipp fossil gass [g/kWh]	0	
CO2-utslipp fast fossilt brensel [g/kWh]	0	
CO2-utslippsfaktor bio-olje [g/kWh]	0	
CO2-utslippsfaktor bio-gass [g/kWh]	0	
CO2-utslipp fast bio-brensel [g/kWh]	20	
CO2-utslippsfaktor fjernvarme [g/kWh]	0	
CO2-utslipp annen energikilde [g/kWh]	0	
CO2-utslippsfaktor fjernkjøling [g/kWh]	0	
CO2-utslippsfaktor eksportert elektrisitet [g/kWh]	65	

Dokumentasjon av energipris for energibærere

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

Dokumentasjon av politiske vektingsfaktorer for energibærere

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

Inndataverdier yttervegger

Sone/Navn/Konstruksjon	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]
Hele boligen/Øst/36 mm bindingsverk (arealandel 13 %), 200 mm isolasjon (Lambda 35)	0,21	16,3
Hele boligen/Vest/36 mm bindingsverk (arealandel 13 %), 200 mm isolasjon (Lambda 35)	0,21	11,9
Hele boligen/Nord/36 mm bindingsverk (arealandel 13 %), 200 mm isolasjon (Lambda 35)	0,21	65,3
Hele boligen/Sør/36 mm bindingsverk (arealandel 13 %), 200 mm isolasjon (Lambda 35)	0,21	4,9
Sum/snitt	0,21	98,4

Inndataverdier vinduer

Sone/Fasade/Navn/Type	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]
Hele boligen/Øst/6 x 21/2-lag glass, luft, trekarm, aluminiumspacer	0,8	1,3
Hele boligen/Øst/21 x 21/2-lag glass, luft, trekarm, aluminiumspacer	0,8	4,4
Hele boligen/Øst/10 x 21 Balkongdør/2-lag glass, luft, trekarm, aluminiumspacer	0,8	2,1
Hele boligen/Vest/10 x 21/2-lag glass, luft, trekarm, aluminiumspacer	0,8	4,2
Hele boligen/Vest/14 x 23/2-lag glass, luft, trekarm, aluminiumspacer	0,8	3,2
Hele boligen/Vest/21 x 23/2-lag glass, luft, trekarm, aluminiumspacer	0,8	4,8
Hele boligen/Vest/10 x 23 Balkongdør/2-lag glass, luft, trekarm, aluminiumspacer	0,8	2,3
Hele boligen/Nord/15 x 21/2-lag glass, luft, trekarm, aluminiumspacer	0,8	3,1
Sum/snitt	0,8	25,5

Inndataverdier ytterdører

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

Inndataverdier gulv

Sone/Navn/Konstruksjon	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]
Hele boligen/Gulv på grunn/Betong (80-120 mm), 300 mm isolasjon under (lambda 35)	0,11	63,9

Inndataverdier tak

Sone/Navn/Konstruksjon	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]
Hele boligen/Tak Øst/Skråtak m. I-profil sperrer (6 % arealandel), 300 mm isolasjon (lambda 35)	0,13	32,8
Hele boligen/Tak Vest/Skråtak m. I-profil sperrer (6 % arealandel), 300 mm isolasjon (lambda 35)	0,13	32,8
Sum/snitt	0,13	65,6

Inndataverdier skillekonstruksjoner

Sone/Navn/Konstruksjon	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]	Type	Vender mot
Hele boligen/Skillekonstruksjon Sør/Lettvegg, 98 mm isolasjon/trestendere	0,37	61,3	Vegg	Samme sone
Hele boligen/Gulv over bod og entre/Trebjelkelag 48 mm heltre (9 % arealandel), 150 mm isolasjon (lambda 35)	0,14	6,6	Gulv	Uoppv. sone
Sum/snitt	-	67,9	-	-

**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. Søylar 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 krysningspunkt 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 kjørestærkt 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	

FRØYLANDSVEGEN 11

Nabolaget Riset/Frøyland vest - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Kvernaland sentrum Linje 22, 53	4 min	0.4 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	4 min	2 km
Stavanger Sola	28 min	
Stavanger stasjon Linje F5, L5	28 min	25.5 km

SKOLER

Frøyland skule (1-7 kl.) 352 elever, 22 klasser	5 min	0.5 km
Frøyland ungdomsskule (8-10 kl.) 188 elever, 14 klasser	7 min	0.6 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	8 min	4.9 km
Bryne videregående skule 720 elever, 26 klasser	12 min	8.5 km



«Det er rolig, barnevennlig med hyggelige mennesker. Det ligger rolig til likevel sentralt.»

Sitat fra en lokalkjent



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100



KVALITET PÅ SKOLENE

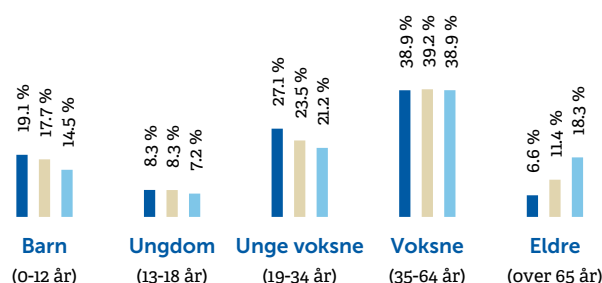
Veldig bra 76/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



Område

Riset/Frøyland vest
Kvernaland
Norge

Personer

798
8 135
5 425 412

Husholdninger

306
3 292
2 654 586

BARNEHAGER

Kvernaland barnehage (1-5 år) 104 barn	2 min	0.1 km
Preg barnehager Frøyland (0-5 år) 77 barn	10 min	0.8 km
Ådalen barnehage (1-5 år) 62 barn	12 min	1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kvernaland PostNord	6 min	0.5 km
Coop Extra Kvernaland Post i butikk, PostNord	6 min	0.5 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

 1. Egen bil

 2. Buss



STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100



TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100



TRAFIKK

Lite trafikk 81/100

SPORT

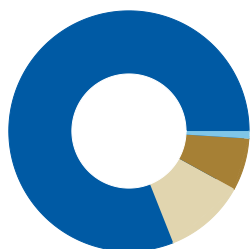
 **Ballbinge** **3 min** 
Ballspill 0.2 km

 **Riset nærmiljøanlegg ballbinge** **3 min** 
Ballspill 0.3 km

 **Jæren SportMed** **6 min** 


 **Club Athletic** **11 min** 

BOLIGMASSE



81% enebolig
11% rekkehus
1% blokk
7% annet

VARER/TJENESTER

 **Europris Øksnevad** **20 min** 

 **Apotek 1 Kverneland** **6 min** 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



30% i barnehagealder
39% 6-12 år
17% 13-15 år
14% 16-18 år

FAMILIESAMMENSETNING

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

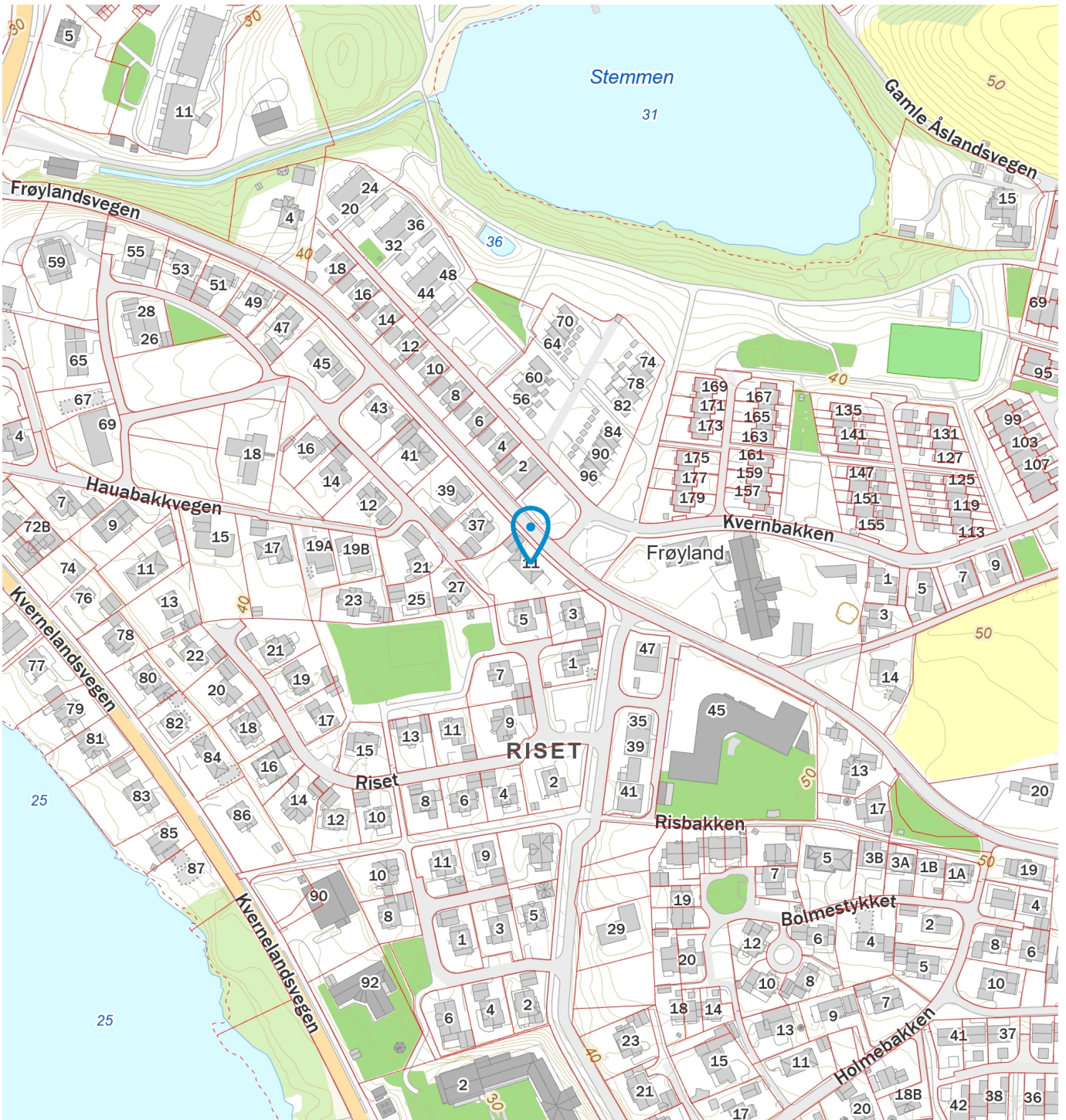
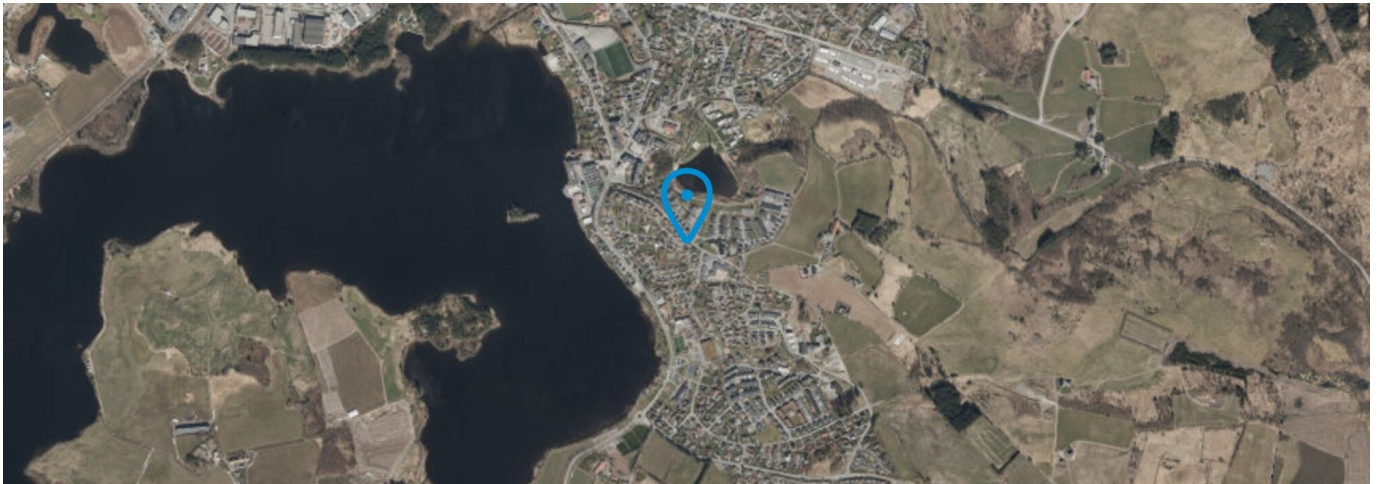


0% 43%

 Riset/Frøyland vest
 Kverneland
 Norge

SIVILSTAND

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 2406265015 / Megler: Claire Lonsdale

Adresse: Frøylandsmarka BK1

Gnr: 28

Bolig/leilighet nr.: _____

Prospekt oppdatert: 08.06.2026

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 bekræftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekræftelse 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 bekræftelse på kjøp. Kjøper er ansvarlig for å forelegge finansieringsbekræftelse for hele kjøpesummen. Bindende bekræftelse 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)

Oppdragsnr: 2406265015
Salgsoppgaven er sist oppdatert 29.04.2026

EiendomsMegler **1**

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

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

eiendomsmegler1.no