Nybygg

Kristoffers Hage Trinn 1
4344 BRYNE

EiendomsMegler 1

Espen S. Grastveit
Eiendomsmegler, Nybygg
997 03 170
espen.grastveit@em1sr.no

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

Mads Kraft Fossmark
Eiendomsmegler, Nybygg
970 86 240
mads.fossmark@em1sr.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.

Prislisten er sist oppdatert 23.10.2026

Prisliste

Trinn 1 B1 & B2

Leilighetsnr	Etasje	Antall soverom	Salgspris	BRA	BRA-I	Kjøpers omk.	Salgspris inkl omk.	Status
B1-101	1	1	4.090.000	64	55	14.410	4.104.410	SOLGT
B1-102	1	2	5.390.000	75	70	16.810	5.406.810	SOLGT
B1-103	1	1	3.990.000	64	53	14.210	4.004.210	SOLGT
B1-104	1	2	5.990.000	105	83	18.690	6.008.690	
B1-201	2	2	5.590.000	75	70	16.810	5.606.810	
B1-202	2	1	4.190.000	64	53	14.210	4.204.210	
B1-203	2	2	6.190.000	104	82	18.640	6.208.640	
B1-204	2	3	6.190.000	92	82	18.610	6.208.610	
B1-301	3	2	5.790.000	75	70	16.810	5.806.810	
B1-302	3	1	4.390.000	64	53	14.210	4.404.210	
B1-303	3	2	6.390.000	104	82	18.640	6.408.640	SOLGT
B1-304	3	3	6.390.000	92	82	18.610	6.408.610	
B1-401	4	2	6.090.000	75	70	16.810	6.106.810	SOLGT
B1-402	4	1	4.690.000	64	53	14.210	4.704.210	
B1-403	4	2	6.690.000	104	82	18.640	6.708.640	
B1-404	4	3	6.690.000	92	82	18.610	6.708.610	
B1-501	5	3	10.690.000	116	111	23.060	10.713.060	SOLGT
B1-502	5	3	9.590.000	103	98	20.990	9.610.990	
* Selges uten parkeringsplass								

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.

Prislisten er sist oppdatert 23.10.2026

Leilighetsnr	Etasje	Antall soverom	Salgspris	BRA	BRA-I	Kjøpers omk.	Salgspris inkl omk.	Status
B2-101	1	2	5.690.000	82	77	17.840	5.707.840	
B2-102	1	2	4.490.000	69	64	15.790	4.505.790	SOLGT
*B2-103	1	1	3.490.000	52	47	13.290	3.503.290	SOLGT
*B2-104	1	1	3.490.000	52	47	13.290	3.503.290	SOLGT
B2-105	1	2	5.290.000	75	70	16.760	5.306.760	SOLGT
B2-201	2	2	5.890.000	82	77	17.840	5.907.840	
B2-202	2	2	4.690.000	69	64	15.790	4.705.790	SOLGT
*B2-203	2	1	3.590.000	52	47	13.290	3.603.290	
*B2-204	2	1	3.590.000	52	47	13.290	3.603.290	
B2-205	2	2	5.490.000	75	70	16.760	5.506.760	
B2-301	3	2	6.090.000	82	77	17.840	6.107.840	
B2-302	3	2	4.890.000	69	64	15.790	4.905.790	
*B2-303	3	1	3.690.000	52	47	13.290	3.703.290	
*B2-304	3	1	3.690.000	52	47	13.290	3.703.290	SOLGT
B2-305	3	2	5.690.000	75	70	16.760	5.706.760	SOLGT
B2-401	4	2	6.390.000	82	77	17.840	6.407.840	
B2-402	4	2	5.190.000	69	64	15.790	5.205.790	
*B2-403	4	1	3.790.000	52	47	13.290	3.803.290	
*B2-404	4	1	3.790.000	52	47	13.290	3.803.290	
B2-405	4	2	5.990.000	75	70	16.760	6.006.760	
B2-501	5	3	10.290.000	112	107	22.460	10.312.460	
B2-502	5	3	9.690.000	106	101	21.510	9.711.510	SOLGT
* Selges uten parkeringsplass								

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: Trallfaveien 7 AS
Adresse: Fornebuveien 11, 1366 LYSAKER
Org.nr: 990009279

PROSJEKTBESKRIVELSE

Første salgstrinn med 40 selveierleiligheter i størrelsene fra 47 m2 til 111 m2. Flotte bygg i tre og tegl, innglasset balkonger på leiligheter som vender mot Hetlandsgata og tilbaketrukket topper har terrasser. Første etasje svever over bakken, og i bakkant kommer et stort grønt og bilfritt atrium. Første salgstrinn vil bestå av bygg B1 og B2. Her får leilighetene vestvendte, solrike balkonger, samtidig som et frodig og grønt atrium skjermer baksiden. Det blir varierte leilighetsstørrelser og en gjennomtenkt miks som passer ulike behov. På bakkeplan kommer dagligvarebutikken Kiwi og næringsdel.

Som første prosjekt i Bryne, vil Heime-konseptet benyttes. Gjesteleilighet og felles hagehus med kjøkken, peis og uteplasser - utformet for å gjøre det enkelt å møtes, invitere og bruke nabolaget aktivt. Resultatet blir et hjem som gir deg mer plass og flere muligheter, uten at det går på bekostning av privatlivet. Nå ser vi fram til å fortelle deg mer om kvalitetene i bo- og trivselskonseptet Heime i tiden som kommer.

PS! Det blir tøffelavstand til dagligvarebutikk på gateplan når byggingen og innflyttningen er igang i trinn 2 og 3.

BELIGGENHET

Bryne sentrum ligger i gang- og sykkelavstand, med et bredt utvalg av butikker, kafeer, servicetilbud og kollektivtransport. Togstasjonen gir enkel forbindelse videre til Sandnes og Stavanger, noe som gjør beliggenheten godt egnet for pendlere. Sørover havner du fort i Egersund, eller hva med en helgetur til Kristiansand eller Oslo?

I nærområdet finner du også barnehager, skoler og idrettstilbud, samt fine tur- og rekreasjonsområder som inviterer til både korte hverdagsutflukter og lengre turer. Kombinasjonen av sentral beliggenhet og rolige omgivelser gjør Kristoffers Hage til et sted det er lett å trives - enten du er førstegangskjøper, etablerer familie eller ønsker en mer lettstelt bolig nær sentrum.

PROSJEKTETS HJEMMESIDE

https://kristoffers-hage.no/

ADRESSE

Trallfavegen 7, 4344 BRYNE

REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 2, bnr. 298 i Time kommune. (Ideell andel 1/1.)
Seksjonsnummer fastsettes for hver leilighet i forbindelse med seksjoneringen.

PRIS

Salgspris: 3 490 000 - 10 690 000
Totalpris: 3 498 290 - 10 708 060

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 2,5% av tomteverdi
kr 288 000,- - 679 000,-
- Startkapital til Sameiet kr. 5 000,-
- Tinglysingsgebyr skjøte kr. 545,-
- Tinglysingsgebyr pantedokument kr. 545,-

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 kr. 100.000 rett etter kontraktinngåelse.
Det vil bli utsendt faktura fra EiendomsMegler1 i samsvar med bustadsoppføringslova §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 inntrer. 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.
- Forbehold om Igangsettingstillatelse.

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:

Forbehold om at styet i Trallfaveien 7 AS vedtar byggestart. Vedtar ikke styret i Trallfaveien 7 AS byggestart innen 30.06.2027, bortfaller alle forpliktelser i henhold til denne avtalen.

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 majure, 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.

Merk at 3D- illustrasjonene kun er ment for å g inntrykk va ferdig bebyggelse. Nå er de Bygg 1 og 2 som er for salg. Bygg i kommende trinn, beplantning vegetasjon og attraksjoner på tomten ellers er ikke endelig prosjektert. Avvik fra illustrasjoner, både innvendig og utvendig vil forekomme. uteomhusarealene vil ferdigstiles i ulike faser, samtidig med ferdigstillelse av nærliggende bugg, eller ved egnet årstid. Se for øvrig leveransebeskrivelsen/salgstegnigner for endelig leveranse. Noen elementer på illustasjonene er tilvalg. Dette gjelder blant annet; belysning, foring over overskap, hvitevarer, gardiner benkeplater på kanter av kjøkkenøy og møblering er ikke inkludert i leveransen.

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

OVERTAKELSE

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 730 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALANGIVELSE
BRA fra 52 kvm til 116 kvm
BRA-i fra 47 kvm til 111 kvm

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter salgstegninger datert 13.05.26 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 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
1-3

ETASJE
1-5

EIERFORM
Eierseksjon

BOLIGTYPE
Prosjektert leilighet

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

BYGGEMÅTE
Tre og mur

BYGGEÅR
Forventet ferdigstilt 3. kvartal 2029.

TOMT
Tomteareal er ca. 7795.4 kvm på eiet tomt.
Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonsbegjæring eller sameievedtekter.
Selger ferdigstiller uteareal iht. til beskrivelse.

Eksakt tomteareal vil først fremkomme etter sammenføying/fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.
Kjøper må akseptere avvik på tomtestørrelsen da det angitte areal ikke er oppmålt enda.

PARKERING/GARASJE

Parkeringsplassen vil bli organisert som fellesareal med tidsbegrenset vedtektsfestet bruksrett (30 år).
Enkelte leiligheter selges uten parkeringsplass - se prislisten på side 4 og 5 hvilke leiligheter dette gjelder.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan endelig organisering av parkeringsanlegget og bodene vil bli. Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplasser og boder. Bodplass og parkering kan bli blyttet på under utbyggning av senere trinn. Endelig plassering blir ikke fastsatt før alle trinnen er ferdige.

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

Etter eierseksjonsloven §26 fremgår det at sameiet gjennom sine vedtekter er forpliktet til å sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, også gjøres tilgjengelige for disse. Dette kan skje gjennom en midlertidig bytteordning eller på en annen egnet måte. Byttet gjelder så lenge beboeren har dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Videre fremgår det av den samme bestemmelsen at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette forutsetter at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

TILVALG

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

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

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

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

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

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

SAMEIE/FORETTNINGSFØRER

Forretningsfører: BATE

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 26 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 for bod, Heime og Lyse energi service, stipulert til kr 450 pr. mnd.
Det tas forbehold om at kostnadene kun er stipulerte og basert på erfaringstall.
Kommunale avgifter blir fakturert direkte av kommunen.

For de leiligheter som disponerer parkeringsplass, vil det i tillegg komme en kostnad på kr 400 pr mnd.

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 og næring. 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.

HEFTELSER/SERVITUTTER

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

1961/4275-1/44 30.09.1961 BESTEMMELSE OM GJERDE
Med flere bestemmelser.
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 tilfredsstille 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 48 750,- pr enhet. Markedsføring avtales direkte med oppdragsgiver og faktureres fortløpende. I tillegg kommer direkte utlegg gjort på vegne av selger. Alle 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
- Dun & Bradstreet
- Ambita

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 betegnelsene.

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

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

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

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

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

Energiattest per enhet er ikke utarbeidet. Bygget vil tilfredstille minimum energimerke grønn B, men de enkelte leilighetene kan variere mellom A og C avhengig av plassering i bygget. Energiattesten vil for øvrig utgjøre en del av informasjonen kjøper får overlevert sammen med leilighetens FDV ved overtakelse.

OPPVARMING

Det etableres varmepumpe som varmer opp vann til oppvarming og til varmt tappevann. Boligene får vannbåren gulvvarme i stue og bad.
I hver leilighet måles forbruket for både varmt tappevann og oppvarming.

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. 75.000,- 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 videresalgsobjekt 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

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 13.05.26 og 04.08.26
Reguleringsplan med bestemmelser datert 16.06.2025 rev. 21.10.2025
Basiskart/situasjonskart datert 03.07.2026
Leveransebeskrivelse fra utbygger 26.06.2026 rev. 6
Grunnbok datert 18.06.26
Forslag til vedtekter og budsjett foreligger

OPPDRAGSANSVARLIG

Megler: Espen Grsatveit
Tittel: Eiendomsmegler
Telefon: 99 70 31 70
E-post: espen.grastveit@em1sr.no

Megler: Mads Kraft Fossmark
Tittel: Eiendomsmegler
Telefon: 970 86 240
E-post: mads.fossmark@em1sr.no

Megler: Claire A. Lonsdale
Tittel: Eiendomsmegler
Telefon: 97 03 13 59
E-post: claire.lonsdale@em1sr.no

Eiendomsmegler 1 Nybygg Jæren
Adresse: Postboks 334, 4349 BRYNE
Org.nr.: 958427700
E-post: jeren@em1sr.no
www.eiendomsmegler1.no

Oppdragsnummer prosjektmaster: 2406265019
Oppdatert dato: 23.10.2026.

Kristoffers Hage - Bygg B1 og B2.

LEVERANSEBESKRIVELSE TIL PROSPEKT

GENERELT

I det følgende gjengis et utvalg fra beskrivelsen som vi mener er av betydning for boligkjøper. Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standarden i nevneverdig grad. Det tas forbehold om uforutsette pålegg fra myndighetene. Mindre endringer som måtte bli funnet hensiktsmessige i forbindelse med detaljering av prosjektet, samt gjennomføring av byggesaken, må påregnes.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og plantegninger/prospekt/salgsoppgave. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, eksempelvis forslag til møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc.

Prosjektet bygges etter TEK17. Den håndverksmessige utførelsen skal tilfredsstille NS3420, toleranseklasse 2. Tilpasninger og/eller mindre endringer i kjøkken og våtrom (avvik fra salgstegning) kan forekomme dersom detaljprosjektering viser at dette er nødvendig.
Boligene prosjekteres for lydklasse C etter NS 8175.

Videre kan vindusplassering og -størrelser i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer som følge av tilpasninger av tekniske løsninger, offentlige myndighetskrav og den arkitektoniske utformingen av bygget.

Perspektivtegninger i prospektet, på hjemmesiden og i annonser har illustrativ karakter, og det tas forbehold om angitte detaljer.

Leilighetsplaner viser forslag til plassering av møbler og utstyr. Dette er ikke med i leveransen. Stiplede møbler og utstyr på bad, bad/vask, WC og vaskerom leveres ikke.

Leilighetene vil bli skilt ut som eierseksjoner med eget seksjonsnummer.

KONSTRUKSJON

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål. Etasjeskillere utføres i plasstøpt betong og/eller betongelementer. Takkonstruksjoner i stål og treverk eller betong, utvendig isolert og tekket med folie eller papp.

Fasadekledning består hovedsakelig av tegl i sokkeletasje, malt trekledning, glass og beslag.

Innvendige vegger består av stålstendere kledd med gipsplater, trestendere vurderes der det er hensiktsmessig. Enkelte vegger har overflate i betong, som for eksempel mellom noen leiligheter, mot trapperom og enkelte steder mot fasaden.

STANDARD I LEILIGHETENE

Generelt

Boligene leveres med en takhøyde på ca. 260–270 cm. Alle himlinger males og det vil kunne bli synlig v-fuger mellom betongelementene i himlingen. Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger og som helt eller delvis nedforede platehimlinger, fortrinnsvis i entré, bad, bod og kjøkken. Lokale nedforinger i andre rom vil forekomme. Nevnte konstruksjoner vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der konstruksjonen blir montert. Netto takhøyde på minimum 220 cm ved nedforinger. Alle himlinger sparkles og males til fullt dekk. Nedsenket himling/innkassinger har sparklet og malt gips. Det leveres ikke taklister.

Det leveres høye vinduer og balkongdører med overkant på ca. 220 cm over gulv. Det leveres i hovedsak slagdører til balkonger. Vinduer og balkongdører leveres med trekarmer med utvendig alukledning. Entrédørene får kikkhull og leveres med FG-godkjent lås og beslag. Vinduer og dører leveres ferdig malt fra fabrikk. Vinduer og balkongdører leveres uten gerikter og listverk med vindusbrett. Øvrige gerikter og lister gjæres, sparkles og males uten synlige spikerhull. Leilighetene har et innslag av skyvedører, kfr. plantegningene.

Markterrasser/balkonger/takterrasse
Balkonger, markterrasser og takterrasse utføres med terrassebord. Fargeforskjeller, sprekkdannelser, vridning og kuving i terrassebord som følge av uttørking og værpåvirkning må påregnes og anses ikke som mangler. Balkonger får enten skråstag eller søyler som bæring. Rekkverk på balkonger kan utføres i en kombinasjon av stål og aluminium. Rekkverk på takterrasse kan utføres med beslått gesims med rekkverk i kombinasjon av stål og aluminium. Det leveres ikke rekkverk på markterrasser.

På balkonger mot Hetlandsgata leveres innglassing. Innglassing utføres på innsiden av balkongrekkverket.

Markterrasser/balkonger/takterrasse er å betrakte som en utvendig konstruksjon og er utsatt for vær og vind. Mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten etter regnvær. Innslag og drypp av regnvann fra ovenforliggende balkonger må påregnes.

Energiøkonomisering
Hver leilighet får eget balansert ventilasjonsanlegg med aggregat med varmegjenvinning som plasseres i fortrinnsvis teknisk rom/bod/vaskerom i hver leilighet. Dersom leiligheten ikke har innvendig bod/vaskerom, eller denne ikke er stor nok er ventilasjonsaggregatet tenkt plassert i himling i entré. Detaljene omkring nedforinger og innkassinger blir ikke avklart før detaljprosjekteringen er gjort, og det er derfor heller ikke vist på plantegningene.

Der koketopp plasseres på kjøkkenøy, forutsettes det bruk av koketopp med integrert ventilator og omluftsløsning. Slik løsning inngår ikke i leveransen, med mindre annet er uttrykkelig avtalt.

Boligene varmes opp med vannbåren gulvvarme i stue og bad. Energisertifikat overleveres ved overtakelse.

Entré

Gulv:	Herdet tregulv
Vegger:	Sparklet og malt.
Himling:	Sparklet og malt. Det leveres LED-downlights.
Garderobe:	Tilvalg
Øvrig:	Tekniske komponenter som sikringsskap og fordelerskap for vann og varme vil fortrinnsvis bli plassert i teknisk rom/bod, men plassering av komponenter kan forekomme i entré.

Kjøkken

Gulv:	Herdet tregulv
Vegger:	Sparklet og malt.
Himling:	Sparklet og malt.
Innredning:	Det leveres kjøkkeninnredning med skap klargjort for integrerte hvitevarer. Skuffer og skap leveres med demping. Benkeplate leveres i laminat, og det leveres ettgreps blandebatteri. Under overskap leveres LED-belysning samt stikkontakt.
Hvitevarer:	Hvitevarer er tilvalg

Stue

Gulv:	Herdet tregulv
Vegger:	Sparklet og malt.
Himling:	Sparklet og malt.

Soverom

Gulv:	Herdet tregulv
Vegger:	Sparklet og malt.
Himling:	Sparklet og malt.
Garderobe:	Tilvalg

Bad

Gulv: Flislegges med 60x60 cm fliser.
Vegger: Flislegges med 60x60 cm fliser.
Himling: Sparklet og malt. Det leveres LED- downlights.
Innredning: Det leveres baderomsinnredning med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Speil leveres tilpasset bredden på servantseksjonen. Til dusjen leveres dusjsett og rette dusjvegger. Det leveres vegghengt toalett. På bad der vaskemaskin er vist med stiplet linje på plantegningen, leveres opplegg for vaskemaskin og tørketrommel med kondensfjerner.
Øvrig: Fordelerskap for vann og varme kan bli plassert i bad.

WC

Gulv: Flislegges med 60x60cm fliser.
Vegger: Sparkles og males med sokkelflis
Himling: Sparklet og malt. Det leveres LED-downlights.
Innredning: Det leveres servant, speil og vegghengt toalett.

Vask

Gulv: Flislegges med 60x60 cm fliser
Vegger: Sparkles og malt med sokkelflis.
Himling: Sparklet og malt.
Innredning: Det leveres opplegg for vaskemaskin og tørketrommel med kondensfjerner.
Øvrig: Tekniske komponenter som sikringsskap, ventilasjonsaggregat, fordelerskap for vann og varme kan bli plassert i vaskerom.

Teknisk rom/bod

Gulv: Herdet tregulv
Vegger: Sparklet og malt.
Himling: Sparklet og malt.
Øvrig: Tekniske komponenter som sikringsskap, ventilasjonsaggregat, fordelerskap for vann og varme vil fortrinnsvis bli plassert i teknisk rom/bod.

Sportsbod

Gulv: Støvbundet betong.
Vegger: Rupanel, metall eller betong med god lufting. Tette vegger føres opp til samme høyde som boddøren, med netting mellom vegg og himling.

Farger

Det tas forbehold om endringer i fargevalgene. Kjøkkenleverandør er ennå ikke valgt, og justeringer kan derfor forekomme for å sikre en helhetlig tilpasning til kjøkkenfrontene.

Felles for alle leiligheter:

Overflate	Plassering	Farge
Innerdører	Inne i leiligheter	S2005-Y20R
Foringer innerdører	Inne i leiligheter	S2005-Y20R
Vinduskarm	Innvendig	S2005-Y20R
Belistning rundt innvendige dører	Inne i leiligheter	S2005-Y20R

Kan velge mellom nordisk eller fargerikt alternativ på vegger:

Leilighet nordisk		
Rom	**Vegg**	**Himling**
Stue/kjøkken	Hazelnut beige 12300 2907-Y21R	S2005-Y20R
Gang	S2005-Y20R	S2005-Y20R
Hovedsoverom	Almond beige 10966 4107-Y19R	S2005-Y20R
Soverom 2	S2005-Y20R	S2005-Y20R
Baderom		S2005-Y20R
WC	Almond beige 10966 4107-Y19R	S2005-Y20R
Leilighet fargerik		
Rom	**Vegg**	**Himling**
Stue/kjøkken	S3010-G50Y	S2005-Y20R
Gang	S2005-Y20R	S2005-Y20R
Hovedsoverom	Rural 12085 3814-Y29R	S2005-Y20R
Soverom 2	Exhale 7637 2505-G19Y	S2005-Y20R
Baderom		S2005-Y20R
WC	Rural 12085 3814-Y29R	S2005-Y20R

Toppleiligheter

Toppleilighet		
Rom	**Vegg**	**Himling**
Stue/kjøkken	Hazelnut beige 12300 2907-Y21R	S2005-Y20R
Tv-stue	Rural 12085 3824-Y29R	S2005-Y20R
Gang	Hazelnut beige 12300 2907-Y21R	S2005-Y20R
Bod	S2005-Y20R	S2005-Y20R
Vaskerom	S2005-Y20R	S2005-Y20R
WC	Rural 12085 3824-Y29R	S2005-Y20R
Hovedsoverom	Almond Beige 10966 4107-Y19R	S2005-Y20R
Soverom	Rural 12085 3824-Y29R	S2005-Y20R
Baderom		S2005-Y20R

TEKNISKE ANLEGG

Generelt
Anleggsbidrag for tilkobling av telefon/TV/bredbånd betales av kjøper dersom leverandør krever dette av utbygger.
Tekniske føringer, sjakter, innkassinger og nedforede himlinger kan medføre avvik fra møblering vist på salgstegninger.

Oppvarming og varmt tappevann
Det etableres varmepumpe som varmer opp vann til oppvarming og til varmt tappevann. Boligene får vannbåren gulvvarme i stue og bad.

I hver leilighet måles forbruket for både varmt tappevann og oppvarming.

Ventilasjonsanlegg
Leilighetene får balansert ventilasjon med varmegjenvinning med avtrekk fra bad, bad/vask, WC og kjøkken/stue med avkast over tak. Avtrekk og friskluftilførsel skjer gjennom kanaler i nedforet himling. Detaljene omkring nedforinger og innkassinger er ikke avklart før detaljprosjekteringen er gjort, og det er derfor heller ikke vist på tegningene.

Elektrisk anlegg
Det legges skjult elektrisk anlegg med brytere og kontakter i hvit utførelse. Der hvor det leveres betongelementer kan det elektriske anlegget være åpent. Det leveres belysning som beskrevet tidligere i leveransebeskrivelsen. Automatsikringer i eget sikringsskap som plasseres fortrinnsvis i teknisk rom/bod i hver leilighet (plassering i entré kan forekomme). Måler og hovedsikring til hver leilighet plasseres i eget elektrikerskap i fellesarealer utenfor leiligheten.

Det vil være kapasitet for laststyrte elbilladere (Type 2-kontakt, 16A) i garasjekjeller med minimumseffekt på 1,5 kW. Elbillader må bestilles via tilvalget. Det vil på et senere tidspunkt bli avklart om lading blir målt på egne målere eller belastes med et fast månedlig beløp.

På markterrasse/balkong/takterrasse leveres utelys med innvendig bryter og dobbel stikkontakt.

I sportsbodene i kjelleren blir det levert generell belysning samt én dobbel stikkontakt i hver sportsbod. Stikkontakten er beregnet for alminnelig bruk og ikke for lading av kjøretøy, batterier eller annet utstyr med høyt effektuttak. Det vil på et senere tidspunkt bli avklart om forbruk av strøm i bod blir målt på egen måler eller belastes med et fast månedlig beløp.

TV/bredbånd
Det leveres 1 stk. uttak i stue til felles antenne i hver leilighet. Det leveres opplegg for bredbånd, men abonnement må bestilles av kjøper. Ytterligere kontakter/røropplegg kan bestilles gjennom tilvalget.

Sanitærutstyr
Det leveres sanitærutstyr som beskrevet tidligere i leveransebeskrivelsen.

Brann
Det leveres røykvarsler og slukningsutstyr i henhold til myndighetenes krav. Alle leilighetene får synlig boligsprinkling i himling eller på vegg.

Parkering
Parkeringsplasser prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende krav i TEK17. Det må påregnes søyler, tekniske installasjoner, rørføringer og lignende i garasjeanlegget. Plassbredder kan variere avhengig av plassering og konstruktive forhold.

TILVALG

Tilvalgsmuligheter

Tidsbegrenset av byggearbeidenes fremdrift kan den enkelte boligkjøper variere standarden i sin leilighet innenfor et spesifisert og fast priset produktspekter.

For tilvalg gjelder følgende:

- Forskjellige fronter på kjøkkeninnredning (det forutsettes kjøkkenskap i henhold til sortiment fra valgt kjøkkenleverandør).
- Mer innredning på kjøkken hvor plass tillater dette.
- Hvitevarer.
- Garderobeskap
- Valg av fliser og baderomsinnredning utover standard på bad, bad/vask, WC og vask.
- Fliser eller glassplate over kjøkkenbenk.
- Flere elektriske punkter og/eller TV/bredbåndsuttak.
- Downlights i himlinger hvor det allikevel nedfores, som følge av kanaler (det må tas hensyn til tekniske føringer) etc.
- Elbillader
- Vegg/takfarger
- Vannbåren gulvvarme i utvalgte rom utover stue og bad

Bestillingsfrister for tilvalg

Boligkjøperne vil motta et informasjonsbrev fra totalentreprenøren, hvor tilvalgsskjema for bestilling av tilvalg følger vedlagt. Det informeres i brevet om hvordan tilvalget organiseres og når fristen for tilvalgene går ut. Det gjøres oppmerksom på at når tilvalgsfristen er gått ut, må alle tilpasninger bli gjort som individuelle endringer i hver leilighet.

Endringer

Når tilvalgsfristen er utgått, må endringer avtales særskilt mellom kjøper og selger. Endringer som vil ha fremdriftsmessige konsekvenser eller som av tekniske årsaker ikke kan anbefales, vil bli avvist. Endringer må individuelt bli tilpasset den enkelte kjøper.

FORBEHOLD

Alle opplysninger i denne leveransebeskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis nødvendige offentlige pålegg eller myndighetskrav i forbindelse med byggesaken. Utbygger/selger kan gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i detaljprosjekteringen forutsatt at det ikke forringer den generelle standarden i nevneverdig grad.

Dersom det er avvik mellom tegninger/beskrivelser i prospekt, hjemmeside, annonser eller leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kjøpekontrakten som er gjeldende. Selger forbeholder seg rett til å engasjere forretningsfører for første driftsår, samt inngå/tinglyse nødvendige avtaler for etablering av bebyggelsen og sameiet.

Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

Det tas forbehold om at styret i Trallfaveien 7 AS vedtar byggestart. Vedtar ikke styret i Trallfaveien 7 AS byggestart i innen juni 2027, bortfaller alle forpliktelser i henhold til denne avtalen.

IGANGSETTINGSSØKNAD

Vi tar forbehold om endringer i forbindelse med offentlig godkjenning av igangsettingstillatelser.

Stavanger, den 26.06.2026

Vedtekter for Sameiet Kristoffers Hage

Vedtatt ved seksjonering [sett inn dato].

Organisasjonsnummer: [sett inn org.nummer]

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 gjelder fullt ut med mindre unntak spesifikt er nevnt i disse vedtektene.

UTKAST

Innhold:

1. Navn 4
1-1 Navn og opprettelse 4
1-2 Hva sameiet omfatter/eierskap 4
2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner 4
3. Rettslig råderett 4
4. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet 5
4-1 Rett til bruk av den enkelte bruksenhet 5
4-2 Rett til bruk av fellesareal 5
4-3 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne 5
4-4 Ordensregler 5
4-5 Tiltak på fellesareal 5
5. Parkering og boder 6
5-1 Sameiets parkeringsplasser og boder 6
5-2 Rettslig disposisjonsrett 6
5-3 Vedlikehold 6
5-4 Ladepunkt for el-bil o.l. 6
5-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne 6
6. Vedlikehold 7
6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt 7
6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt for fellesarealer for boligdelen 8
6-3 Vedlikeholdsplikt for fellesarealer for næringsdelen 8
7. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform 9
7-1 Felleskostnader 9
7-2 Betaling av felleskostnader 9
7-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse 9
7-4 Seksjonseiers ansvar utad 9
8. Pålegg om salg og fravikelse – Mislighold 10
8-1 Pålegg om salg – eierseksjonsloven § 38 10
8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39 10
9. Styret og dets vedtak 10
9-1 Styrets sammensetning 10

UTKAST

9-2 Styrets oppgaver 10
9-3 Representasjon og fullmakt 10
10. Årsmøtet 11
10-1 Myndighet 11
10-2 Tidspunkt for årsmøtet 11
10-3 Årsmøtets form 11
10-4 Varsel om og innkalling til årsmøte 11
10-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte 11
10-6 Møteledelse og protokoll 11
10-7 Stemmerett og fullmakt 11
10-8 Beslutninger på årsmøtet 11
11. Elektronisk kommunikasjon 12
12. Inhabilitet og mindretallsvern 13
12-1 Inhabilitet 13
12-2 Mindretallsvern 13
13. Overgangsbestemmelser 13

UTKAST

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Kristoffers Hage. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter/eierskap

(1) Sameiet består av 120 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 2 bnr. 298 i Time kommune. Sameiet er dermed et kombinert sameie. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. I vedtektene omtales boligseksjonene samlet som «Bolig» eller «Boligdelen», mens næringsseksjonene samlet omtales som «Næring» eller «Næringsdelen».

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

(3) Den enkelte seksjonseier har en eierandel i sameiets eiendom, representert ved eierbrøk. Til hver eierseksjon knytter det seg et avgrenset areal som en seksjonseier har enerett til å bruke. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig. Hvilke arealer som knytter seg til den enkelte seksjons eksklusive bruksrett fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

(4) Ved seksjoneringen er arealet av de enkelte seksjonene lagt til grunn for beregningen av eierbrøken. Dette medfører at 8411/10358 av grunneiendommen eies av Bolig (81 %), mens 1947/10358 eies av Næring (19 %). Sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

(5) Et kart over seksjonerte tilleggsdeler følger som vedlegg 1 til disse vedtektene.

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

2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

(1) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

(2) Begrensningen i første ledd gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har en slik tilknytning som omfattes av eierseksjonsloven § 23 annet ledd bokstav a-c.

(3) For unntak fra ervervsbegrensingen, se eierseksjonsloven § 23 3. og 4. ledd.

3. Rettslig råderett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av disse vedtektene og eierseksjonslovens regler.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn per år er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Styret kan kreve at omfanget av korttidsutleie dokumenteres, slik at det kan føres kontroll ved hvorvidt omfanget ligger innenfor vedtektenes begrensning.

UTKAST

4. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

4-1 Rett til bruk av den enkelte bruksenhet

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

4-2 Rett til bruk av fellesareal

(1) Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Næringsseksjonene kan ikke drive virksomhet som ved støy eller lukt sjenerer de øvrige seksjonseierne. Næringsseksjonene kan ikke brukes til nattklubb.

(2) Næringsseksjonene har rett til å ha alminnelige virksomhetsskilt på den fasaden i 1. etasje som er tilknyttet næringsseksjonen. Skilting og vedlikehold skal skje for næringsseksjonens regning, og næringsseksjonen er ansvarlig for å søke om offentlig tillatelse.

(3) Næringsseksjonene har rett til ordinær drift i samsvar med sitt formål, herunder dagligvarehandel. Øvrige seksjonseiere må tåle eventuell støy, lukt, trafikk, varelevering, avfallshåndtering og annen bruk av fellesarealer som er en normal og påregnelig følge av slik drift, så lenge bruken skjer på en forsvarlig måte og ikke påfører andre seksjonseiere urimelig eller unødvendig skade eller ulempe.

(4) Sameiets gjestehybel og felleshus inngår i sameiets fellesareal og kan leies av boligseksjonseierne etter booking hos styret. Styret i sameiet fastsetter regler for booking og drift, samt de til enhver tid gjeldende priser. Bruker av arealene er ansvarlig for hendelser som måtte inntreffe i perioden arealene disponeres og at lokalene tilbakeleveres i samme stand som de ble overtatt. Inntekter og kostnader forbundet med drift av hotellrom og fellesrom tilfaller sameiet.

4-3 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

4-4 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Ved dyrehold skal ikke dette være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4-5 Tiltak på fellesareal

(1) Alle endringer som påvirker eller berører fellesareal og fasade krever skriftlig søknad til styret, og skal godkjennes av styret eller årsmøtet før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser, skillevegger, innglassinger, o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Seksjonseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

(2) Seksjonseier bærer selv alle kostnader ved oppføringen av tiltak som i første ledd. Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av de endringer eller tiltak som er oppført, og bærer alle kostnader forbundet med slikt vedlikehold.

(3) Seksjonseier er ansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå på bygningskroppen eller andre seksjoner som følge av etableringen av tiltaket. Dersom skader oppstår, også f.eks. der tiltaket blir ødelagt eller estetisk skjemmende, plikter seksjonseier å utbedre dette omgående.

(4) Styret kan pålegge seksjonseier konkrete vedlikeholdstiltak. Dersom seksjonseier ikke etterkommer styrets pålegg innen angitt frist, kan styret selv iverksette nødvendige vedlikeholdstiltak for seksjonseiers regning eller gi pålegg om fjerning. Seksjonseier er ansvarlig for kostnader knyttet til de- og remontering ved behov i forbindelse med sameiets gjennomføring av vedlikeholdstiltak på fasade eller lignende.

(5) Seksjonseier vil bli belastet eventuelt økte forsikringskostnader som følge av tiltaket. Ved bruk av sameiets forsikring på skader på tiltaket, dekker seksjonseier selv forsikringens egenandel.

(6) Tiltak eller endringer i strid med disse reglene, kan bli fjernet eller demontert for seksjonseiers egen regning.

5. Parkering og boder

5-1 Sameiets parkeringsplasser og boder

(1) Boligdelens boder og parkeringsplasser ligger på sameiets fellesareal. Alle boligseksjonseiere disponerer én bod hver i garasjeanlegget. Noen boligseksjonseiere har også parkeringsretter i garasjeanlegget.

(2) Næringsdelens parkeringsplasser er seksjonerte som tilleggsdeler, jf. punkt 1-2 nr. 5.

(3) Sameiet har 13 gjesteparkeringsplasser som kan disponeres av gjestene til boligseksjonseierne.

(4) En liste over hvilke rettighetshavere som har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass og bod følger som vedlegg 2 til disse vedtektene (vil utarbeides til innflytning). Styret er ansvarlig for å oppdatere listen ved salg, utleie eller ombytting av parkeringsplasser/boder, og gis fullmakt til å endre vedlegget uten vedtak fra årsmøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshaverne.

5-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Fremleie eller ombytting av eksklusive bruksretter til parkering/boder krever samtykke fra styret, og kan kun skje til andre seksjonseiere eller beboere i sameiet. Eventuelt salg av en eksklusiv bruksrett til parkering/bod krever samtykke fra styret og kan kun skje til seksjonseiere internt i sameiet.

(2) Midlertidig enerett, slik rettene fremgår av nevnte vedlegg i punkt 5-1 nr. 4, gjelder i 30 år etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon. Enerett til bruk faller bort uten kompensasjon tretti år etter at eneretten ble opprettet. Eneretten kan fornyes med inntil 30 år av gangen, med 2/3-flertall i årsmøte og samtykke fra rettighetshaver, jf. eiersl. § 25 syvende ledd.

5-3 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene og bodene.

5-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Seksjonseier er forpliktet til å følge de retningslinjer for etablering av ladepunkt som er fastsatt av styret.

(2) Kostnader til etablering og vedlikehold av ladepunkt, og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

5-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom beboeren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom seksjonseier som pålegges å bytte fra seg en

UTKAST

parkeringsplass har anlagt lader for billading på parkeringsplassen som må byttes, og tilsvarende ikke finnes på den plass han mottar, er den rettighetshaveren som utløser byttet ansvarlig for å besørge og bekoste at anlegg for billading også klargjøres på denne.

6. Vedlikehold

6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukkingsapparat og brannvarsler
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv – og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører
- Overflatebehandling av balkonger/terrasser

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

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter.

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

(5) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(9) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(10) Næringsseksjonen plikter å vedlikeholde skilt knyttet til næringsseksjonen samt de og remontere disse ved fasadetiltak.

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

(12) Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra seksjonseier eller andre som bor i boligen, og skaden dekkes av sameiets forsikring, har seksjonseier plikt til å refundere sameiets egenandel. Det samme gjelder dersom sameiets forsikring dekker utbedring av skade knyttet til det seksjonseier har ansvaret for å vedlikeholde.

UTKAST

6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt for fellesarealer for boligdelen

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne. Vedlikehold og renhold av fellesareal som disponeres av boligseksjonene påligger alene eierne av boligseksjonene å dekke og foretas av sameiet ved styret.

(2) Boligdelen har alene ansvar for vedlikehold av fasade som utelukkende knytter seg til boligseksjonene eller boligdelens fellesarealer. Dette omfatter blant annet fasade utenfor trapperom og andre arealer som bare disponeres av boligdelen. Boligseksjonene skal dermed alene dekke kostnader til vedlikehold av kledning, vinduer og ytterdører på slike fasadepartier.

(3) Tak med tilhørende membran er felles bygningsdel og vedlikeholdes i fellesskap. Overflater og installasjoner over membran, herunder grøntarealer og tilhørende opparbeidelse, som i hovedsak betjener boligseksjonene, vedlikeholdes av boligseksjonene.

(4) Vedlikeholdsutgifter for boligseksjonene skal dekkes inn som felleskostnader for boligseksjonene, i henhold til reglene fastsatt under vedtektenes punkt 7.

(5) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

(6) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(7) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(8) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

6-3 Vedlikeholdsplikt for fellesarealer for næringsdelen

(1) Eiere av næringsseksjonene er forpliktet til, og har alene det økonomiske ansvar for, vedlikehold av de deler av fellesarealene som disponeres eksklusivt av næringsseksjonene.

(2) På samme måte som boligdelen alene har ansvar for sin fasade, jf. punkt 6-2 nr. 2, har næringsseksjonene alene ansvar for vedlikehold av fasade som utelukkende knytter seg til næringsseksjonene eller næringsseksjonenes fellesarealer. Næringsseksjonene skal dermed alene dekke kostnader til vedlikehold av kledning, vinduer og ytterdører på slike fasadepartier.

(3) Eier av seksjon der det drives dagligvarehandel, skal i særlig grad sørge for renhold og vedlikehold av utearealer i tilknytning til denne.

(4) Sammen med boligseksjonene er næringsseksjonen også ansvarlig for vedlikeholdet av byggets tak, jf. også punkt 6-2 nr. 3.

UTKAST

7. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre en annen fordeling er fastsatt i vedtektene. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Som felleskostnader anses blant annet kostnader til:

- Eiendomsforsikring
- Indre og ytre vedlikehold av fellesarealer – herunder vedlikehold av fasader
- Støyskjerming
- Konstruksjon/tettesjikt for balkonger/terrasser
- Lys og oppvarming av fellesareal ute og inne
- Kostnader ved forretningsførsel og styrehonorar
- Kommunale avgifter
- Snømåking

(2) Vedlikeholds- og driftskostnader skal som hovedregel bæres av den seksjonskategori (bolig eller næring) som det aktuelle arealet eller bygningsdelen naturlig knytter seg til. Hvis bygningsdelen ikke knytter seg til en bestemt seksjonskategori, skal kostnader til vedlikehold og utskifting av disse fordeles mellom alle etter sameiebrøk.

(3) Kostnader som utelukkende gjelder enten bolig- eller næringsdelen, skal fordeles på den respektive del, f.eks. i et avdelingsregnskap. Kostnadene fordeles deretter forholdsmessig etter sameierbrøk. Som eksempel kan nevnes kostnader til drift, vedlikehold eller renhold av heiser, trappeoppganger, adkomstareal eller uteareal som utelukkende benyttes enten av bolig- eller næringsdelen.

(4) Kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget fordeles slik: Alle seksjonseiere betaler én – 1 – del for felles bruk og rett til gjesteparkering. I tillegg betaler de seksjonseiere som har eksklusiv rett til egen parkeringsplass én – 1 – ekstra del per parkeringsplass.

(5) Dersom næringsdelen driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk, betales den forhøyede premien av næringsdelen.

(6) Kostnader til varmtvann og oppvarming fordeles etter forbruk.

(7) Kostnader til TV og internett, samt medlemsavgift til Heime, fordeles med lik del per boligseksjon.

7-2 Betaling av felleskostnader

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7-4 Seksjonseiers ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

UTKAST

8. Pålegg om salg og fravikelse – Mislighold

8-1 Pålegg om salg – eierseksjonsloven § 38

(1) Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styrets sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer. Styret bør bestå av representanter fra både bolig- og næringsdel. Både bolig- og næringsdel har rett til å være representerte i styret.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

9-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styreleder avgjør hvorvidt styremøtet avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(4) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal signeres av de deltakende styremedlemmene.

(5) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene deltar. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

9-3 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

UTKAST

10. Årsmøtet

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

10-3 Årsmøtets form

(1) Styret beslutter hvorvidt årsmøtet skal gjennomføres ved digitalt eller fysisk møte.

(2) Minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene kan kreve at årsmøtet skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte. Fristen kan tidligst starte å løpe når seksjonseierne har fått informasjon om hvilke saker som skal behandles av årsmøtet.

10-4 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må besluttes med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 10-4 (1).

10-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

(1) Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

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

10-6 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

10-7 Stemmerett og fullmakt

I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøk. Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig.

10-8 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-5 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

UTKAST

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne:

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 7.

11. Elektronisk kommunikasjon

(1) Styret benytter elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Seksjonseiere skal henvende seg til styret elektronisk, og oppfordres til å oppdatere styret på din e-postadresse.

(2) Styret har egen styree-post:

(3) Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

(4) Seksjonseiere som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post.

UTKAST

12. Inhabilitet og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

12-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

13. Overgangsbestemmelser

(1) Sameiet er et kombinert eierseksjonssameie som planlegges oppført som ett sameie og i tre byggetrinn. Oppføring i samme byggetrinn kan likevel skje med trinnvis ferdigstillelse og overlevering av seksjoner.

(2) Frem til hele utbyggingsprosjektet er fullt ferdigstilt og samtlige seksjoner er overlevert, plikter sameiet og innflyttede seksjonseiere å medvirke til at utbygger – eller den utbygger utpeker – kan gjennomføre utbyggingen i samsvar med godkjente planer, herunder endringer som måtte bli foretatt underveis.

(3) Sameiet er i denne perioden forpliktet til å gi utbygger vederlagsfri tilgang til og bruk av nødvendige deler av både innvendige og utvendige fellesarealer, herunder for adkomst, transport og gjennomføring av byggearbeider.

(4) Utbygger er ikke ansvarlig for å dekke felleskostnader for seksjoner i byggetrinn som ikke er ferdigstilte og hvor første innflytting ikke har funnet sted. Felleskostnadene skal justeres fortløpende i takt med den trinnvise overleveringen av seksjonene.

(5) Parkering og boder oppføres og overleveres til rettighetshaver trinnvis i takt med utbyggingsprosjektets fremdrift. I utbyggingsperioden kan plassering og disponering av parkeringsplasser og boder endres, herunder flyttes mellom seksjonseiere, for å muliggjøre gjennomføringen av prosjektet. Seksjonseier som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass og/eller bod, må derfor påregne at den konkrete plasseringen kan endres frem til hele utbyggingsprosjektet er fullt ferdigstilt. Utbygger har rett til å fordele, omfordele og flytte parkeringsplasser og boder etter behov under utbyggingen uten at dette gir krav om kompensasjon fra seksjonseiere.

(6) Gjestehybel er planlagt oppført i byggetrinn 1 og felleshus i byggetrinn 2. Endringer kan forekomme. Frem til alle seksjoner er solgt, har utbygger rett til å bruke felleshuset til salgsaktivitet.

(7) Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten skriftlig samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Bestemmelsen bortfaller automatisk, uten behandling i årsmøte, når samtlige seksjoner er ferdigstilt og overlevert, og dette er skriftlig bekreftet av utbygger.

(8) Utbygger står fritt til å disponere over usolgte parkeringsplasser, eller parkeringsplasser som tilhører seksjoner som ikke er ferdigstilt/overlevert.

UTKAST

Sameiet Kristoffers Hage

Dato: 27.05.2026

Antall leiligheter	120	
Total Kvm leiligheter	*8411*	81 %
Antall Næring	2	
Total Kvm næring	*1947*	19 %

Totalt	Totalt Bolig og Næring
Fellesutgifter drift	2 904 600
Kostnad bod og gjesteparkering (kr 200pr bod)	288 000
Kostnad for parkering (kr 400pr.plass)	518 400
Heime	142 560
Sum totalt	**3 853 560**
Utbetalinger	
Styrehonorar	183 000
Arbeidsgiveravgift	26 352
Elektrisk energi	192 000
Bygningsmessig vedlikehold	750 000
Kostnad for bod	288 000
Kostnad for parkering	518 400
Vaktmester og renhold	207 000
Drift heis	175 000
Forretningsførerhonorar	161 125
Forsikring	565 000
Revisor	18 000
Heime	142 560
Service- og driftsavtaler	427 000
Bevar HMS	14 500
Øvrige organisasjonskostnader	40 000
Sum drift	**3 707 937**
Resultat	**145 623**

Avdeling Bolig	Totalt
Fellesutgifter drift bolig	2 624 232
Kostnad bod og gjesteparkering (kr 200pr bod)	288 000
Kostnad for parkering (kr 400pr.plass)	518 400
Heime	142 560
Sum totalt	**3 573 192**
Utbetalinger	
Styrehonorar	148 601
Arbeidsgiveravgift	21 399
Elektrisk energi	192 000
Bygningsmessig vedlikehold	700 000
Kostnad for bod og gjesteparkering	288 000
Kostnad for parkering	518 400
Vaktmester og renhold	200 000
Drift heis	175 000
Forretningsførerhonorar	130 838
Forsikring	540 000
Revisor	14 617
Heime	142 560
Service- og driftsavtaler	346 737
Bevar HMS	11 774
Øvrige organisasjonskostnader	32 481
Sum drift	**3 462 407**
Resultat	**110 785**

Avdeling Næring	Totalt
Fellesutgifter drift næring	280 368
	0
	0
	0
Sum totalt	**280 368**
Utbetalinger	
Styrehonorar	34 399
Arbeidsgiveravgift	4 953
Bygningsmessig vedlikehold	50 000
Vaktmester og renhold	7 000
Forretningsførerhonorar	30 287
Forsikring	25 000
Revisor	3 383
Service og driftsavtaler	80 263
Bevar HMS	2 726
Øvrige organisasjonskostnader	7 519
Sum drift	**245 530**
Resultat	**34 838**

** Tall est mai/2026.*

Startkapital til sameiet kr 5000 pr seksjon tas inn av megler

Kommentarer

Felleskostnader som fordeles etter brøk er estimert til kr 26 pr kvm for leilighetene og kr 12 pr kvm for næring. I tillegg vil det tilkomme kostnader til:

- Kostnader til bod/gjesteparkering som er estimert til kr 200 pr mnd pr enhet

- Parkeringskostnader er estimert til kr 400 pr mnd pr bolig (for de enheter som har parkering)

I driftsbudsjettet har vi tatt med bygningsmessige vedlikehold som vil inngå i driften av sameiet med kr 500,- pr. enhet pr. mnd.

Kostnader til bygningsmessig vedlikehold som ikke blir brukt det ene året vil overføres til neste års drift og dermed vil sameiet bygge opp egenkapital til fremtidig vedlikehold.

Felleskostnadene og budsjett vil endelig bli vedtatt av styret som blir valgt i forbindelse med stiftelse av sameiet.

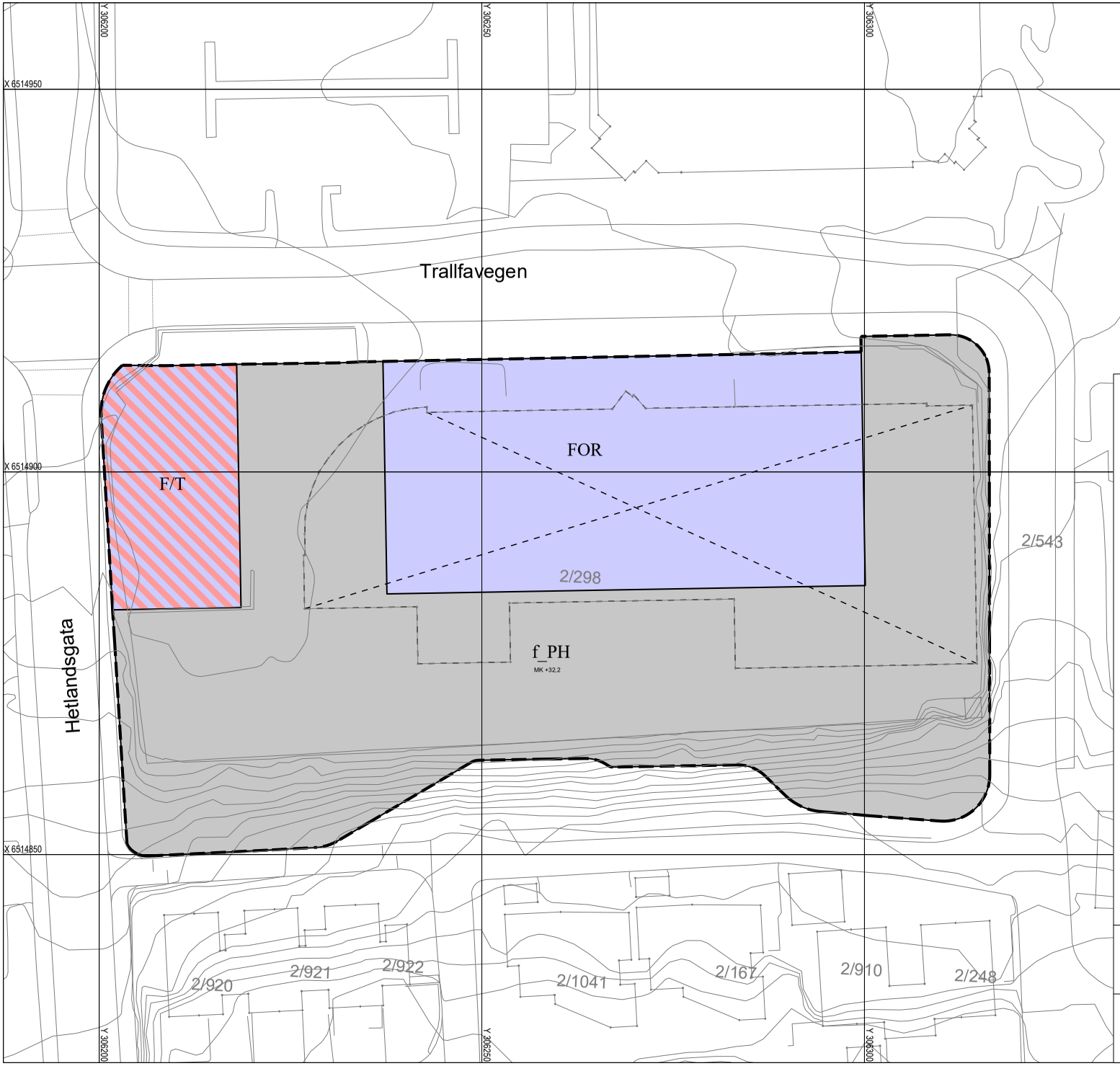
Eks på felleskostnader pr mnd for:

Leilighet i blokk på 47 kvm uten parkering

Felleskostnader 47 * kr 26:	kr 1 222
Heime:	Kr 99
Kostnader for bod:	kr 200
Total felleskostnad pr mnd:	**kr 1 620**

Leilighet på 90 kvm med parkering

Felleskostnader 90 * kr 26:	kr 2 340
Heime	kr 99
Kostnader for bod:	kr 200
Kostnader til parkering:	kr 400
Total felleskostnad pr mnd:	**kr 3 138**



TEGNFORKLARING

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

- Forretninger
- Forretning/tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)

- Parkeringshus/-anlegg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet

ENDRING AV PLAN 1121_0516.00
Detaljregulering for bustader og næring i
Trallfavegen 7, Bryne

N

Målestokk 1:500

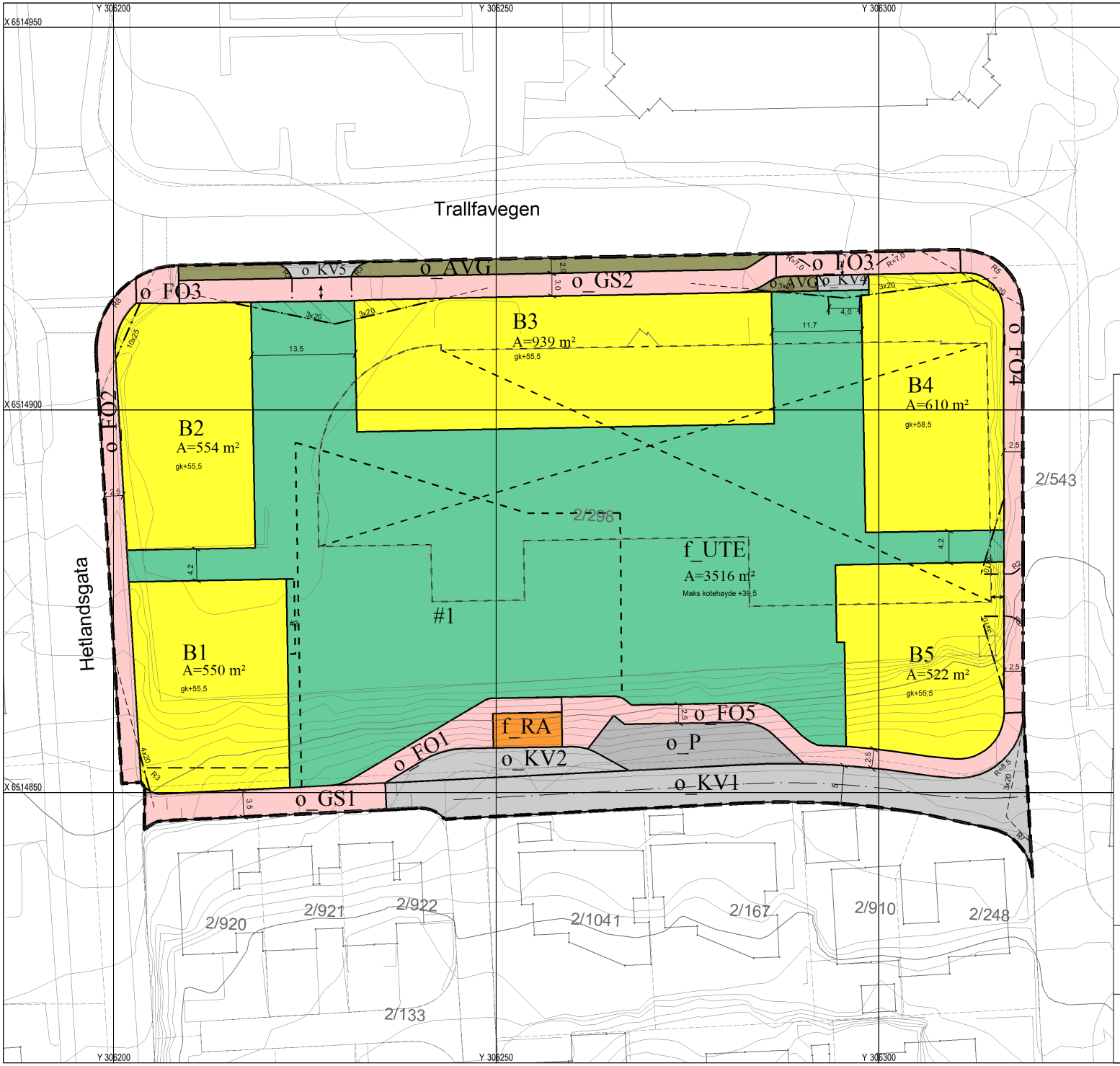
TIME KOMMUNE

11.06.2025

Vertikalnivå 1 - under bakken

Utarbeidet av:
MaPlan AS

MaPlan AS



TEGNFORKLARING

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

- Boligbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)

- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel

ENDRING AV PLAN 97102
Detaljregulering for bustader og næring i Trallfavegen 7, Bryne

N

Målestokk 1:500

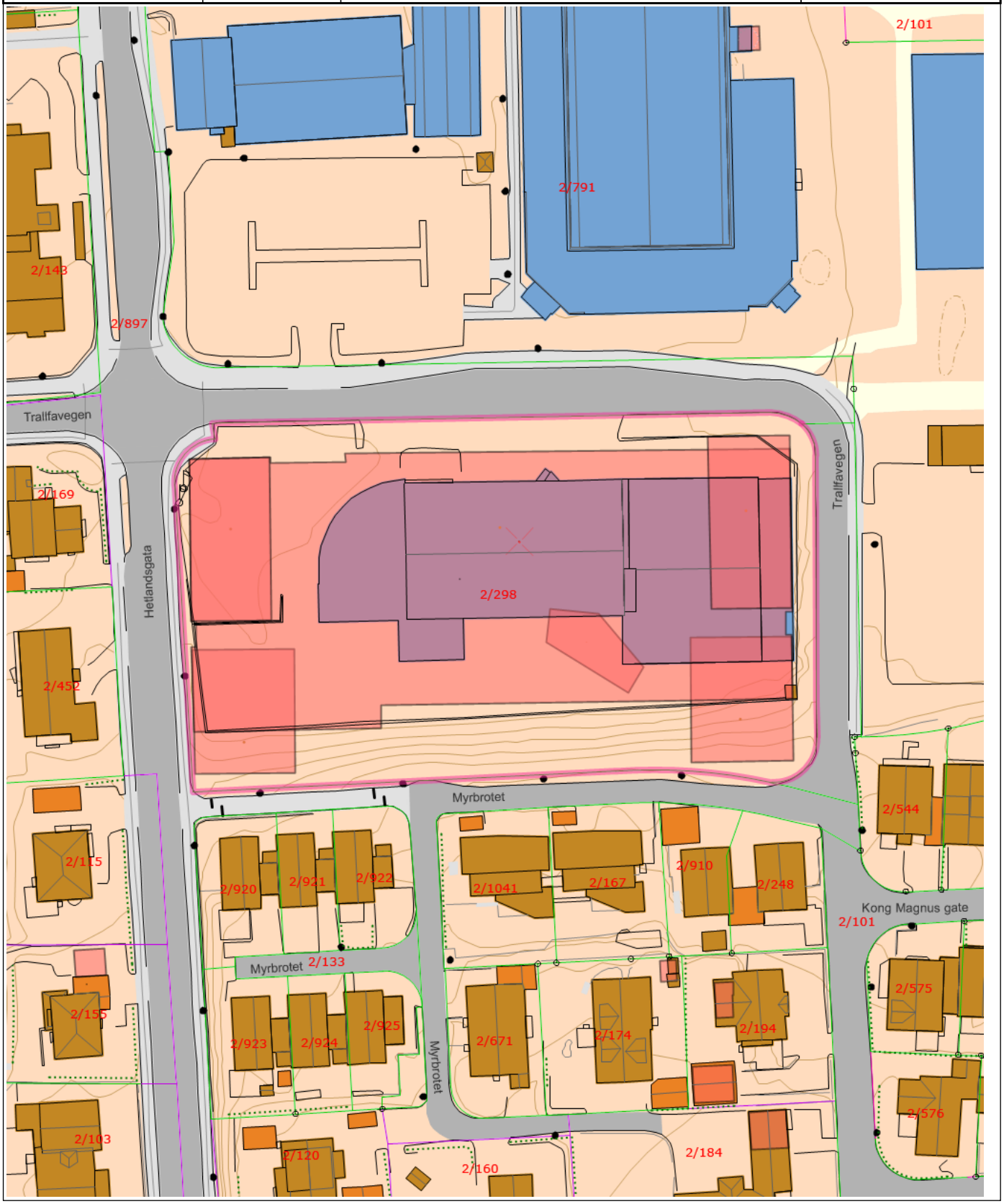
TIME KOMMUNE

08.10.2025

Vertikalnivå 2 - på bakken

Utarbeidet av:
MaPlan AS

Time kommune	KARTUTSNITT					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 298	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Matrikkeladresse, m.fl.				
	Annen info:					



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedFnr	MatrikkelnummermedSnr
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Hekk
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Flaggstang
Teiggrensepunkt	Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)	Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)	Teiggrense fiktiv	Gjerde
Frittstående mur	Loddrett mur	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegbom	Vegdekkekant	Gangfelt
Gangveg	Fortau	Trapp
Byggetiltak	Riving	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje og uthus
Annen næring	Eiendom	Gang- og sykkelveg
Veg	Forsenkningskurve	Høydekurve
Bebygd område	Annet	

Time kommune

Revisjonsdato: 21-10-2025
Vedtatt dato: 16-06-2020
Dato for siste mindre endring: dd-mm-yyyy

Plannummer 0516.00
REGULERINGSPLAN FOR BUSTADER OG NÆRING I TRALLFAVEGEN 7, BRYNE

REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJREGULERING

PlanID 1121.0516.00

Saksnummer 18/2653, 25/2086

1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for boliger, forretning og tjenesteyting med tilhørende parkering, felles uteoppholdsareal, veiareal og fortau.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Estetikk

For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, materialbruk og detaljering.

2.2 Universell utforming

Prinsipp om universell utforming skal legges til grunn for tiltak i hele planområdet der topografien i området tillater det.

2.3 Støy

2.3.1 Det skal sikres at støynivå ikke overstiger 55 L_{den} på felles uteoppholdsarealer (f_UTE).

2.3.2 I bygge- og anleggsperioder er grensen for ekvivalent støynivå (L_{pAeqT}) på f_UTE følgende:

Dagtid kl. 07-19	Kveld kl. 19-23 og søn-/helligdag kl. 07-23	Natt kl. 23-07
60 dB	55 dB	45 dB

Dersom bygge- og anleggsvirksomheten har en varighet kortere enn 6 måneder, kan 5 dB høyere støynivå på dagtid og kveld aksepteres.

2.4 Overvann

2.4.1 Det tillates ikke påslipp av mer overvann på kommunalt nett enn det som er tilfelle før utbygging.

2.4.2 Det skal innenfor planområdet etableres fordrøyningsanlegg som er dimensjonert for å takle 100-års regn og flomveier som er dimensjonert for å takle 200-årsflom. justert for klimapåslag.

2.4.3 På takflater av bygninger tillates det sedum eller tilsvarende produkt som fordrøyer overvann og øker fordamping.

2.5 Forurensning

2.5.1 Det må foretas undersøkelse for hele bebyggelsesområdet ifølge reglene i Forurensningsforskriften kap. 2 *«Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider».*

2.5.2 Ved påvist forurensning over forskriftens normverdier skal det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurenset masse og håndtering av forurenset byggegropsvann.

2.6 Geotekniske forhold

2.6.1 Det skal foretas geoteknisk undersøkelse av hele planområdet.

2.6.2 Eventuell risiko for naboeiendommer under anleggsfase må vurderes.

2.6.3 Rapport fra ansvarlig foretak skal legges til grunn for videre prosjektering.

2.7 Byggegrenser

Formålsgrenser for boligformål (B2-B5), forretning (FOR), parkeringskjeller (f_PH) og forretning/kontor (F/T) er byggegrenser. I boligformål B1 er det regulert byggegrense mot gang- og sykkelveg o_GS1.

2.8 Tekniske anlegg

Disse skal integreres i bygg eller sikres en arkitektonisk utforming som samsvarer med øvrig bygningsmasse.

2.9 Byggetrinn

2.9.1 Prosjektet tillates oppdelt i byggetrinn.

2.9.2 Krav til parkering, uteoppholdsareal og lek skal være tilfredsstilt ved hvert trinn.

2.9.3 Ved igangsetting av hvert byggetrinn skal løsningene for parkering, uteoppholdsareal og lek dokumenteres.

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 Fasader

3.1.1.1 Fasader i boligblokker skal være dominert av tre med god detaljering og med innslag av metallkledning. 1. etasje som inneholder forretning / tjenesteyting og parkering skal være forblendet med tegl, med innslag av metallkledning.

3.1.1.2 Balkonger tillates innglasset. Ved innglassing av balkonger skal dette gjøres for hele fasaden, eller hjørnet innenfor et felt slik at fasaden eller hjørnet får et enhetlig uttrykk. Innglassede balkonger skal ha en enhetlig utforming innenfor planområdet.

3.1.1.3 På inntrukket øverste etasje tillates det bare innglassing innenfor takutstikket.

3.1.1.4 En farge- og materialpalett for hvert bygg skal leveres ved rammesøknad. Trekledning skal harmonere med teglfasade og være naturfarget. Det skal være lik farge på tegl på alle bygg.

3.1.1.5 For areal regulert til forretning eller tjenesteyting og som har fasade mot gate på bakkeplan, skal minimum 50% av fasaden skal være gjennomsynbar fra gateplan.

3.1.2 Byggehøyder

3.1.2.1 Maks kotehøyde for bygg er oppgitt på plankart med gk+.

3.1.2.2 Tekniske installasjoner som heistårn eller lignende kan overstige maks tillatte kotehøyde med inntil 3 meter. Det tillates 1 heistårn i B1, B2, B4 og B5 og to heistårn i B3. Hvert heistårn skal ikke overstige 35m^2 BYA.

3.1.2.3 Førsteetasje i FOR og F/T skal ha en høyde på minimum 6 meter.

3.1.3 Utnyttelse

3.1.3.1 Planområdet skal minimalt ha 95, maksimalt 120 boenheter ferdig utbygd.

3.1.3.2 For areal med etasjehøyde over 3 m beregnes BRA som om det var lagt et horisontalplan for hver tredje meter.

3.1.3.3 Maksimum og minimum utnyttelse i m^2 BRA for hvert delfelt skal være i henhold til følgende tabell:

Delfelt / formål	Minimum	Maksimum
B1	1500m^2	2000m^2
B2	1500m^2	2000m^2
B3	2700m^2	3600m^2
B4	2000m^2	2600m^2
B5	1500m^2	2000m^2
Forretning / tjenesteyting (F/T)	350m^2	1000m^2
Forretning (FOR)	1500m^2	3200m^2
Parkering (f_PH)	5000m^2	6000m^2

Tabell 1: Minimum og maksimum utnyttelse

3.1.3.4 Antall boliger mindre enn 55m^2 skal ikke utgjøre mer enn maksimalt 34% av boligene ved full utbygging.

3.1.3.5 Størrelser på leiligheter ved full utbygging skal være fordelt etter tabell 2:

Andel i prosent	Leilighetstype (antall rom)	Størrelse
10-24	2	40-49 m^2
5-16	2	50-59 m^2
20-40	2-3	60-79 m^2
20-40	3+	80-99 m^2
5 -15	3+	>99 m^2

Tabell 2: Størrelse på leiligheter

3.1.4 Støy

3.1.4.1 Hver boenhet skal ha minst ett soverom mot stille side eller i dempet fasade.

3.1.4.2 I tillegg skal halvparten av oppholdsrom være plassert mot stille side.

3.1.4.3 Det tillates ikke støynivå over L_{den} 55 dB på private balkonger. Det skal ifm. søknad om igangsettingstillatelse dokumenteres skjermingstiltak for private uteplasser på fasader med støynivå $L_{den} \geq 55$ dB.

3.1.5 Uteoppholdsareal

Alle boenheter skal ha egnet, solrik privat uteoppholdsplass på minimum 6 m^2.

3.1.6 Krav til søknad om tillatelse om tiltak

Til rammesøknad skal prosjektet vises i plan, snitt og fasader i 1:200. Tegningene skal vise plassering i terreng, forhold til vei og nabobebyggelse med høydeangivelser for eksisterende og framtidig terreng.

3.1.7 Utomhusplan

3.1.7.1 Det skal utarbeides en utomhusplan i 1:200 for samferdselsarealer og grønnstruktur.

3.1.7.2 Planen skal fastsette hovedgrep og hovedbruk av arealene (lek, opphold, beplantete arealer, trafikkarealer for nødetater, gangforbindelser), høyder på terreng, bebyggelse og trafikkarealer, samt overordnet overvannshåndtering og flomveier.

3.1.7.3 Utomhusplan skal leveres sammen med rammesøknad og oppdateres for hvert byggetrinn.

3.1.7.4 Blågrønn faktor skal være minst 0,5 for alle arealer unntatt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

3.1.8 f_UTE

3.1.8.1 f_UTE er felles for B1-B5.

3.1.8.2 Det skal opparbeides minimum 29m^2 felles uteoppholdsareal per boenhet.

3.1.8.3 Areal skal ha minimum 50% sol kl. 15 ved vårjevndøgn og kl. 18 midtsommer. For B1 og B2, kan dette kravet fravvikes dersom det kan dokumenteres at 50% av uteoppholdsarealet har 4 sammenhengende soltimer ved vårjevndøgn.

3.1.8.4 Det skal etableres minimum 6 m^2 lekeplass per boenhet. Lekeplass skal inneholde både sandlek og kvartalslekfunksjoner med variert bruk for ulike alders- og brukergrupper. Sandlek skal utstyres med lekeapparater av god kvalitet, tilpasset særlig småbarn i alderen 1-6 år, og som stimulerer til varierte aktiviteter. Arealene skal kunne reprogrammeres avhengig av brukergrupper.

3.1.8.5 Det skal etableres felleshus på min. 90 m^2 BRA, maks 100 m^2 BRA. Maks kotehøyde er 43,8.

3.1.8.6 Areal for lekeplass og felleshus er inkludert i areal for felles uteoppholdsareal.

3.1.8.7 Området skal være preget av høy kvalitet i utforming og ha en høy andel av vegetasjon.

3.1.8.8 Det tillates utkragete balkonger med inntil 1 meter utenfor formålsgrensen.

3.1.8.9 Kotehøyde oppgitt på plankart kan variere med inntil 0,5 meter.

3.1.8.10 I hvert byggetrinn avsettes plantefelt med tilstrekkelig jorddybde som sikrer variert vegetasjon.

3.1.8.11 Det skal etableres gjerde mellom byggene B1 og B2 i f_UTE på minimum 1,6 meter for å motvirke vind.

3.1.8.12 Innenfor oppstillingsplass for brannbil, eller atkomst for brannbil tillates det ikke fastmonterte møbler, lekeapparater eller annet som er til hinder for enkel atkomst for brannbil. Oppstillingsplass og atkomst skal etableres med dekke som tåler vekt av brannbil (med labber).

3.1.9 B1-B5

3.1.9.1 Det tillates ikke boliger ensidig orientert mot nord og nordøst

3.1.9.2 Maks høyde gesims for hvert bygg er oppgitt på plankartet. Øverste regulerte etasje skal være inntrukket på 3 sider. Inntrukken fasade skal være minimum 2

meter fra fasadeliv på hovedvolum. Dersom øverste regulerte etasje ikke bygges, stilles det ikke krav om inntrukken etasje.

3.1.9.3 Det skal etableres fellesareal på minimum 15 m^2 BRA i form av gjestehybel, fellesrom, eller lignende.

3.1.10 Renovasjonsanlegg f_RA

3.1.10.1 Det skal etableres avfallsanlegg for boliger i form av nedgravde containere. f_RA er felles for B1-B5.

3.1.11 FOR

Det tillates etablert forretning med inntil 1250 m^2 salgsareal.

3.1.12 F/T

Det tillates etablert nærservice med inntil 500 m^2 salgsareal.

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

3.2.1 Vei

3.2.1.1 Alle veier, avkjørsler og arealer hvor det skal kjøre biler eller tyngre kjøretøy skal utformes i tråd med veinormen.

3.2.1.2 .Oppstillingsområde for utrykningskjøretøy skal være på f_UTE.

3.2.2 Parkering

3.2.2.1 Krav til parkering skal være løst i takt med utbyggingen. Det tillates midlertidige løsninger i utbyggingsperioden. Løsningene skal godkjennes av kommunen.

3.2.2.2 Bruksareal til varelevering og parkering regnes ikke med ved utrekning av parkeringsdekning.

3.2.2.3 Antall bilparkeringsplasser for bolig er maks 1 per boenhet og per påbegynt 100m^2, maks 5 for F/T og maks 20 for FOR. 5 prosent av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.15 prosent av parkeringsplassene for bolig skal være forbeholdt gjester.

3.2.2.4 Det tillates 5 bilparkeringsplasser på o_P, hvorav 1 er tilrettelagt for bevegelseshemmede. Plassene inngår i gjesteparkering for bolig.

3.2.2.5 Det skal være minst tre sykkelparkeringsplasser per boenhet, hvorav 1 tillates plassert i bod. Det skal legges til rette for lademulighet for minimum 1 el-sykkel per boenhet.

3.2.2.6 I tillegg skal det være minimum 40 sykkelparkeringsplasser for forretning og tjenesteyting, som skal være plassert på bakkeplan i nærheten av innganger til næringslokalene. Minimum 5 prosent av disse skal være dimensjonert for lastesykkel.

3.2.2.7 Det tillates stasjon for bysykler ved inngang til næringsarealene. Bysyklene vil inngå i antall sykkelplasser for næring.

3.2.2.8 Det skal være minst 40 sykkelparkeringsplasser på felles uteoppholdsareal på bakken. Plassene inngår i krav om antall sykkelparkeringsplasser for boenheter. Minimum 20 av plassene skal være overdekket og skal opparbeides som del av B4 og B5

3.2.3 f_PH

3.2.3.1 f_PH er felles for B1-B5, FOR og F/T.
3.2.3.2 Det skal etableres parkeringsplasser for bil og sykkel i henhold til bestemmelse.
3.2.3.3 Innenfor feltet tillates etablert tilfluktsrom.
3.2.3.4 Formålet tillates bebygd i to nivå.
3.2.3.5 Det kan etableres trapperom, boder og tekniske rom.

3.2.4 o_GS

3.2.4.1 Baldakin kan krage ut over o_GS2 med inntil 0,6 meter. Baldakin skal ikke understøttes med søyler eller lignende.
3.2.4.2 Det tillates kjøring med renovasjonskjøretøy på o_GS1 i øst-vest retning. Det skal etableres fysiske tiltak som hindrer gjennomkjøring av andre kjøretøy.

3.2.5 o_AVG

3.2.5.1 Det skal etableres minimum 4 trær med søyleforma trekrone som tåler hyppig beskjæring.

4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§ 12-6)

4.1 Sikringssone frisikt H140

Frisiktsoner tegnet inn i plankartet på vertikalnivå 2 skal overholdes. Frisiktsoner skal gjelde for begge vertikalnivå (VN1 og VN2).
Innenfor viste frisiktsoner tillates det ikke elementer som hindrer sikten mellom 0,5 og 3 meter over gateplan.

5 BESTEMMELSESOMRÅDER (§ 12-6)

5.1 Bestemmelsesområde #1 - Lek

Sandlek skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #1.

5.2 Bestemmelsesområde #2 – Private balkonger som krager ut over formål f_UTE

Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates balkonger for B1 å krage ut over f_UTE.
Utkraging tillates kun fra 2. bolig etasje og opp (regnet fra bakkenivå på f_UTE)

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (§ 12-7)

6.1 Før rammetillatelse

6.1.1 Det skal dokumenteres hvordan bebyggelsen er planlagt realisert over tid og hvordan krav til uteoppholdsareal og parkering løses i byggeperioden.
6.1.2 Dokumentasjon som viser fordeling av leilighetsstørrelser skal legges fram, samt hvordan kravet til leilighetsfordeling i 3.1.3.4 og 3.1.3.5 kan ivaretas i framtidige byggetrinn.
6.1.3 Det skal gjennomføres undersøkelse av hele planområdet med tanke på forurensede masser.
6.1.4 Det skal gjennomføres geoteknisk undersøkelse.

6.2 Før igangsettingstillatelse

6.2.1 Masser som inneholder fremmedarter skal bekjempes på tomten, slik at plantedeler ikke lenger er spiredyktige, eller leveres til gjenvinningsstasjon som tar i mot fremmedarter. Ved massehåndtering skal masser som kan inneholde fremmedarter holdes adskilt fra øvrig masse for å hindre spredning.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

6.3.1 Før bebyggelse tas i bruk skal tilhørende fellesarealer og offentlige anlegg være etablert i tråd med tabell 3.

6.3.2 Tilhørende anlegg i hver rad til felt for bebyggelse skal være etablert før angitt felt tas i bruk:

	B1	B2	B3	B4	B5	FOR	F/T
o_KV1	x	x	x	x	x		
o_KV2	x	x	x	x	x		
o_KV4						x	x
o_KV5						x	x
f_PH				x	x		
o_GS1	x	x	x	x	x		
o_GS2			x			x	x
o_FO1	x	x	x	x	x		
o_FO2	x	x					
o_FO3				x		x	x
o_FO4				x	x		
o_FO5				x	x		
f_UTE[1]	x	x	x	x	x		
f_UTE[2]	x	x	x	x	x		
f_UTE[3]			x				
o_RA	x	x	x	x	x		
o_AVG						x	x

Tabell 3: Rekkefølgekrav

[1] Tillates etablert i takt med utbyggingen.

[2] Det skal opparbeides lekeplass på minimum 6m^2 per boenhet, minimum 150 m^2 til første byggetrinn.

[3] Gjelder felleshus jf. 3.1.8.4.

TRALLFAVEGEN 7

Nabolaget Rosseland sør - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Time rådhus Linje 50, 53, 56, N94	**8 min** 0.7 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	**8 min** 0.7 km
Stavanger Sola	**33 min**
Stavanger stasjon Linje F5, L5	**36 min** 29.7 km

SKOLER

Rosseland skule (1-7 kl.) 556 elever, 28 klasser	**7 min** 0.6 km
Bryne skule (1-7 kl.) 418 elever, 26 klasser	**9 min** 0.7 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 316 elever, 27 klasser	**13 min** 1.1 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 374 elever, 26 klasser	**22 min** 1.9 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	**3 min** 0.2 km

> «Nær butikker, tog, buss osv. :)»
>
> **Sitat fra en lokalkjent**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

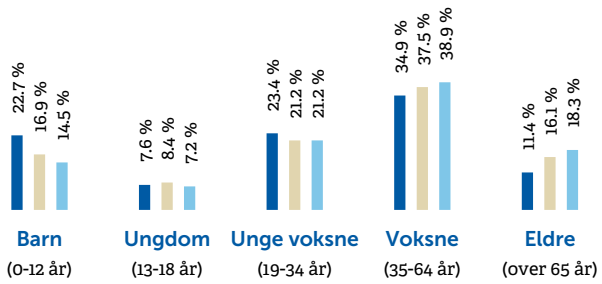
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Rosseland sør	1 812	726
Bryne	13 261	5 739
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Trollongane barnehage (1-5 år) 94 barn	**7 min** 0.6 km
Spødarbakken barnehage (1-5 år) 81 barn	**9 min** 0.8 km
Austbø barnehage (1-5 år) 67 barn	**10 min** 0.9 km

DAGLIGVARE

Spar Bryne	**7 min**
Kiwi Bryne Torg	**9 min**

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

STØYNIVÅET
Lite støynivå 88/100

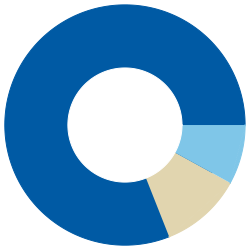
GATEPARKERING
Lett 88/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 87/100

SPORT

Timehallen	Aktivitetshall	3 min / 0.3 km
Jærhallen	Fotball	6 min / 0.5 km
SATS Bryne		4 min
EVO Bryne		8 min

BOLIGMASSE



- 81% enebolig
- 11% rekkehus
- 8% annet

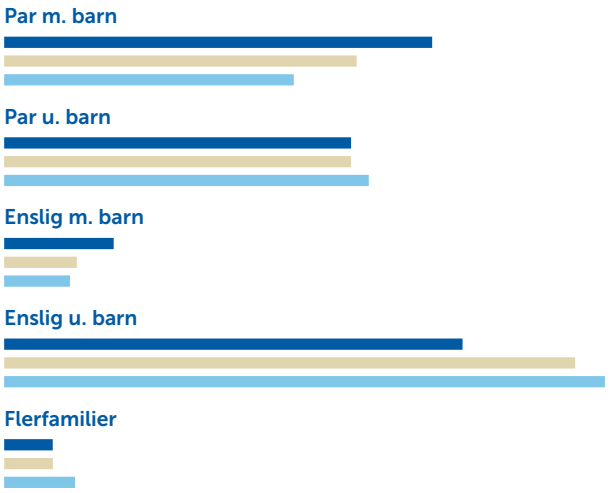
VARER/TJENESTER

Blå på Bryne	10 min
Apotek 1 Viben	7 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

- 33% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 11% 16-18 år

FAMILIESAMMENSETNING



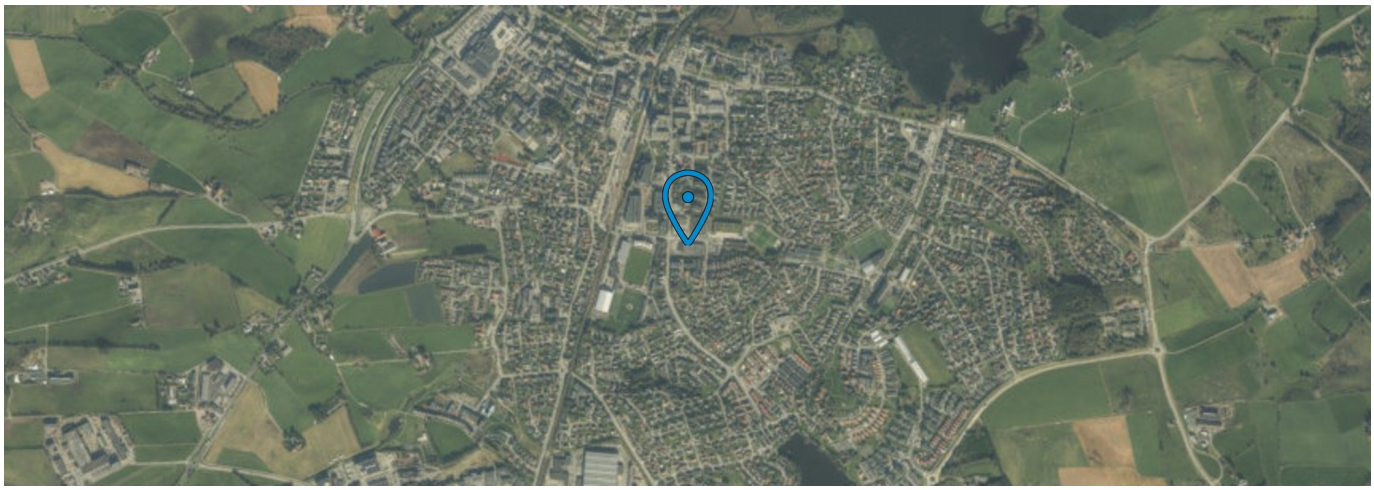
- Rosseland sør
- Bryne
- Norge

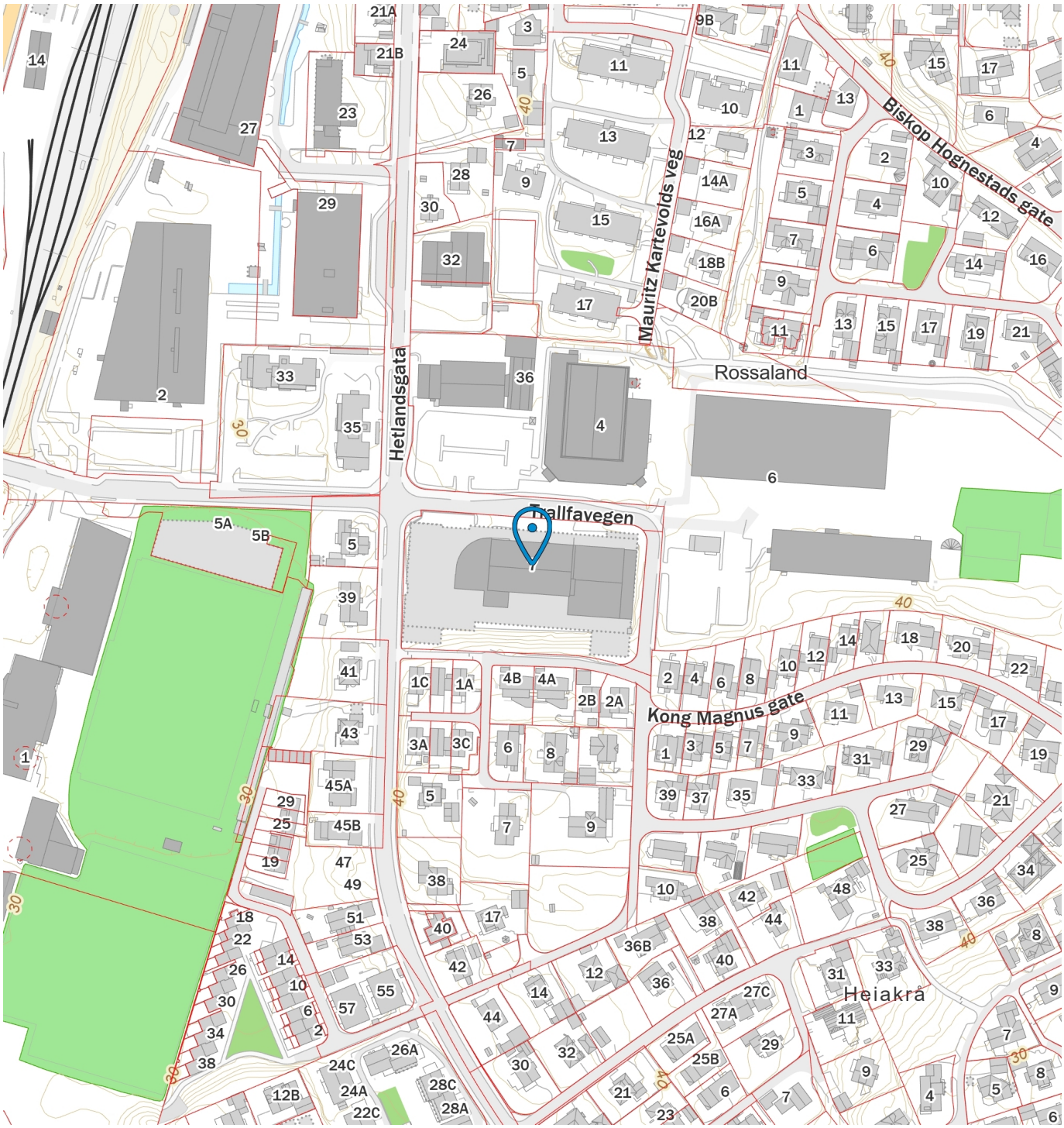
SIVILSTAND

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 2406265019 / Megler: Espen S. Grastveit
Adresse: Trallfavegen 7
Gnr: 2
Bolig/leilighet nr.: _____
Prospekt oppdatert: 23.10.2026

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 ☐ nei

Jeg/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)

Eiendomsmegler 1 Nybygg Jæren, Postboks 334, 4349 Bryne, T 915 02 070, E jeren@em1sr.no

Oppdragsnr: 2406265019
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.10.2026

Espen S. Grastveit
Eiendomsmegler MNEF
997 03 170
espen.grastveit@em1sr.no

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

eiendomsmegler1.no