

Nybygg
Biskopgården
BRYNE





Claire Lonsdale

Eiendomsmegler Nybygg

970 31 359

claire.lonsdale@emlsr.no



Siv Merethe Jåtten

Eiendomsmegler MNEF, Nybygg

977 46 629

Siv.jatten@emlsr.no

DET HANDLER OM DRØMMER!

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

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

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

For å møte dine drømmer.

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

Vi er her for å realisere din boligdrøm.

Prisliste

Biskopgården

Leilighet	BRA m²	BRA-i m²	Antall soverom	Etasje	Salgspris	Omkostninger	Salgspris inkl. omkostninger	Status
Leil. 101	78	72	2	1				SOLGT
Leil. 102	65	59	2	1	4 390 000	16 260	4 406 260	
Leil. 103	90	84	2	1	5 590 000	20 590	5 610 590	
Leil. 104	72	66	1	1	4 690 000	17 490	4 707 490	
Leil. 105	52	46	1	1				SOLGT
Leil. 106	71	65	2	1	4 390 000	17 310	4 407 310	
Leil. 201	78	72	2	2				SOLGT
Leil. 202	65	59	2	2	4 490 000	16 260	4 506 260	
Leil. 203	104	98	2	2	6 890 000	23 010	6 913 010	
Leil. 204	101	95	2	2	6 890 000	22 490	6 912 490	
Leil. 205	124	118	3	2	8 690 000	26 460	8 716 460	
Leil. 301	78	72	2	3				SOLGT
Leil. 302	65	59	2	3	4 690 000	16 260	4 706 260	
Leil. 303	104	98	2	3	7 190 000	23 010	7 213 010	
Leil. 304	101	95	2	3	7 190 000	22 490	7 212 490	
Leil. 305 *	125	119	3	3				SOLGT
Leil. 401 *	139	133	2	4	10 990 000	29 060	11 019 060	
Leil. 402	90	84	2	4				SOLGT
Leil. 403 *	106	100	2	4	8 590 000	23 360	8 613 360	
Leil. 501 *	142	136	2	5				SOLGT
* Disse leilighetene har anledning til å kjøpe ekstra parkeringsplass til kr. 390 000,- . Dette må avklares ifm kjøpsbekreftelse.								

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: Froma Eiendom AS

Adresse: Hetlandsgata 12, 4344 BRYNE

Org.nr: 999034209

PROSJEKTBESKRIVELSE

Hjertelig velkommen til Biskopgården i Biskop Hognestads gate. Tett på det livet du ønsker.

Kunne du tenke deg å bo sentrumsnært – i en urban og moderne bygård – med umiddelbar tilgang til alt det fine som Jæren har å by på?

Kunne du i samme åndedrag ha likt at du også var litt skjermet? At du bodde litt "Bakom" sentrum og at sentrumsstripa aldri var mer enn noen minutter unna. At du kunne kjenne byens puls, men likevel trekke deg litt tilbake.

Er du en som setter Bryne og Jæren høyt? Og som aldri kunne tenke seg å flytte fra dette flotte stedet på Jærens jord, men som likevel kunne tenke seg å slå opp noen nye dører?

Biskopgården i Biskop Hognestads gate, er perfekt for Bryne-byaser med hjerte for sentrum. Bygården består av 20 urbane leiligheter fra 46-136 kvm med flotte arkitektoniske detaljer, vestvendt balkong, egen p-plass og moderne kjøkken. Prosjektet kan i tillegg lokke med både utleieleilighet og fellesrom for byggets beboere. Pluss-kvaliteter som mange setter pris på!

BELIGGENHET

Biskopgården har gangavstand og nærhet til alle fasiliteter i Bryne sentrum.

Biskop Hognestads gate har en svært sentral og attraktiv beliggenhet og like i nærheten finner du Gamle Bryne Mek senteret med blant annet treningssenter, bakeri, blomsterbutikk, dagligvarebutikk, legesenter og apotek.

Kollektivtransport: Tog og buss fra Bryne Stasjon.

Tur-områder: Sandtangen og Fritz Røed skulpturpark med nydelige uterom.

Sport- og fritidstilbud: Bryne kan tilby flere gode sport- og fritidstilbud i nærområdet med blant annet fotball, håndball, friidrett og svømming.

Bryne stadion er hjemmebanen til Bryne FK og har en kapasitet på 5000 tilskuere, hvorav 3000 er sitteplasser. På Bryne Stadion finner du også Jærhallen som er en innendørs fotballhall.

Restaurant/café- og shoppingmuligheter i henholdsvis Storgata og M44.

PROSJEKTETS HJEMMESIDE

Hjemmeside: biskopgården.no

ADRESSE

Biskop Hognestads gate 7 og 9,
4344 BRYNE

REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 2, bnr. 74 i Time kommune. (Ideell andel 1/1.)

Gnr. 2, bnr. 173 i Time kommune. (Ideell andel 1/1.)

Seksjonsnummer fastsettes for hver leilighet i forbindelse med seksjoneringen.

PRIS

Pris fra kr 3 690 000 til kr 11 900 000

Totalpris fra kr 3 704 040 til kr 11 929 590

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 318 000 - kr 940 000

Tinglysingsgebyr skjøte kr. 545

Tinglysingsgebyr pantedokument 545

Startkapital til Sameiet kr. 5 000

Omkostninger fra kr 14 040 til kr 29 590

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.

BUDGIVNING/KJØPSBEKREFTELSE

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.

BETALINGSBETINGELSER

Hele kjøpesummen betales ved overtakelse av boligen. Det vil bli utsendt faktura fra EiendomsMegler 1 i samsvar med bustadoppføringslova §12. Boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtakelse. Det innbetalte beløpet tilhører kjøper, og kan ikke frigis til selger inntil det enten er stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 eller kjøper har fått tinglyst hjemmel til boligen.

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

OFFENTLIGE FORBEHOLD

Prosjektet er rammegodkjent av Time kommune.

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

SELGERS FORBEHOLD

Selgers tar forbehold om følgende:

- offentlig godkjenning av prosjektet blir gitt uten endringer av vesentlig karakter for prosjektet eller den enkelte bolig.
- at igangsettelsestillatelse er gitt

Selgers forbehold skal være avklart innen 01.08.2025.

Forsinket levering. Utbygger tar forbehold om at omfanget og konsekvensen av krigen i Ukraina kan føre til eventuelle hindringer som ikke er tatt i betraktning og at disse hindringene kan føre til forsinket overtakelse. Hvis hindringene kommer under reglene om force majeure kan utbygger kreve fristforlengelse på bakgrunn av dette uten at det gir kjøper rett til dagmulkt.

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som

skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse.

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

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

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

OVERTAKELSE

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 550 kalenderdager etter at

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

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det

nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet, jfr. bustadoppføringslova §18.

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

Overtakelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til leilighet finner sted.

Kjøper kan ikke nekte å overta selv om 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 142 kvm

BRA-i fra 46 kvm til 136 kvm

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter tegninger datert 30.04.25 på grunnlag av NS3940(2023).

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

BRA-i

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

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

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

Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt

utleieenhet.

BRA-e

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

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

BRA-b

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

BRA

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

Åpent areal

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

AHL (areal med lav himlingshøyde)

Er areal med lav himlingshøyde som måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra kravet til himlingshøyde.

Dette arealet skal ikke opplyses alene, men sammen med korrekt målt BRA

GUA (gulv areal)

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

BRA og ALH er GUA.

INNHold

Det vises til planskisse vedrørende innhold til den enkelte bolig.

STANDARD

Se leveransebeskrivelse i brosjyren.

ANTALL SOVEROM

1 - 3

ETASJE

1-5

EIERFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Prosjektet leilighet

SAMEIEBRØK

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

BYGGEMÅTE

Betong, tre og plater. Se leveransebeskrivelse.

BYGGEÅR

Forventet ferdigstilt 2026/2027

TOMT

Tomteareal er ca. 1440 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 sammenføring/fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.

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

PARKERING/GARASJE

Det medfølger 1 stk p-plass per leilighet.

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

Leilighet 501, 401, 403 og 305 har mulighet å kjøpe en ekstra p-plass til kr 390 000,-. Dette må avklares ifm kjøpsbekreftelse.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan endelig organisering av parkeringsanlegget og bodene vil bli.

Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplassene. Overskjøting av ideell andel i p-kjeller og fellesarealer vil kunne finne sted først etter ferdigstillelse av alle boliger som skal ha rettigheter i pkjeller og fellesarealer. Dokumentavgift for ideell andel i er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for boligen. Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøtingene.

Parkeringskjeller og Fellesareal anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøttet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

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

med nedsatt funksjonsevne, også gjøres tilgjengelige for

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

TILVALG

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

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

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

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

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

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

Tilvalg vil bli håndtert av utførende entreprenør. Entreprenør har et påslag på 20% på fremforhandlede innkjøpspriser alt tilvalg. Entreprenøren forbeholder seg muligheten til å ta betalt for de kostnader som påløper ved forespørsel om endringer av tegning/prosjektering eller lignende selv om kjøper ikke velger å foreta disse forespurte endringene.

SAMEIE/FORETTNINGSFØRER

Forretningsfører: BATE

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

oppsigelse.

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

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

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

FELLESAREAL/UTOMHUSAREALER

Ved overtakelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Gjennomgang av fellesarealer vil bli gjennomført med sameiets styre etter overtakelse av boligene. Kjøper aksepterer at sameiets styre skal representere alle sameierne ved gjennomgang av fellesarealene.

Overtakelse av boligene kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse av

boligen, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen.

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

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

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader fastsettes av sameiet, og dekker sameiets felleskostnader.

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

Felleskostnadene antas å bli ca kr 23 pr. kvm BRA pr. mnd. og skal dekke bl.a. avsetning til vedlikehold av fellesarealer, forsikring av bygg og andre driftskostnader.

I tillegg Altibox fiberaksess kr. 99,- pr mnd, samt akonto beløp for varmt vann.

Det tas forbehold om at kostnadene kun er stipulerte og

basert på erfaringstall. Kommunale avgifter blir fakturert direkte av kommunen.

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

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

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

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 boligblokk med leiligheter.

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

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

HEFTELSE/SERVITUTTER

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

12.04.2012 - Dokumentnr: 283587 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

22.12.1977 - Dokumentnr: 10096 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:146 Snr:1-53
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Utskrift av disse heftelsene kan fås ved henvendelse til megler.

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

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

AVBESTILLING

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

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

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

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

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

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, annonser, VR, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet.

Dette materialet vil derfor inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler, omfang av kjøkkeninnredning, tekst og andre ting – som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Inntegnet utstyr/inventar som er stippet medfølger ikke.

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

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

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

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

MEGLERS VEDERLAG

Meglerprovisjon kr. 50 000 pr. solgte enhet med salgspris opp til kr. 4 990 000 og kr. 56 250 pr solgte enhet for salgspris fra 4 990 000 til kr. 6 990 000 og kr. 62 500 pr enhet for salgspris over kr. 6 990 000

Tilretteleggingsgebyr inkl. faglig kontroll kr. 19 875

Oppgjørsgebyr kr. 4 875 pr enhet

Webportal (eiendomsmegler1.no) kr. 3 125

Markedsføring avtales direkte med oppdragsgiver og faktureres fortløpende. I tillegg kommer direkte utlegg gjort på vegne av selger.

Alle priser er inkl. mva.

AVTALEBETINGELSER

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova

bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

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

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

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

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

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

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

Selger har ikke energimerket bygningen enda, da det er tidlig i prosjekteringsfasen. Karakterskalaen strekker seg fra A (best) til G (dårligst). Når en bolig selges før den er

ferdig bygget, skal selge oppfylle plikten ved å garantere for energi- og oppvarmingskarakter og lage energiattest ved ferdigstillelse.

OPPVARMING

Varmeanlegg for tappevann og generell oppvarming av alle enheter. Felles varmepumpe anlegg som går til felles beredere, og som igjen fordeler tilførsel av varmtvann til samtlige enheter. Leverandør beskriver løsning.

Oppvarming av stue/kjøkken med luft-vann varmepumpe med viftekonvektor i hver leilighet.

Varmekabler i badromsgulv.

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.

Tilrettelagt for Altibox.

KOMMUNALE AVGIFTER OG FORMUESVERDI

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av ligningskontor og kommune etter ferdigstillelse.

Formuesverdien er blant annet avhengig av om boligen er en primær- eller sekundærbolig.

Se www.skatteetaten.no for mer informasjon.

Spørsmål om kommunal eiendomsskatt rettes til kommunen.

VEI, VANN OG AVLØP

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

EVENTUELL TRANSPORT AV AVTALEN

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

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og

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

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at selger kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart, f.eks. forretningsfører, signalleverandører og andre som har behov for slike opplysninger for sine leveranser til prosjektet. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn

MEGLERS PLIKT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV HANDELEN - HVITVASKINGSLOVEN

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

at meglerforetaket overholder sine plikter etter

Hvitvaskingsloven. Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE OG BUD

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell.

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

SELGERS SANKSJONER

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

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

TVISTER

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

FINANSIERING

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

FORSIKRING

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

VERDIVURDERING

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

VEDLEGG

Reguleringsplan nr. 0512.00 av 21.06.2022 med bestemmelser sist revidert 21.07.22,
Beskrivelse og romskjema i brosjyre fra utbygger
Utenomhusplan datert 25.03.25
Fasadetegninger datert 19.02.25
Forslag til vedtekter og budsjett

OPPDRAGSANSVARLIG

Meger: Claire Lonsdale
Tittel: Eiendomsmegler Nybygg
Telefon: 970 31 359
Mail: claire.lonsdale@emlsr.no

Megler: Siv Merethe Jåtten
Tittel: Eiendomsmegler MNEF, Nybygg
Telefon: 977 46 629
mail: siv.jatten@emlsr.no

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

Oppdragsnummer prosjektmaster: 2406255008
Oppdatert dato: 13.06.2025.

Biskopgården

Antall enhet: 20

Totalt kvm: 1 780

Estimert felleskostnader pr kvm 23

Totale innbetalinger	
Fellesutgifter drift	491 280
Altiboks fiberaksess	23 760
Sum innbetalinger	515 040
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230
Bygningsmessig vedlikehold	48 000
Energi, fyring, elektrisitet, vann, varme, ved osv	20 000
Vaktmestertjenester	40 000
Renhold	35 000
Altiboks fiberaksess	23 760
Diverse serviceavtaler	50 000
Forretningsførerhonorar	22 125
Drift/vedlikehold av fellesområder	12 000
Drift av heis	60 000
Forsikringspremie	80 000
Div. adm. og org.messige kostnader	15 000

Total driftskostnader

440 115

Driftsresultat

74 925

Dato 14.05.2025

Eks på felleskostnader pr mnd for:	
Leilighet på 61 kvm	
Felleskostnader 61 * kr 23:	kr 1 403
Altiboks fiberaksess kr 99:	kr 99
<u>Total felleskostnad pr mnd:kr 1 502</u>	
Leilighet på 140 kvm	
Felleskostnader 140* kr 23:	kr 3 220
Altiboks fiberaksess kr 99:	kr 99
<u>Total felleskostnad pr mnd:kr 3 319</u>	



Kommentarer

Felleskostnad som fordeles etter brøk er estimert til kr 23 pr enhet. I tillegg vil det tilkomme kostnader til:

- Altiboks fiberaksess som er estimert til kr 99 pr mnd pr enhet

I driftsbudsjettet har vi tatt med bygningsmessige vedlikehold som vil inngå i driften av sameiet med kr 200,- 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.

[illegible]

Utkast til

(endring må påregnes)

VEDTEKTER

FOR

BiskopGården

Biskop Hognestads gt. 7 og 9, 4344 Bryne

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Innhold

1 Navn.....	3
1-1 Navn og opprettelse	3
1-2 Hva sameiet omfatter	3
2 Rettslig råderett.....	3
2-1 Rettslig råderett	3
3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet.....	4
3-1 Rett til bruk.....	4
3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne	4
3-3 Ordensregler	4
3-4 Enerett til bruk	Feil! Bokmerke er ikke definert.
4 Parkering.....	4
4-1 Organsiering.....	4
4-2 Ladepunkt for el-bil o.l.	5
4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne	5
5 Vedlikehold	5
5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt.....	5
5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt.....	6
6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform.....	6
6-1 Felleskostnader	6
6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse	7
6-3 Heftelsesform.....	7
7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold.....	7
7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38.....	7
7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39.....	7
8 Styret og dets vedtak.....	7
8-1 Styret - sammensetning.....	7
8-2 Styrets oppgaver	7
8-3 Representasjon og fullmakt.....	8
9 Årsmøtet.....	8
9-1 Myndighet	8
9-2 Tidspunkt for årsmøtet	8
9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte	8
9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte.....	8
9-5 Møteledelse og protokoll	8

9-6 Stemmerett og fullmakt.....	8
9-7 Beslutninger på årsmøtet.....	9
10 Elektronisk kommunikasjon.....	9
11 Ugildhet og mindretallsvern.....	10
11-1 Ugildhet.....	10
11-2 Mindretallsvern.....	10

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Biskop Hognestads gt 7/9. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 20 boligseksjoner på eiendommen gnr. xx bnr. xx i Time kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter:

- bod
- parkeringsplasser

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

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen, og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(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) Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller årsmøtet, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Fellesrom og utleiehybelen driftes av sameierne i fellesskap, og fungerer slik at man booker tid for bruk av det respektive rom, hos styret i sameiet. Bruker av fellesarealene er ansvarlig for hendelser som måtte inntreffe i perioden arealene benyttes, og at arealene tilbakeleveres i samme stand som de ble overtatt. Sameiet kan om ønskelig booke rengjøring, noe som også vil gjøres dersom det ikke er rengjort og det ikke er avtale med styret. Kostnaden tilfaller siste bruker. Styret skal utarbeide egne retningslinjer og ordensregler for fellesrom og utleiehybelen.

3-2 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.

3-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Dyreholdet skal ikke være til ulempe for de øvrige seksjonseierne av eiendommen.

3-4 Enerett til bruk

3-1 Enerett til bruk

Følgende seksjoner har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

4 Parkering

4-1 Organisering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer parkeringsplasser og disse ligger som tilleggsareal. Gjesteparkering foregår på offentlige plasser i gate.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel, kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Eier er i tilfellet forpliktet til å sørge for en reseksjonering.

4-2 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.

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

4-3 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 seksjonseieren 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. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5 Vedlikehold

5-1 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. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet 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 utskifting av ødelagte vindusruter.

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

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

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) 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 sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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.

(4) 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.

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

6 Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til Tv/internett fordeles med lik andel per seksjon.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne av styret. Avregning av energi belastes etter forbruk. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-2 Panterett for seksjonseierens 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 beslattes gjennomført.

6-3 Heftelsesform

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

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

Hvis en sameier 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.

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

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

8-2 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. 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.

8-3 Representasjon og fullmakt

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

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 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.

9-3 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 besluttet 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 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(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) Stemmeliikhet 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 seksjonseierne 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. 6.

10 Elektronisk kommunikasjon

Styret og forretningsfører kan benytte elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseiere som har godtatt dette.

Ved å oppgi sin e-postadresse til styret har seksjonseier samtykket til at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet.

Seksjonseierne som ikke kan motta e-post vil motta informasjon per post.

11 Ugildhet og mindretallsvern

11-1 Ugildhet

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

11-2 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 Overgangsregler

Prosjektet er planlagt gjennomført i 2 eller 3 byggetrinn noe utbygger står fritt til å velge. Utbygger har også mulighet for å dele sameiet opp i flere sameier om det er hensiktsmessig.

Inntil utbyggingsprosjektet Tjøtta Terrasse er ferdig utbygget er Sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med selgers planer og med endringene som evt blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger og utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelsen bortfaller uten behandling i årsmøte når alle byggetrinn i prosjektet er innflyttet, og dette bekreftes av utbygger. Utbygger dekker ikke felleskostnader for drift av garasjeanlegget med unntak av forsikringskostnader eller felleskostnader for seksjoner i de andre byggetrinnene før ferdigstilling. Utbygger står fritt til å leie ut p-plasser som tilhører seksjonene i senere byggetrinn.

- Reguleringsplan. Kjøper har fått utlevert reguleringsplanen for området, Reguleringsplan nr. 0512.00 av 21.06.2022 med bestemmelser sist revidert 21.07.22, og er gjort kjent med denne. Kjøper er kjent med at boligen er en del av et større boligprosjekt.
- Grunneiendommen består i dag av flere parseller som skal sammenslås for deretter å matrikuleres og seksjoneres. Situasjonsskart kan fås hos megler på forespørsel.
- Fullmakt. Kjøper og selger (entreprenør) gir megler fullmakt til å skrive inn på skjøte den endelige eiendomsbetegnelsen.
- Arealer. Kjøper må akseptere mindre justeringer av oppgitte arealer, samt at det kan bli foretatt mindre endringer som følge av pålegg i forbindelse med byggetillatelsen, optimalisering av sjakter og kanaler etc. Dette utløser ingen prisendring.
- Illustrasjoner. Alle illustrasjoner og perspektiver er kun ment å gi et inntrykk av den ferdige bebyggelsen. De kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranser, både når det gjelder utvendige forhold og innredning.
- Inventar. Kjøper er kjent med at møbler, hvitevarer og inventar som ikke er omhandlet i leveransebeskrivelsen, ikke er inkludert i kjøpesummen.
- Prosjektgjennomføring. Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig finner sted under gjennomføringen av byggeprosjektet og utbyggingen av området, også etter at innflytting har funnet sted.
- Byggeplass. All ferdsel på byggeplass i anleggsperioden er beheftet med høy risiko og er forbudt. Befaringer avtales på forhånd med byggeleder.
- Selger/entreprenør kan benytte boligen som visningsbolig før overtagelse. Videre forbeholder selger/entreprenør seg rettigheten til å benytte bilder og tegninger av boligen i sin markedsføring samt å ha logoskilt på boligen under arbeid. Forbruker kan ikke fremme krav om økonomisk kompensasjon for dette.
- Igangsettelse. Byggetid er beregnet til ca 18 måneder. Forventet ferdigstilling rundt årsskifte 2026/2027. Endelig dato for overtagelse fastsettes senest 8 uker før ferdigstilling.
- Ferdigstilling fellesarealer og utearealer. Fullstendig ferdigstilling av fellesarealer og utearealer kan ikke påregnes utført samtidig med innflytting. Entreprenøren forplikter seg imidlertid til å ferdigstille disse arbeidene så snart årstiden og andre forhold tilsier det. Ferdigbefaring av fellesarealer/uteareal avholdes mellom entreprenør og styret i sameiet så snart anlegget er ferdigstilt. Entreprenøren forplikter seg til å stille bankgaranti overfor sameiet for eventuell manglende ferdigstilling av fellesareal/uteareal ved overtakelsesdato. Dette anses ikke som forsinkelse eller mangel, og gir derfor ikke kjøper rett til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende.
- Prosjektet er regulert og utviklet over flere år iht bestemmelser og anbefalinger som var gjeldene på det aktuelle tidspunkt offentlige reg. vedtak ble fattet. Etter regulering og utnyttelse var vedtatt, har det kommet endrede anbefaling til bredde på parkeringsplasser. Dette har medført at det er noen parkeringsplasser som ikke er i samsvar med nye anbefalinger til bredde. Dette anses ikke som en prosjekteringsfeil, og gir ikke rett til å kreve kompensasjon eller heve kjøp.

- **Seksjonering av leiligheter.** Alle leiligheter blir seksjonert som selveierleilighet, og får i utgangspunkt tildelt 1 stk. parkeringsplass. Det er videre 4 stk parkeringsplasser som blir inngått egen avtale på med kjøpere av 4 av leilighetene.
- **Felleskostnader.** Ad. kontraktens punkt 3.4: Felleskostnader på seksjonen er stipulert til ca kr. 23 pr. kvm pr. mnd. I tillegg Altibox fiberaksess kr. 99,- pr mnd. Endelig fastsettelse av felleskostnadene vil bli en oppgave for interimsstyret eller styret i sameiet. I tillegg påløper kostnader for kommunale utgifter.
- **Endringer og tilleggsarbeider.** Eventuelle endringer, tilleggsarbeider, og tidsfrister på disse, skal være avtalt i skriftlig tilleggskontrakt mellom den enkelte entreprenør og kjøper.
- **Faktura på tilvalg/endringer.** Selgeren kan kreve at kjøper betaler forskudd for endringer og tilleggsarbeider såfremt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 er stilt. Alternativt kan selgeren kreve at kjøper stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag. Dersom det ikke er stilt § 47 garanti skal tilleggsvederlaget betales samtidig med sluttoppgjøret, det vil si senest dagen før overtakelse.
- **Forsikring av boligen i byggetiden.** Entreprenøren holder bygningene brannforsikret som bygg under oppføring i byggetiden. Kjøper/sameiet må selv sørge for forsikring fra og med overtakelse. Før innflytting av første bolig, tegner entreprenøren en ordinær huseierforsikring for sameiets regning som gjelder i ett år.
- **Forsikring Innbo.** Kjøper må selv sørge for forsikring av sitt innbo og løsøre fra og med innflyttingsdato.
- **Utbedring, adgang til boligen etter overtakelse.** Kjøper plikter å gi entreprenøren eller dennes representanter adgang til boligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdagene mellom kl. 0800 og kl. 1700.
- **Rengjøring ved overtakelse.** Ved overtakelsen skal boligen overleveres byggerengjort fra entreprenørens hånd, dvs. ryddet og støvsugd, men ikke utvasket.
- **Forretningsfører.** Entreprenøren vil for sameiets regning, inngå avtale med forretningsfører om konstituering av sameiet og forretningsførselen for sameiet det første året. Dette for å lette arbeidet for styret. Forretningsfører er avhengig av informasjon om kjøper som kontaktinformasjon og personnummer. Kjøper er innforstått med at megler vil opplyse forretningsfører om denne type informasjon.
- **Finansieringsbevis.** Kjøper er innforstått med at forpliktende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslovas § 46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.
- **Garanti fra Selger.** For boliger som blir solgt etter Bustadoppføringslova vil selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadoppføringslova § 12 og eventuelt § 47. Dersom selger stiller § 47 garanti, vil megler foreta utbetaling av kjøpers innbetaling fortløpende.
- **Sikkerhet for forskuddsbetaling.** Ad. kontraktens punkt 5.10: Selger kan i stedet for å stille sikkerhet jfr. bustadoppføringslova § 47 for kjøpers forskuddsbetaling, deponere pengene på meglers klientkonto, jfr. Justisdepartementets tolkning av bestemmelsen. Renter på en forskuddsbetaling tilfaller kjøper, med mindre det er stillet § 47 garanti for beløpet. Om derimot selger velger å stille sikkerhet, etter buofl § 47, for kjøpers innbetaling, kan selger få utbetalt beløpet straks garantien er mottatt av megler. Ved en eventuell forskuddsbetaling jfr. Bustadoppføringslova § 47 utstedes

originalgaranti til kjøper, men sendes og oppbevares hos EiendomsMegler1. EiendomsMegler1 innestår for at pantedokumentet til kjøpers bank tinglyses med forutsatt prioritet. Dersom ansvar blir gjort gjeldene overfor megler på grunnlag av inneståelseserklæringer gir kjøper, ved å signere på erklæring vedlagt denne kontrakt, EiendomsMegler1 rett til å kreve dekning under garantien.

- Depositum og renter på klientkonto. Dersom §47 bankgaranti ikke stilles, anses kjøpers innbetaling ikke å være under kjøpers instruksjonsrett. Renter opptjent på meglers klientkonto tilfaller den som pengene til enhver tid tilhører. Opptjente renter på kjøpers innbetaling av depositum etter bustadoppføringslova § 46, tilfaller således kjøper inntil selger har oppfylt sin del av avtalen. Megler kan ikke formidle vilkår om at renter som tilfaller kjøper likevel skal utbetales til selger.
- Kjøper og egenarbeid: Det er ikke mulighet for kjøper å gjøre egne arbeider i leilighet før denne er ferdigstilt iht. kontrakt/ kjøpsavtale, og overlevert til kjøper på overtakelse-forretning. På dette tidspunkt vil midlertidig innflyttingstillatelse, eller ferdigattest foreligge.
- Overtakelse. Ad kontraktens pkt. 8.1 Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om selger ferdigstiller boligen før oppgitt ferdigstillelses dato. Kjøper skal varsles om nytt overtakelsestidspunkt minst 6 uker før.
- Forsinkelse. Utbygger tar forbehold om at omfanget og konsekvensen av krigen i Ukraina kan føre hindringer som kommer under reglene om force majeure. Hvis dette oppstår kan utbygger kreve fristforlengelse på bakgrunn av dette uten at det gir kjøper rett til dagmulkt.
- Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Kjøper må ikke overta boligen og har ingen plikt til å innbetale oppgjør hvis ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger. Det er ulovlig å overta eller ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er på plass. Den som lar noen overta eller overtar bolig før disse foreligger kan bli ilagt overtredelses gebyr. Ved å likevel velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.
- Tilbakehold. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for eventuelle mangler. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Kjøpers tilbakeholdte beløp kan kun utbetales til selger/entreprenør ved skriftlig varsel om frigivelse fra kjøper.
- Tinglysning av skjøte. Skjøtet blir ikke tinglyst før fullt oppgjør har funnet sted og overtakelsesprotokoll og ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er mottatt av megler. Dersom ikke annet er avtalt utleveres nøkler til boligen ved overtakelsesbefaringen, såfremt kjøpesum og omkostninger er bekreftet innbetalt. Risikoen for boligen går over på kjøper når han har overtatt bruken av den. Hvis kjøper ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos han, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overtatt bruken.
- Oppgjør. Ingen del av oppgjøret vil bli utbetalt til utbygger før det enten foreligger tinglyst skjøte, eller utbetalingsgaranti etter bustadoppføringslova §47.
- Transport av kontrakt. Ved transport av kontraktposisjonen vil det påløpe et transportgebyr til utbygger stort kr 50 000,- Selger forbeholder seg retten til å nekte transport de siste 90 dager før overtakelse.



Time kommune

Detailregulering for bustader i Biskop
Hognestads gate 7 og 9, Bryne

Plan nr.
0512.00
Plankart 1 av 2 (vn2)

TEGNFORKLARING
PBL § 12-5 REGULERINGSMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)

- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Uteoppholdsareal

**SAMFERDSEL SANLEGG OG TEKNISK
INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)**

- Kjøreveg
- Fortau
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal

LINJESYMBOLER

- Plangrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Friskiltlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje
- Bestemmelsesområde
- Grense for arealformål
- Grense for bestemmelsesområde
- Grense for sikringsoner

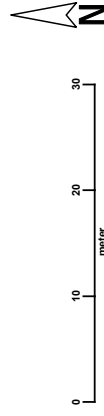
**HENSYNSONER (PBL § 12-6)
SIKRINGSONE**

- Friskt

PUNKTSYMBOLER

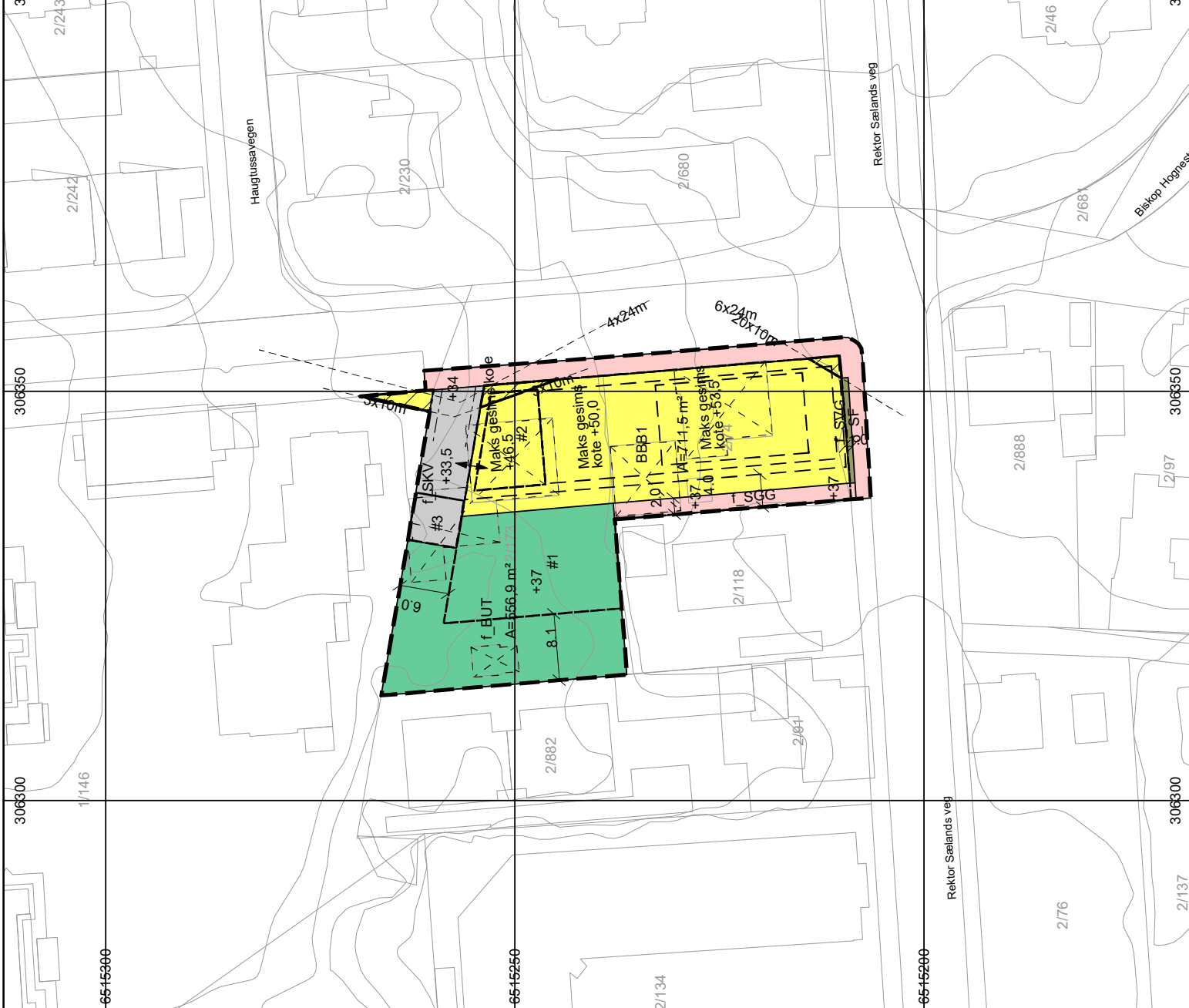
- Avkjørsel

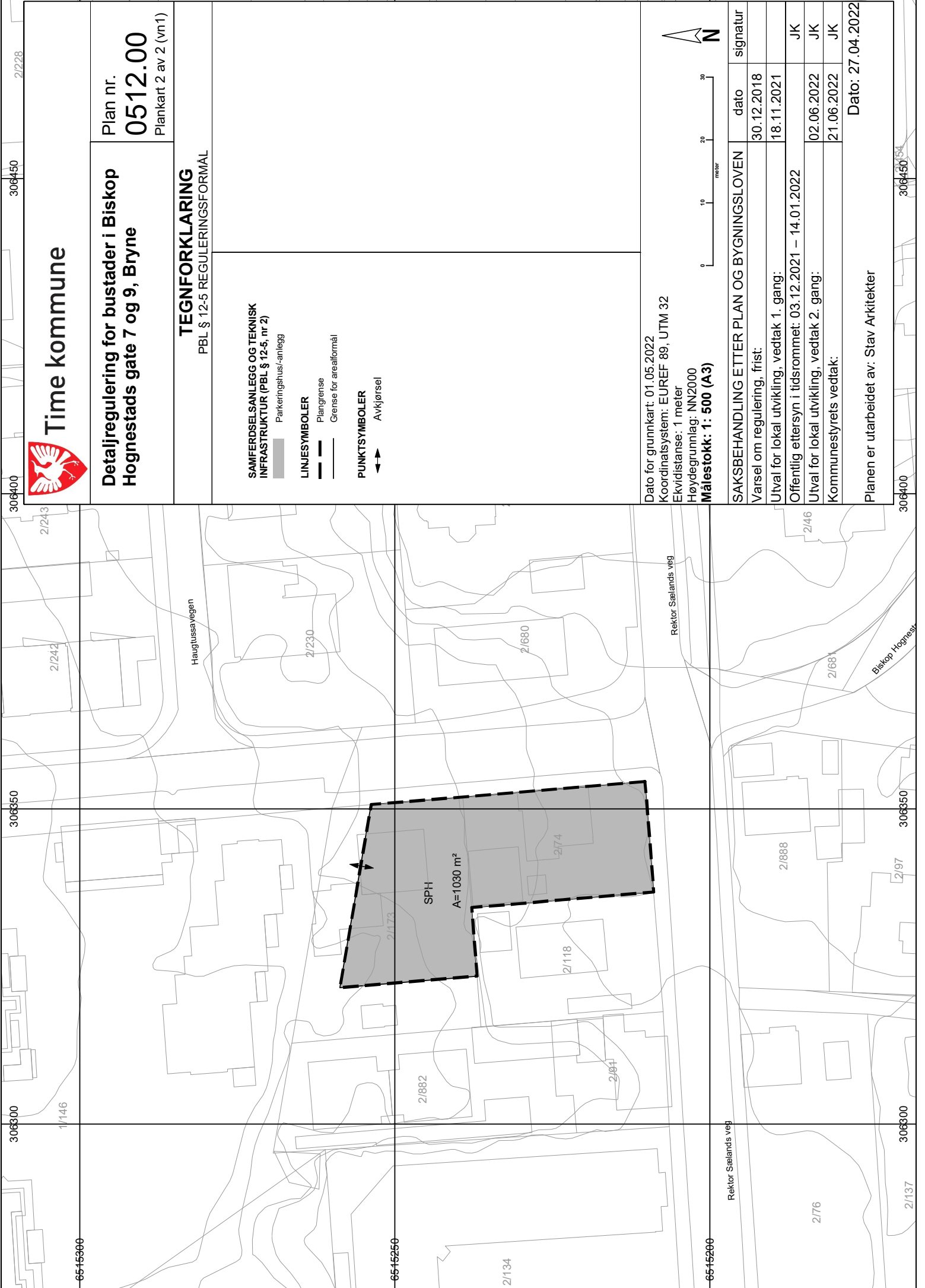
Dato for grunnkart: 01.05.2022
Koordinatsystem: EUREF 89, UTM 32
Ekvidistanse: 1 meter
Høydegrunnlag: NN2000
Målestokk: 1: 500 (A3)



SAKSBEHANDLING ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVEN	dato	signatur
Varsel om regulering, frist:	30.12.2018	
Utval for lokal utvikling, vedtak 1. gang:	18.11.2021	
Offentlig ettersyn i tidsrommet: 03.12.2021 – 14.01.2022		JK
Utval for lokal utvikling, vedtak 2. gang:	02.06.2022	JK
Kommunestyrets vedtak:	21.06.2022	JK

Dato: 27.04.2022
Planen er utarbeidet av: Stav Arkitekter





Time kommune

Detaljregulering for bustader i Biskop
Hognestads gate 7 og 9, Bryne

Plan nr.

0512.00

Plankart 2 av 2 (vn1)

TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 REGULERINGSFORMÅL

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK
INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

Parkeringshus/-anlegg

LINJESYMBOLER

— Plangrense

— Grense for arealformål

PUNKTSYMBOLER

↔ Avkjørsel

Dato for grunnkart: 01.05.2022
Koordinatsystem: EUREF 89, UTM 32
Ekvidistanse: 1 meter
Høydegrunnlag: NN2000
Målestokk: 1: 500 (A3)

Rektor Sælands veg

Rektor Sælands veg

Biskop Hognest

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVEN	dato	signatur
Varsel om regulering, frist:	30.12.2018	
Uttal for lokal utvikling, vedtak 1. gang:	18.11.2021	
Offentlig ettersyn i tidsrommet: 03.12.2021 – 14.01.2022		JK
Uttal for lokal utvikling, vedtak 2. gang:	02.06.2022	JK
Kommunestyrets vedtak:	21.06.2022	JK
Dato: 27.04.2022		

Planen er utarbeidet av: Stav Arkitekter



Plannummer 0512.01

DETALJREGULERING FOR BUSTADER

I BISKOP HOGNESTADS GATE 7 OG 9, BRYNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING

PlanID: 0512.01

Saksnummer 22/2010

1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligblokk med leiligheter med tilhørende uteoppholdsarealer og infrastruktur. Leilighetene skal ha god bokvalitet. Planen skal bidra til en god og miljøvennlig tettstedsutvikling som styrker Bryne sentrum.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Universell utforming (pbl § 12-7 nr. 4)

2.1.1 Felles uteoppholdsarealer skal formes etter prinsippene for universell utforming.

2.1.2 Fargebruk, materialer og oversiktighet skal være utført for å ivareta synshemmede.

2.1.3 På uteoppholdsarealene skal det ikke plantes busker eller trær som kan fremkalle allergiske reaksjoner..

2.2 Estetisk utforming (pbl § 12-7 nr. 4)

Det skal legges vekt på kvalitet i arkitektonisk utforming, landskapstilpasning, samt farge- og materialvalg som tar hensyn til landskapet.

2.3 Overvannshåndtering (pbl § 12-7 nr.4)

Før det gis igangsettingstillatelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjent VA-plan, herunder for håndtering av overvann.

2.4 Blågrønn faktor

Det skal innenfor planområdet oppnås en blågrønn faktor på minimum 0,5.

2.5 Terrengebearbeiding

2.5.1 Murer i direkte forlengelse av bygninger og anlegg kan utføres i betong.

2.5.2 Øvrige murer skal utføres med naturstein.

2.5.3 Skjæring/fyllinger skal ikke gå ut over egne eiendomsgrenser.

2.6 Byggegrenser (pbl § 12-7 nr. 2)

2.6.1 Der det ikke er vist byggegrense gjelder formålsgrense som byggegrense.

2.6.2 Balkonger tillates å overskride byggegrense med inntil 1 meter.

2.6.3 Heis- og trappehus tillates å overskride byggegrense i 4. og 5. etasje.

2.7 Høyder (pbl § 12-7 nr.1)

2.7.1 Maksimale høyder for nye bygninger er angitt i plankartet.

2.7.2 Heis- og trappetårn og eventuelt andre tekniske installasjoner tillates å overskride maks gesimshøyde med inntil 1,5 meter.

2.8 Støy (pbl § 12-7 nr.3)

2.8.1 Grenseverdiene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen.

2.8.2 Gjeldende forskrifter for støy skal opprettholdes i bygge- og anleggsperioder.

2.8.3 Innendørs støynivå, samt tiltaksbehov med hensyn på stille side og private uteplasser må utføres og dokumenteres ved søknad om igangsetting.

2.9 Parkeringskrav (pbl § 12-7 nr. 7)

2.9.1 Sykkelparkering

2.9.2 Det skal etableres min 1 sykkelparkeringsplasser per 50 m² BRA bolig.

2.9.3 Bilparkering

2.9.4 Følgende parkeringskrav gjøres gjeldende for planområdet:

Boliger mindre enn 50 m ² BRA	0,67 plasser pr. bolig
Boliger 50-100 m ² BRA	1 plass pr. bolig
Boliger større enn 100 m ² BRA	1,5 plasser pr. bolig.

2.9.5 Minimum 5 % av biloppstillingsplassene skal være opparbeidet og tilrettelagt for bevegelseshemmede.

2.10 Teknisk infrastruktur (pbl § 12-7 nr.2)

2.10.1 Renovasjon- og avfallshåndtering tillates sikret utenfor planområdet.

2.11 Grunnforhold (pbl § 12-7 nr.2, 4 og 12)

2.11.1 I områder med ustabile grunnforhold må det utføres stabiliserende tiltak før det kan gis byggetillatelse.

2.11.2 For hele planområdet må det gjennomføres geoteknisk vurdering før byggetillatelse kan gis.

2.12 Krav til søknad om byggetillatelse

2.12.1 Følgende skal dokumenteres i forbindelse med byggesøknad:

a) Utomhusplan i målestokk 1:200, som viser forhold til nåværende og framtidig terreng med terrengbearbeiding, tomtegrenser, plassering av bygg, murer og gjerder over 0,5 meter, beplantning og areal for lek og opphold, parkering og avkjørsler til offentlig vei, støyskjerming, og andre faste innretninger.

b) I forbindelse med byggesøknad skal det foreligge vind- og brannrapport med detaljeringsgrad tiltak for vindskjerming vises.

2.12.1.1 Teknisk plan for vei, VA og overvannshåndtering skal inkludere følgende:

a) offentlige veier, fortau, utendørs belysning, tekniske installasjoner og avfallshåndtering.

2.12.2 Det må foreligge dokumentasjon hvor grunnforholdene på planområdet vurderes og eventuelle tiltak beskrives.

2.13 Massehåndtering/ Håndtering av matjord (pbl § 12-7 nr.3)

2.13.1 Før det tillates grunnarbeid i området skal det redegjøres for håndtering av overskuddsmasser, jfr Retningslinjer fra mattilsynet.

2.13.2 Det skal i størst mulig grad sikres lokal omdisponering av matjord/ overskuddsjord.

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

3.1.1.1 Maksimalt tillat BRA = 2350 m².

3.1.1.2 Arealer til parkering og bod delvis eller helt under bakkenivå skal ikke medregnes i BRA.

3.1.1.3 Taket på parkeringsanlegg skal dimensjoneres for å tåle 40-80 cm jordoverdekning.

3.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB1)

3.2.1 Det tillates 18-20 boliger innenfor felt BBB1.

3.2.2 Boligene skal være større enn 40 m² BRA.

3.2.3 80% skal være større enn 55 m² BRA og ha minst 2 rom.

3.2.4 Minimum 20% av leilighetene skal være større enn 80 m².

3.2.5 Alle boligene skal ha privat uteoppholdsareal på minimum 6 m² i form av balkong eller terrasse.

3.2.6 Det tillates å etablere vindskjerming på balkonger og terrasser.

3.2.7 Leilighetene kan ha en dybde på opptil 13 m forutsatt at leilighetene er gjennomgående.

3.2.8 Det tillates ingen ensidige leiligheter mot nord.

3.2.9 Takterrasser tillattes på taket til 3 og 4 etasje. Inntil 20 m² av hver takterrasse kan overbygges eller glasses inn.

3.2.10 Det skal være brudd i fasaden slik at ingen lengder i fasaden er lenger enn 18 meter.

3.2.11 Det skal være direkte tilgang til felles uteoppholdsareal (f_BUT) fra byggets vestlige side.

3.3 Uteoppholdsareal (f_BUT)

3.3.1 f_BUT skal være felles for alle boligene i planområdet.

3.3.2 f_BUT skal inneholde «møteplass for alle» i henhold til tabell 6.3.4 i Regional plan for Jæren og Søre Ryfylke.

3.3.3 Arealet skal opparbeides i henhold til kommunale normer.

3.3.4 Området skal opparbeides med fast dekke, beplantning og sittebenker.

3.3.5 Større trær og busker kan etableres ved bruk av plantekasser og lignende.

3.3.6 Skråning mot naboeiendommer i vest og i nord skal ikke være brattere enn 1:3.

3.3.7 Det tillates murer mot naboeiendommene i vest på inntil 0,7 meter målt fra boligens terrasse.

3.3.8 Høyde på eksisterende murer mot nord skal ikke økes.

3.3.9 Mot vest kan ikke konstruksjonen til parkeringskjelleren kan ikke være mer synlig enn 0,5 meter.

3.3.10 Mot nord skal parkeringskjelleren i størst mulig grad skjules i terreng.

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

3.4.1 Vei (SKV)

f_SKV er felles for boligene i BBB1.

3.4.2 Parkeringshus/ -anlegg (SPH)

3.4.2.1 SPH kan inneholde boder og parkeringsplasser for bil og sykkel.

3.4.2.2 Adkomst til SPH skal skje fra f_SKV.

3.4.3 Annen veigrunn – grønt (SVG)

3.4.3.1 f SVG skal ha et grønt preg.

3.4.3.2 Type beplantning skal avklares i utomhusplan.

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

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

4.1.1 Sikringssone (H140)

- 4.1.1.1 I områdene skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende veibaner.
- 4.1.1.2 Stolper tillates innenfor sikringssonen.
- 4.1.1.3 Inngangsparti, dører og lignende skal ikke komme i konflikt med frisiktsonen.
- 4.1.1.4 Eventuelle rekkverk innenfor sikringssonen skal være gjennomiktig.
- 4.1.1.5 Steingjerde innenfor frisiktsonen skal erstattes med gjennomiktig rekkverk.

5 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER (§12-7)

5.1 Bestemmelsesområde #1

- 5.1.1 Bestemmelsesområde #1 viser kjelleretasje helt eller delvis under terreng.

5.2 Bestemmelsesområde #2

- 5.2.1 Bestemmelsesområde #2 viser felles takterrasse.
- 5.2.2 Takterrassen skal ha en størrelse på 80 m².
- 5.2.3 Takterrasse skal være felles for alle boligene i planområdet.

5.3 Bestemmelsesområde #3

- 5.3.1 Bestemmelsesområde #3 viser areal avsatt til utendørs sykkelparkeringsplasser for gjester.
- 5.3.2 Inntil 1/4 av kravet til sykkelparkering tillates løst innenfor arealet.
- 5.3.3 Sykkelparkeringsplassene skal være overbygd.

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før igangsettingstillatelse

6.1.1 Energi

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal strømforsyning til nybygg være avklart.

6.2 Før bebyggelse tas i bruk

- 6.2.1 Før bebyggelse tas i bruk skal uteoppholdsarealene (f_BUT) med tilhørende møteplass være opparbeidet.
- 6.2.2 Før bebyggelse tas i bruk skal renovasjonsløsning være sikret.

BISKOP HOGNESTADS GATE 9

Nabolaget Bryne aust - vurdert av 53 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Time rådhus	3 min
Linje 50, 53, 56, N94	0.3 km
Bryne stasjon	6 min
Linje F5, L5	0.4 km
Stavanger Sola	26 min

SKOLER

Rosseland skule (1-7 kl.)	9 min
569 elever, 26 klasser	0.6 km
Bryne skule (1-7 kl.)	12 min
486 elever, 25 klasser	0.9 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.)	14 min
360 elever, 29 klasser	1 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.)	20 min
323 elever, 21 klasser	1.4 km
Bryne vidaregåande skule	5 min
720 elever, 26 klasser	0.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bryne - Rådhuset	5 min
Recharge Shell Bryne	15 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

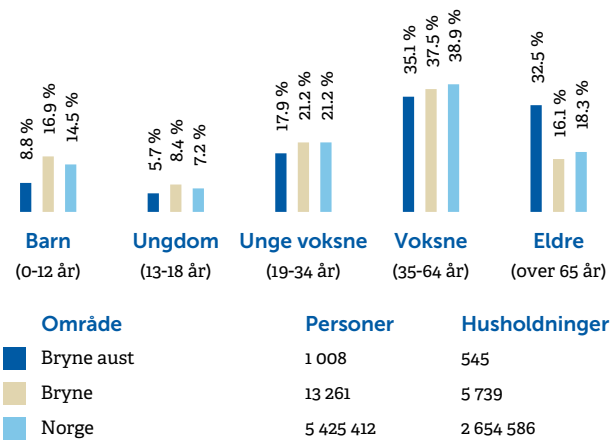
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år)	14 min
19 barn	0.9 km
Spødarbakken barnehage (1-5 år)	15 min
79 barn	1.1 km
Eivindsholen Fus barnehage (0-5 år)	16 min
85 barn	1.1 km

DAGLIGVARE

Spar Bryne	3 min
Kiwi Bryne Torg	8 min
PostNord	0.6 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nybygg Jæren kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

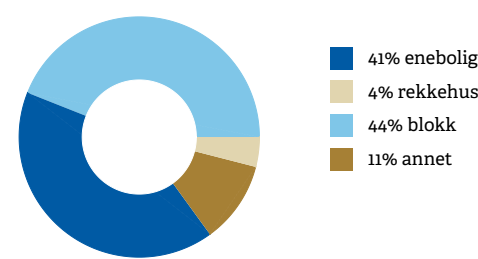
-  1. Egen bil
-  2. Tog

-  **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 90/100
-  **VEDLIKEHOLD HAGER**
Godt velholdt 87/100
-  **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 87/100

SPORT

-  **Timehallen** 8 min 
Aktivitetshall 0.6 km
-  **Rosseland skule** 8 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.6 km
-  **EVO Bryne** 3 min 
-  **Robust Trening Bryne** 8 min 

BOLIGMASSE

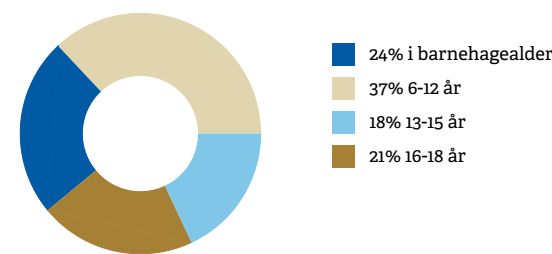


” «Fredeleg, kort veg til skule og turveg i skog. Kort veg til Bryne Sentrum.»
Sitat fra en lokalkjent

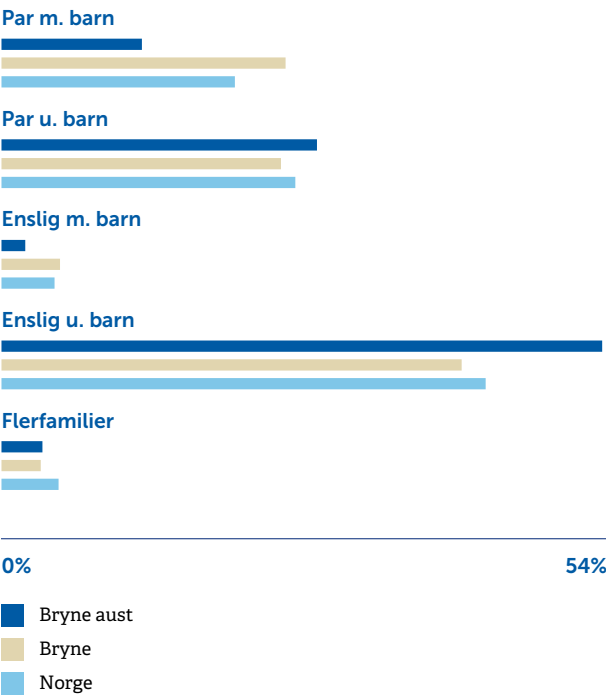
VARER/TJENESTER

-  **Blå på Bryne** 9 min 
-  **Apotek 1 Viben** 3 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



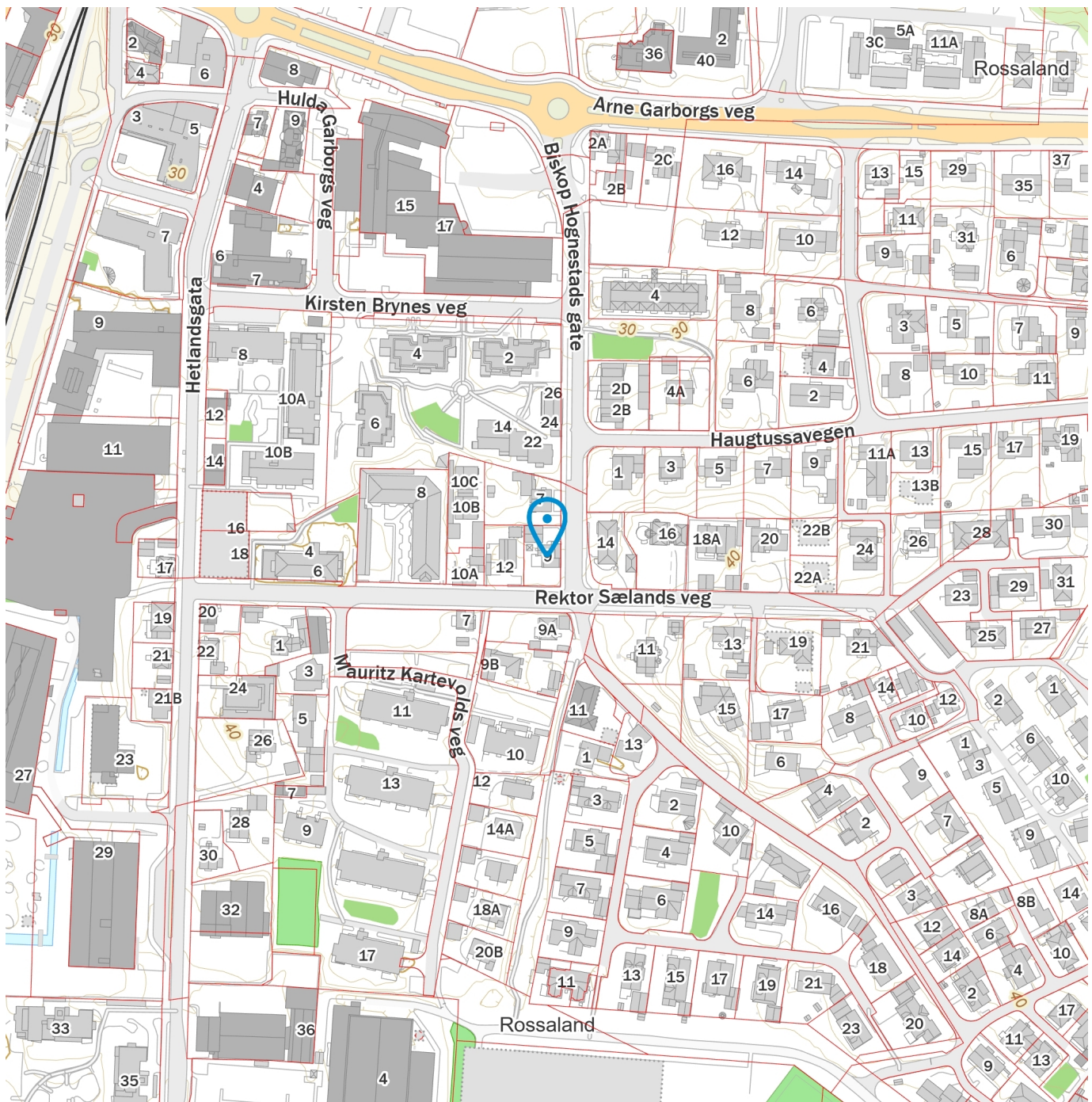
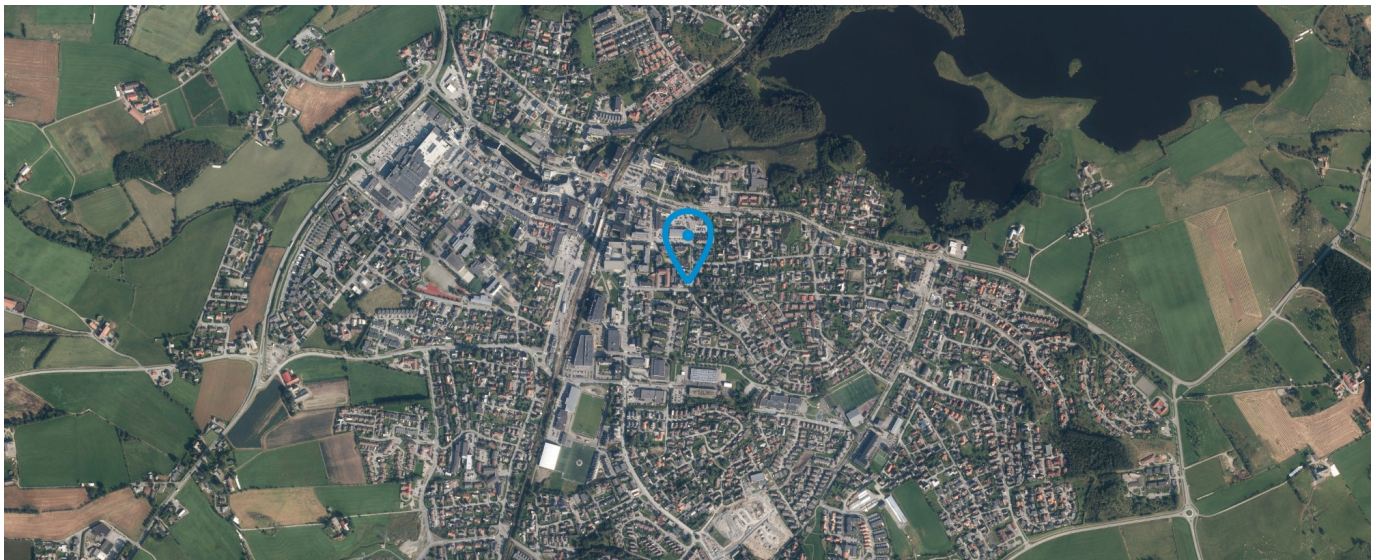
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nybygg Jæren kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nybygg Jæren kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Notater

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 2406255008 / Megler: Claire Lonsdale

Adresse: Biskop Hognestads gate 9

Gnr: 2

Bolig/leilighet nr.: _____

Prospekt oppdatert: 13.06.2025

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

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

Eventuelle forbehold: _____

FINANSIERINGSPLAN

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

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

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

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

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

UNDERTEGNEDE 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Tlf: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted: _____ Dato: _____

Underskrift: _____

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

UNDERTEGNEDE 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Tlf: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted: _____ Dato: _____

Underskrift: _____

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

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

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

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

eiendomsmegler1.no