

Nybygg
Solhaug
4340 BRYNE





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



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

DET HANDLER OM DRØMMER!

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

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

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

For å møte dine drømmer.

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

Vi er her for å realisere din boligdrøm.

Prisliste

Solhaug BBB1

Leilighet	BRA m²	BRA-i m²	Antall soverom	Etasje	Salgspris	Omkostninger	Salgspris inkl. omkostninger	Status
A1	111	106	2	1	7 890 000	24 340	7 914 340	
A2	108	103	3	1				SOLGT
A3	113	106	2	2	8 190 000	24 190	8 214 190	
A4	109	103	3	2				SOLGT
A5	111	106	2	3	8 390 000	24 190	8 414 190	
A6	109	103	3	3				SOLGT
B1	135	130	2	1	8 990 000	27 890	9 017 890	
B2	151	146	3	1	9 890 000	30 360	9 920 360	
B3	135	130	2	2	9 190 000	27 890	9 217 890	
B4	152	146	3	2				SOLGT
B5	135	130	2	3	9 390 000	27 890	9 417 890	
B6	151	146	3	3				SOLGT
B7	144	139	3	4				SOLGT
B8	132	127	3	4	12 490 000	27 110	12 517 110	

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: Solhaug 1 AS
Adresse: c/o Masiv Eiendom AS, Pligfabrikkvegen 2, 4353
KLEPP STASJON
Org.nr: 925655791

BELIGGENHET

Leilighetene i Solhaug har en ideell beliggenhet midt i hjertet av Bryne sentrum, samtidig som de ligger tilbaketrukket og skjermet til. Her får du det beste fra to verdener – nærhet til alt av butikker, kafeer, offentlig transport og andre fasiliteter, samtidig som du kan nyte rolige omgivelser.

PROSJEKTETS HJEMMESIDE

solhaug.no

ADRESSE

Solhaug
Jacob bakars veg 1 og Gamle Hognestad veg 14 og 16, 4340
BRYNE

REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 1, bnr. 584 i Time kommune. (Ideell andel 1/1.)
Gnr. 1, bnr. 322 i Time kommune. (Ideell andel 1/1.)
Gnr. 1, bnr. 490 i Time kommune. (Ideell andel 1/1.)

Seksjonsnummer fastsettes for hver leilighet i forbindelse med seksjoneringen.

PRIS

Pris fra kr 7 290 000 til kr 13 490 000
Totalpris fra kr 7 313 710 til kr 13 519 260

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

OMKOSTNINGER

Dokumentavgift av tomteverdi fra kr. 635000 - kr. 900000 som utgjør kr. 15 870 - kr. 22 500
Tinglysingsgebyr skjøte kr. 545
Tinglysingsgebyr pantedokument kr. 545
Startkapital til Sameiet kr. 6 000
Omkostninger fra kr 23 710 til kr 30 360

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

Forskudd:

Kjøper skal innbetale kr. 100 000 rett etter kontraktinngåelse.

Det vil bli utsendt faktura fra EiendomsMegler1 i samsvar med bustadoppføringslova §12

All innbetaling er å anse som depositum iht.

bustadoppføringslova § 46 frem til det eventuelt stilles forskuddsgaranti etter bustadoppføringsloven § 47, da vil beløpet anses som forskudd.

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

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

OFFENTLIGE FORBEHOLD

Prosjektet er rammegodkjent av Time kommune.

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

SELGERS FORBEHOLD

Selgers tar forbehold om følgende:

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

- at det selges 60 % av boligene (boligens samlede verdi)

Selgers forbehold skal være avklart innen 15.05.26.

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

Forsinket levering.

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse.

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

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

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

OVERTAKELSE

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 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 ferdigstilling av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider.

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

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

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

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

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

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

AREALANGIVELSE

BRA fra ca 108 kvm til ca 151 kvm

BRA-i fra ca 103 kvm til ca 146 kvm

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

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

BRA-i

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

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

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

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

BRA-e

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

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

BRA-b

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

BRA

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

Åpent areal

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

AHL (areal med lav himlingshøyde)

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

GUA (gulv areal)

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

BRA og ALH er GUA.

INNHold

Det vises til planskisse vedrørende innhold til den enkelte bolig.

STANDARD

Se leveransebeskrivelse fra selger.

ANTALL SOVEROM

2 - 3

EIERFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Prosjektert leilighet

SAMEIEBRØK

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

BYGGEMÅTE

Betong og tre

BYGGEÅR

Forventet ferdigstilt 2027

TOMT

Tomteareal er ca. 2570 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

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

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 12% påslag på 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 25,- pr. kvm BRA pr. mnd. og skal dekke bl.a. avsetning til vedlikehold av fellesarealer, forsikring av bygg og andre driftskostnader. I tillegg kommer akonto for varmt vann. Det tas forbehold om at kostnadene kun er stipulerte og basert på erfaringstall. Kommunale avgifter blir fakturert av kommunen.

I tillegg kommer Altibox/fiberaksess kr. 99,- pr mnd
Kostnader til driftgarasje kr. 400,- pr parkeringsplass 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.

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

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

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

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

HEFTELSE/SERVITUTTER

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

1121/1/584:

7.06.1980 - Dokumentnr: 4752 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1121 Gnr:1 Bnr:86

29.09.2023 - Dokumentnr: 1063809 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:452
Gjelder også for utskilte parseller av denne eiendom

29.09.2023 - Dokumentnr: 1063809 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:452

Anleggelse/bruk/vedlikehold av infrastruktur
Gjelder også for utskilte parseller av denne eiendom

1121/1/322:

17.06.1980 - Dokumentnr: 4752 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1121 Gnr:1 Bnr:86

1121/1/490:

17.06.1980 - Dokumentnr: 4752 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1121 Gnr:1 Bnr:88

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

Utskrift av disse heftelsene kan fås ved henvendelse til megler.

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

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

AVBESTILLING

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

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

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

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

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

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, annonser, VR, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Dette materialet vil derfor inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler, omfang av kjøkkeninnredning, tekst og andre ting – som ikke

nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Inntegnet utstyr/inventar som er stiplet medfølger ikke. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmaterieill 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 0,875% salgsprovisjon min. kr. 48750,-. Oppgjørshonorar kr. 4 875,- pr. solgte bolig.

Tilrettelegging inkl. faglig kontroll kr. 2 375,- 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.

AVTALEBETINGELSER

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

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

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med

eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

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

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

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

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

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

GARANTIER

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

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

ENERGIMERKING

Selger har ikke energimerket bygningen enda da det som kjent er tidlig i prosjekteringsfasen.

Karakterskalaen strekker seg fra A (best) til G (dårligst). De aller fleste boliger vil ikke få toppkarakter. Nye boliger som tilfredsstiller byggeforskriften i dag, vil normalt få B eller C.

OPPVARMING

Prosjektet baserer seg på vannbåren varme fra egen energisentral med varmepumpe og EL kjel som spisslast. Vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken/gang/bod/vask/gard og elektriske varmekabler i gulv på bad som varmekilde i leilighet. Beboerne må evt. selv besørge elektrisk suppleringsvarme på soverom.

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. 50000,-. I tillegg kommer kostnader ved bruk av megler.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke. Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt av profesjonell/investor med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgobjekt vil 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 revidert 10.09.24 med bestemmelser sist revidert 28.04.2025

Basiskart/situasjonskart datert 03.03.25

Beskrivelse og romskjema datert 27.05.25

Utenomhusplan datert 28.05.25

Grunnbok

Heftelser

Bustadoppføringslova

Forslag til vedtekter og budsjett 30.06.25

OPPDRAKSANSVARLIG

Megler: Siv Merethe Jåtten

Tittel: Eiendomsmegler MNEF Nyygg

Telefon: 977 46 629

Mail: siv.jtten@emlsr.no

Megler: Claire A. Lonsdale

Tittel: Eiendomsmegler Nybygg

Telefon: 970 31 359

Mail: claire.lonsdale@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: 2406255015

Oppdatert dato: 10.10.2025.







Solhaug - LEVERANSEBESKRIVELSE

Oppvarming	Prosjektet baserer seg på vannbåren varme fra egen energisentral med varmpumpe og EL kjel som spisslast. Vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken/gang/bod/vask/gard og elektriske varmekabler i gulv på bad som varmekilde i leilighet. Beboerne må evt. selv besørge elektrisk suppleringsvarme på soverom.
Varmt tappevann	Basert på vannbåren varme fra egen energi sentral med varmpumpe og EL kjel som spisslast i teknisk rom
Energiskap/ VVS skap	Energi/VVS skap plasseres generelt over toalett på bad.
Ventilasjon	Balansert ventilasjonsanlegg med EL basert varmegjenvinning, plassert synlig i himling i entre i leiligheten eller på vegg i bod eller bod/vaskerom
Elektro	EL skap plasseres fortrinnsvis i forbindelse med gang eller bod. Det legges opp til eget strømabonnement med egen strømmåler plassert i fellesskap i oppgang.
Porttelefon	Leilighetene leveres med porttelefonanlegg basert på audio.
Kabel-TV	Det blir lagt inn fiberkabel til hver leilighet. Etableringsavgift faktureres sameiet. Beboerne kan i tillegg selv velge TV-pakker. Abonnementsavgifter betales av den enkelte, etter leverandørens satser.
Bredbånd - Telefon	Det blir lagt inn fiberkabel til hver leilighet. Bredbånd via WiFi. Abonnementsavgifter for disse tjenestene betales av den enkelte, etter leverandørens satser.
Røykvarsling	Det leveres røykvarsling i henhold til krav.
Entredør	Slett malt dør. Farge etter arkitektens valg. Standard vrider/beslag i forkrommet matt utførelse eller tilsvarende. Alle leiligheter merkes med H0 nummer på eller ved ytterdør.
Innerdører	Hvite dørbader og med vrider i forkrommet matt utførelse eller tilsvarende. Skyvedører leveres uten lås
Vinduer	Leveres ferdig malingsbehandlet fra fabrikk i farge innvendig hvit ihht leverandørens standard. Utvendig farge etter arkitektens valg. Dugg på utsiden av glass kan oppstå pga god varmeisolering i glass.
Utvendig rekkverk	Balkong rekkverk leveres som spilerekkverk med stolper i pulverlakkert aluminium.
Listverk	Alle vegglister leveres hvitmalte med synlige spikerhull. Noe fargeforskjell kan forekomme. Gulvlister leveres i samme material som parkett
Fargevalg innvendig	Alle vegger og tak innvendig leveres i farge hvit
Kjøkken	Kjøkkeninnredning i henhold til egen tegning. Kjøkken leveres med overflate etter romskjema. Laminat benkeplate. Det må skjæres ut for komfyrtopp. Demping på skuffer og skap. Alternative utførelser i fronter tilbys.
Bad	Baderoms innredning leveres med skuffer under vask
Tørketrommel	Kun kondenstørketrommel kan benyttes.
Garderobe	Garderobeskap som vist på plantegning leveres ikke.
Sportsbod	Hver enkelt leilighet skal ha ca. 5 m² sportsbod plassert i u.etg. Bod er låsbar og uten innredning. Sportsbod er tiltenkt oppbevaring av sportsutstyr, bilhjul osv. Ikke klær bøker og lignende. Forbehold om at bod kan flyttes internt i prosjektet.
Endringsmuligheter	Kjøperne blir innkalt til kundebehandling hos de aktuelle fagene
Parkering	Leilighetene med 1 stk privat parkeringsplass nede i u. etg. Klargjort for el-bil lader. Kjøper må selv anskaffe ladeboks.
Forbehold	Det tas forbehold om endringer av leveransen, som følge av påkrevde endringer i prosjekteringsfasen. Møbler, hvitevarer (ink kjøleskap) og andre elementer som ikke er benevnt i romskjemaet, inngår ikke i leveransen. Hele eller deler av rom kan bli levert med nedsenket himling / innkassing for tekniske installasjoner. Det kan også bli nødvendig med ytterligere vertikal/horisontal innkassing / sjakter for tekniske installasjoner. Plassering av tekniske installasjoner vist på tegning kan bli endret under detaljprosjekteringen. Utforming av fasadene er ikke endelig fastsatt. Utvendige og innvendige 3D Illustrasjoner er ikke bindende. Riss i overgang vegg tak og mellom hulldekker som følge av setninger i konstruksjon utbedres ikke etter overtagelse.

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO iht NEK 400-2010	SANITÆR	VENTILASJON	ANNET
ENTRE/GANG	13 mm eik lamell parkett 3 stavs matt lakk.	Sparklet gips- flate. Farge S0500-N hvit	Nedsenket gips himling. Sparklet og malt gips fl. Farge S0500-N hvit	Takpunkt ink. amatør med bryter Stikkontakter iht NEK 1 stikkontakt for ventilasjonsaggregat EL skap	Håndslukkeapparat 6 kg ABC pulver Vannbåren varme i gulv	Ventilasjonsaggregat (hvor det ikke er bod) Avtrekksventil.	Røykvarsler i henhold til krav.
KJØKKEN	13 mm eik lamell parkett 3 stavs matt lakk.	Sparklet og malt betong- eller gips- flate. Farge S0500-N hvit	Sparklet og malt betong med synlige betongelementskjøter. Farge S0500-N hvit (Sparklet og malt i leiligheter som ligger i toppetasjer.)	Stikkontakter ved tak m/bryter Doble stikkontakter ved gulv 1 stikkontakt for ventilator 2 stikkontakter for plateopp og komfyr 1 dobbel stikkontakt for kjøleskap 1 stikkontakt for oppvaskmaskin 2 dobbel stikkontakt oljekøkenbenk Spotter u/overskap	Ett-greps benkebatteri svingbart med høy tut Kran for oppvaskmaskin Waterstop Vannbåren varme i gulv	Hvit Slimline kjøkken hette med lys Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.	Kjøkkeninnredning Høyde 2,12m i henhold til egen tegning. Demping på skuffer og skap. Klidesortering. Gipsforing over deler av overskap til tak. Klargjort for innbygde hvitevarer. Frittstående kjøleskap.
STUE	13 mm eik lamell parkett 3 stavs matt lakk.	Sparklet og malt betong- eller gips- flate. Farge S0500-N hvit	Sparklet og malt betong med synlige betongelementskjøter. Farge S0500-N hvit (Sparklet og malt i leiligheter som ligger i toppetasjer.)	Stikkontakter ved tak m/bryter Doble stikkontakter ved gulv Øer stikk for TV 1 terminert uttak t/bredbånd Svarapparat Porttelefon	Vannbåren varme i gulv	Balansert ventilasjon med varmegjenvinning	
Gard	13 mm eik lamell parkett 3 stavs matt lakk.	Sparklet og malt betong- eller gips- flate. Farge S0500-N hvit	Sparklet og malt betong med synlige betongelementskjøter. Farge S0500-N hvit (Sparklet og malt i leiligheter som ligger i toppetasjer.)	Stikkontakter ved tak m/bryter Doble stikkontakter ved gulv	Vannbåren varme i gulv	Tiluftsventil	
BAD	Fliser 60x60 cm, 3 fargevalg. Nedsenket område i dusj 5x5 mosaikk	Fliser 60x60 cm på vegg, 3 fargevalg.	Nedsenket gips himling. Sparklet og malt gips. Farge S0500-N hvit	Spotter i gipshimling. 1 lyspunkt for badersnøbbel 1 stikkontakt ved vask Elektriske varmekabler i gulv m/ termostat	Ett-greps servantbatteri Dusjbatteri Dusjhjørne m/ herdet glass Vegghengt toalett VVS skap over toalett Sluk	Avtrekksventil	Badersnøbbel i henhold til egen tegning. Inkl lyst og spill.
WC	13 mm eik lamell parkett 3 stavs matt lakk.	Sparklet gips 3 fargevalg.	Nedsenket gips himling. Sparklet og malt gips. Farge S0500-N hvit	Spotter i gipshimling. 1 lyspunkt for badersnøbbel 1 stikkontakt ved vask Elektriske varmekabler i gulv m/ termostat	Ett-greps servantbatteri Vegghengt toalett	Avtrekksventil	Badersnøbbel i henhold til egen tegning. Inkl lyst og spill. Ikke våtrom.
SOVEROM	13 mm eik lamell parkett 3 stavs matt lakk.	Sparklet og malt betong- eller gips- flate. S0500-N hvit	Sparklet og malt betong med synlige betongelementskjøter. Farge S0500-N hvit (Sparklet og malt i leiligheter som ligger i toppetasjer.)	1 stikkontakt v/tak m/bryter Doble stikkontakter ved gulv 1 boks for uttak bredbånd/ telefon (kun trekkørør)		Tiluftsventil	Garderobeskap leveres ikke.
Bod/Vask	Fliser 60x60 cm grå gulvflis. Sokkelflis	Sparklet og malt betong- eller gips- flate. S0500-N hvit	Sparklet og malt betong med synlige betongelementskjøter. Farge S0500-N hvit (Sparklet og malt i leiligheter som ligger i toppetasjer.)	1 stikkontakt v/tak m/bryter Doble stikkontakter ved gulv 1 stikkontakt for vaskemaskin 1 stikkontakt for tørketrommel (NB Kondensløstetrommel)	Vanntilførsel og avløp for vaskemaskin Sluk Vannbåren varme i gulv	Avtrekksventil	Innredning leveres ikke

Bod	13 mm eik lamell parkett 3 stavs matt lakk	Sparklet og malt betong- eller gips- flate. Farge S0500-N hvit	Sparklet og malt betong med synlige betongelementskjøter. Farge S0500-N hvit (Sparklet og malt i leiligheter som ligger i toppetasjer.) Betong	1 stikkontakt v/tak m/bryter Doble stikkontakter ved gulv	Avtrekksventil	
BALKONG	Betong	Fasademateriell		1 lyspunkt m/ fotocelle og armatur 1 dobbel utvendig stikkontakt		Rekkverk med glassfylling

ROMSKJEMA Solhaug

Gjelder for rekkehus H og I

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO iht NEK 400:2010	SANITER	VENTILASJON	ANNET
ENTRE/GANG	13 mm eik lamell parkett 3 stavs matt lakk	Sparklet gips- flate. Farge S0500-N hvit	Nedsenket gips himling. Sparklet og malt gips fl. Farge S0500-N hvit	Takpunkt ink armatur med bryter Stikkontakter iht NEK 1 stikkontakt for ventilasjonsaggregat EL skap	Håndslukkeapparat 6 kg ABC pulver Vannbåren varme i gulv	Ventilasjonsaggregat (hvor det ikke er bod) Avtrekksventil.	Røykvarsler i henhold til krav.
KJØKKEN / Allrom	13 mm eik lamell parkett 3 stavs matt lakk	Sparklet og malt betong- eller gips- flate. Farge S0500-N hvit	Sparklet og malt betong med synlige betongelementskjøter. Farge S0500-N hvit (Sparklet og malt i leiligheter som ligger i toppetasjer.)	Stikkontakter ved tak m/bryter Doble stikkontakter ved gulv 1 stikkontakt for ventilator 2 stikkontakter for plateopp og komfyr 1 dobbel stikkontakt for kjøleskap 1 stikkontakt for oppvaskmaskin 2 dobbel stikkontakt ølkjøkkenbenk Spotter u/overskap Doble stikkontakter ved gulv 6er stikk for TV 1 terminert uttak t/bredbånd Svarapparat Porttelefon	Ett-greps benkebatteri svingbart med høy tut Kran for oppvaskmaskin Waterstop Vannbåren varme i gulv	Hvit Slimline kjøkken hette med lys Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.	Kjøkkeninnredning Høyde 2,12m i henhold til egen tegning. Demping på skuffer og skap. Kildesortering. Gipsforing over deler av overskap til tak. Klargjort for innbygde hvitevarer. Frittsstående kjøleskap.
BAD	Fliser 60x60 cm, 3 fargevalg. Nedsenket område i dusj 5x5 mosaikk	Fliser 60x60 cm på vegg, 3 fargevalg.	Nedsenket gips himling. Sparklet og malt gips. Farge S0500-N hvit	Spotter i gipshimling. 1 lyspunkt for baderomsmøbel 1 stikkontakt ved vask Elektriske varmekabler i gulv m/ termostat	Ett-greps servantbatteri Dusjbatteri Dusjhjørne m/ herdet glass Vegghengt toalett VVS skap over toalett Sluk	Avtrekksventil	Baderomsmøbler i henhold til egen tegning. Inkl lystil og spill.
SOVEROM / Tv stue	13 mm eik lamell parkett 3 stavs matt lakk	Sparklet og malt betong- eller gips- flate. S0500-N hvit	Sparklet og malt betong med synlige betongelementskjøter. Farge S0500-N hvit (Sparklet og malt i leiligheter som ligger i toppetasjer.)	1 stikkontakt v/tak m/bryter Doble stikkontakter ved gulv 1 boks for uttak bredbånd/ telefon (kun trekkerør)		Tilufttsventil	Garderobeskap leveres ikke.
Vask	Fliser 60x60 cm grå gulvflis. Sokkelflis	Sparklet og malt betong- eller gips- flate. S0500-N hvit	Sparklet og malt betong med synlige betongelementskjøter. Farge S0500-N hvit (Sparklet og malt i leiligheter som ligger i toppetasjer.)	1 stikkontakt v/tak m/bryter Doble stikkontakter ved gulv 1 stikkontakt for vaskemaskin 1 stikkontakt for tørketrommel (NB Kondenstørketrommel	Vantiltførsel og avløp for vaskemaskin Sluk Vannbåren varme i gulv	Avtrekksventil	Innredning leveres ikke

Bod	13 mm eik lamell parkett 3 stavs matt lakk	Sparklet og malt betong med betong- eller gips- flate. Farge S0500-N hvit	Sparklet og malt betong med synlige betongelementskjøter. Farge S0500-N hvit (Sparklet og malt i leiligheter som ligger i toppetasjer.)	1 stikkontakt v/tak m/byter Doble stikkontakter ved gulv		Avtrekksventil	
BALKONG	Betong	Fasademateriell	Betong	1 lyspunkt m/ fotocelle og armatur 1 dobbel utvendig stikkontakt			Rekkverk med glassfylling

ROMSKJEMA Solhaug

Gjelder for toppleiligheter

BB1: B7 og B8 – BB2 leilighet G.

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO iht NEK400-2010	SANITÆR	VENTILASJON	ANNET
ENTRE/GANG	13 mm eik lamell parkett 1 stavs matt lakk	Sparklet gips- flate. Farge S0500-N hvit	Nedsenket gips himling. Sparklet og malt gips fl. Farge S0500-N hvit	Takpunkt ink armatur med byter Stikkontakter iht NEK 1 stikkontakt for ventilasjonsaggregat EL skap	Håndslukkeapparat 6 kg ABC pulver Vannbåren varme i gulv	Ventilasjonsaggregat (hvor det ikke er bod) Avtrekksventil.	Røykvarsler i henhold til krav.
KJØKKEN/Allrom	13 mm eik lamell parkett 1 stavs matt lakk	Sparklet og malt betong- eller gips- flate. Farge S0500-N hvit	Farge S0500-N hvit Sparklet og malt	Stikkontakter ved tak m/byter Doble stikkontakter ved gulv 1 stikkontakt for ventilator 2 stikkontakter for plateopp og komfyr 1 dobbel stikkontakt for kjøleskap 1 stikkontakt for oppvaskmaskin 2 dobbel stikkontakt o/kjøkkenbenk Spotter u/overskap	Ett-greps benkebatteri svingbart med høy tut Kran for oppvaskmaskin Waterstop Vannbåren varme i gulv	Hvit Slimline kjøkken hette med lys Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.	Kjøkkeninnredning Høyde 2,12m i henhold til egen tegning. Demping på skuffer og skap. Klidesorteing. Gipsforing over deler av overskap til tak. Klargjort for innebygde hvitevarer. Frittsstående kjøleskap.
STUE	13 mm eik lamell parkett 1 stavs matt lakk	Sparklet og malt betong- eller gips- flate. Farge S0500-N hvit	Farge S0500-N hvit Sparklet og malt	Stikkontakter ved tak m/byter Doble stikkontakter ved gulv 6er stikk for TV 1 terminert utfak tv/bredbånd Svarapparat Porttelefon	Vannbåren varme i gulv	Balansert ventilasjon med varmegjenvinning	
Gard	13 mm eik lamell parkett 1 stavs matt lakk	Sparklet og malt betong- eller gips- flate. Farge S0500-N hvit	Farge S0500-N hvit Sparklet og malt	Stikkontakter ved tak m/byter Doble stikkontakter ved gulv	Vannbåren varme i gulv	Tilluftsventil	
BAD	Fliser 60x60 cm, 3 fargevalg. Nedsenket område i dusj 5x5 mosaikk	Fliser 60x60 cm på vegg, 3 fargevalg.	Nedsenket gips himling. Sparklet og malt gips. Farge S0500-N hvit	Spotter i gipshimling. 1 lyspunkt for baderomsnøbel 1 stikkontakt ved vask Elektriske vamekabler i gulv m/ termostat	Ett-greps servanbatteri Dusjbatteri Dusjhjørne m/ herdet glass Vegghengt toalett VVS skap over toalett Sluk	Avtrekksventil	Baderoms møbler i henhold til egen tegning. Inkl lystilist og spill.
Bad 2	Fliser 60x60 cm, 3 fargevalg. Nedsenket område i dusj 5x5 mosaikk	Fliser 60x60 cm på vegg, 3 fargevalg.	Nedsenket gips himling. Sparklet og malt gips. Farge S0500-N hvit	Spotter i gipshimling. 1 lyspunkt for baderomsnøbel 1 stikkontakt ved vask Elektriske vamekabler i gulv m/ termostat	Ett-greps servanbatteri Vegghengt toalett	Avtrekksventil	Baderoms møbler i henhold til egen tegning. Inkl lystilist og spill.

SOVEROM/TV-stue	13 mm eik lamell parkett 1 stavs matt lakk	Sparklet og malt betong- eller gips- flate. S0500-N hvit	Farge S0500-N hvit Sparklet og malt	1 stikkontakt v/tak m/bryter Doble stikkontakter ved gulv 1 boks for uttak bredbånd/ telefon (kun trekkerør)		Tilluftsventil	Garderobeskap leveres ikke.
Vask	Fliser 60x60 cm grå gulvflis. Sokkellis	Sparklet og malt betong- eller gips- flate. S0500-N hvit	Farge S0500-N hvit Sparklet og malt	1 stikkontakt v/tak m/bryter Doble stikkontakter ved gulv 1 stikkontakt for vaskemaskin 1 stikkontakt for tørketrommel (NB Kondensørketrommel)	Vanntilførsel og avløp for vaskemaskin Sluk Vannbåren varme i gulv	Avtrekksventil	Innredning leveres ikke
Bod	13 mm eik lamell parkett 1 stavs matt lakk	Sparklet og malt betong- eller gips- flate. Farge S0500-N hvit	Farge S0500-N hvit Sparklet og malt	1 stikkontakt v/tak m/bryter Doble stikkontakter ved gulv		Avtrekksventil	
BALKONG/Terrasse	Royal imp. Stander terrassebord	Fasademateriell		1 lyspunkt m/ fotocelle og armatur 1 dobbel utvendig stikkontakt			Rekkverk med glassfylling

Sameiet Solhaug Bryne

Antall enhet: 23
Totalt kvm: 2 746
Estimert felleskostnader pr kvm 25

Dato 30.06.2025

Totale innbetalinger	
Fellesutgifter drift	823 890
Altibox/ fiberakrsess kostnader	27 324
Kostnad garasje/ pr p-plass - kr 400	110 400
Sum innbetalinger	961 614

Totale utbetalinger	
Styrehonorar	34 500
Arbeidsgiveravgift	4 865
Elektrisk energi	40 250
Vaktmester /gartner / uteområdet/ renhold	190 000
Bygningsmessig vedlikehold	110 400
Drift garasje/service/sprinkler /brann/ tekn.	151 800
Forretningsførerhonorar	43 125
Drift / service heis	99 900
Div adm. og org.messige kostn	23 000
Altibox/ fiberaksess	27 324
Forsikring - bygging	115 000
Andre Drifts og service kostnader	36 800
Total driftskostnader	876 964

Driftsresultat 84 651

Starkapital til sameiet kr 6000pr enhet (via megler)

Kommentarer

Felleskostnad som fordeles etter brøk er estimert til kr 25 pr enhet. I tillegg vil det tilkomme kostnader til:

- Altibox/ fiberaksess tilkobling som er estimert til kr 99 pr mnd pr enhet
- Kostnader til drift /garasje er estimert til kr 400 pr mnd pr p-plass.

I driftsbudsjettet har vi tatt med bygningsmessige vedlikehold som vil inngå i driften av sameiet med kr 400,- pr. enhet pr. mnd.(kun til info)

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.



VEDTEKTER

FOR

SAMEIET SOLHAUG BRYNE

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

Innhold	
1 Navn.....	3
Navn og opprettelse	3
1-2 Hva sameiet omfatter	3
2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner	3
3 Rettslig råderett	3
3-1 Rettslig råderett	3
4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet.....	4
4-1 Rett til bruk	4
4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne	4
4-3 Ordensregler.....	4
5 Parkering	4
5-1 Sameiets parkeringsplasser	4
5-2 Ladepunkt for el-bil o.l.	4
5-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne	4
6 Vedlikehold	5
6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt	5
6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt.....	6
7 Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform	6
7-1 Felleskostnader.....	6
7-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse.....	6
7-3 Heftelsesform	6
8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold	6
8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38.....	6
8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39.....	7
9 Styret og dets vedtak	7
9-1 Styret - sammensetning.....	7
9-2 Styrets oppgaver.....	7
9-3 Representasjon og fullmakt.....	7
10 Årsmøtet.....	7
10-1 Myndighet	7
10-2 Tidspunkt for årsmøtet.....	7
10-3 Årsmøtets form	8
10-4 Varsel om og innkalling til årsmøte	8
10-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte.....	8

10-6 Møteledelse og protokoll	8
10-7 Stemmerett og fullmakt.....	8
10-8 Beslutninger på årsmøtet.....	8
11 Elektronisk kommunikasjon.....	9
12 Inhabilitet og mindretallsvern	9
12-1 Inhabilitet	9
12-2 Mindretallsvern	10
13 Overgangsregler frem til alle byggetrinn er ferdigstilt / etablering av servitutter	10

1 Navn

Navn og opprettelse

Sameiets navn er **Sameiet Solhaug Bryne**. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av **23** boligseksjoner fordelt på BBB1 og BBB2 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 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 ervervsbegrensningen, se eierseksjonsloven §23 3. og 4. ledd.

3 Rettslig råderett

3-1 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.

4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

4-1 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 endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller årsmøtet før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmpumpe, parabolantenne, markiser o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Seksjonseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

4-2 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.

4-3 Ordensregler

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

5 Parkering

5-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer hver sin parkeringsplass og bod. Disse ligger i parkeringskjeller seksjonert som tilleggsdel til hver seksjon.

5-2 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbar 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 og vedlikehold av ladepunkt, og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

5-3 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 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 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. 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.

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. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat og brannvarsler
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap 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 hærverk.

(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 utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denneplikten 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.

(10) 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.

6-2 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.

7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 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 fiberaksess Altibox og parkering fordeles med lik andel per seksjon.

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

7-2 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 besluttet gjennomført.

7-3 Heftelsesform

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

8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

(1) 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.

(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 sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13

9 Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere 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 avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.
- (4) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal signeres av de deltagende 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.

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 beslutes 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).

10-5 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.

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

- (1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.
- (2) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.
- (3) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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.
- (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 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.

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 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.

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 Overgangsregler frem til alle byggetrinn er ferdigstilt / etablering av servitutter

De rettigheter og plikter som påhviler Boligene i henhold til disse vedtekter påhviler Utbygger frem til de enkelte Boligene har foretatt første innflytting.

Utbygger har, frem til seksjonering, rett til å endre plassering av / omrokere på til tiltenkt parkeringsplasser og bod i Garasjeanlegget.

Utbygger vil tinglyse nødvendige heftelser og erklæringer, f. eks for Sameiets ansvar for drift- og vedlikehold overfor VA-ledninger, støyskjermer etc, på de eiendommer innenfor området der dette er påkrevd.

Utbygger dekker kun reelle og nødvendige kostander i forbindelse med drift og vedlikehold, blant annet forretningsførsel, forsikring og strøm, frem til Utbygger overlater styret i sameiet til representanter fra Boligene på området. Denne overgangen vil skje når anslagsvis 50 % av Boligene er innflyttet. På dette tidspunktet vil en eventuell økonomisk underdekning i sameiet dekkes inn av Utbygger.

Utbygger har inngått en 2-årig avtale om forretningsførsel for sameie.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten at Utbygger gir sitt skriftlige samtykke. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran. Vedtektsbestemmelsen bortfaller på det tidspunkt det siste innflytting på boligområdet skjer.

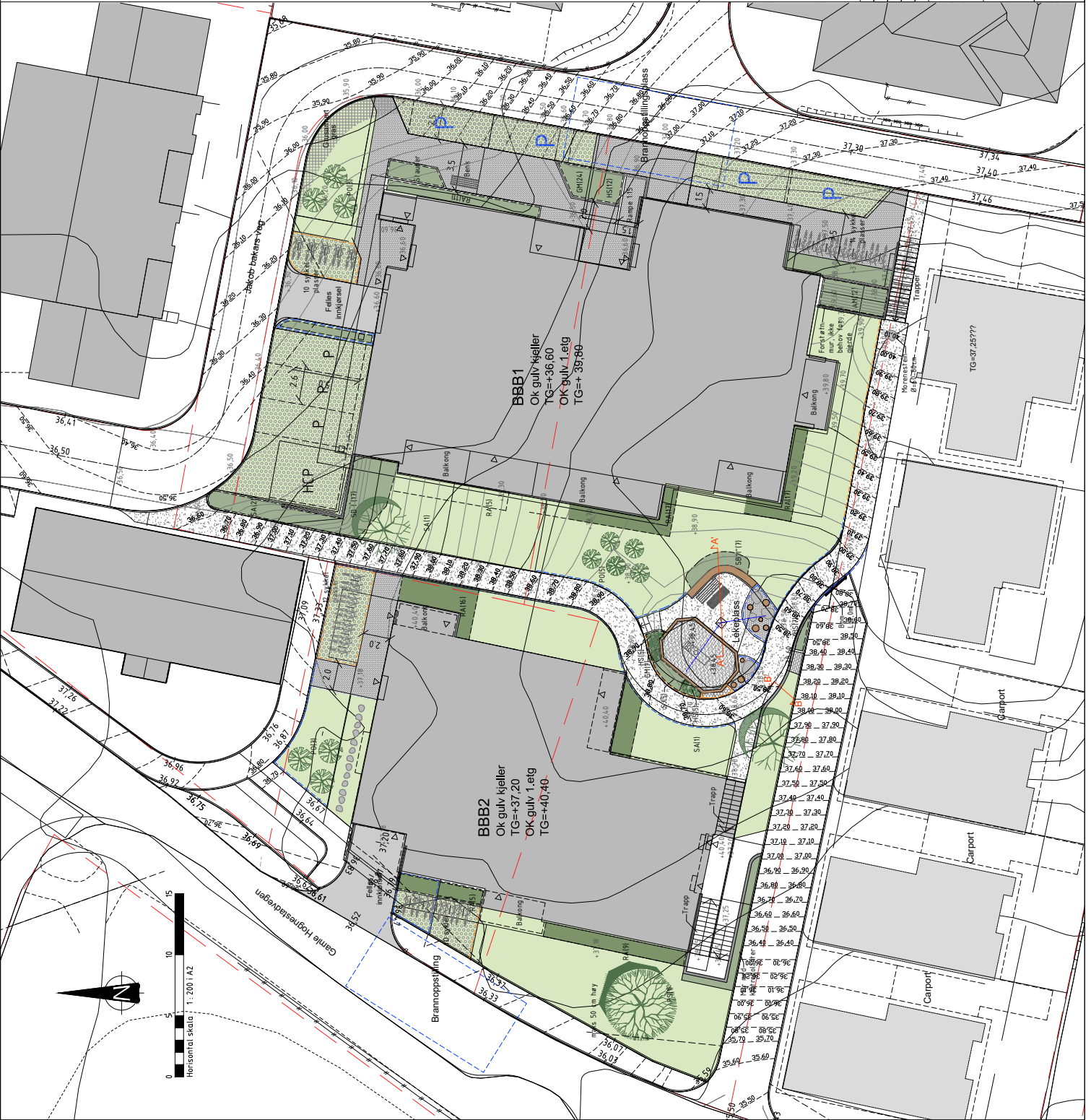


TEGNFORKLARING	
	Tomtegrenser
	Byggegrense

PROSJEKTNR: 3295-23
DATO: 03.03.25
TEGNER: ES
TEGNINGSNR.
01
M= 1:500



ARC Arkitektur AS har opphavsrett til tegningene og de kan verken helt eller delvis benyttes til arbeider uten firmaets medvirkning.



TEGNFORKLARING

- Asfalt
- Smågatestein, 10x10x10cm
- Storgatestein 14x14x20cm
- Satt i betong
- Formbar sand, 0-4mm
- Gru/s steinstøv, 0-11mm
- Morestein, Ø 8-16cm satt i betong
- Kant av storgatestein 5 cm viskant
- Kant av storgatestein 0 cm viskant
- Busker 1.0-2.5m
- Busker/ stauder, lave
- Grasplen (ferdigplant)
- Grasarmert gras
- Grasmering, borg grå
- 60x40x10cm fra Multibekk
- Eksist. terreng høyde +33.00
- Nye terreng høyde +33.00
- Sluk
- Drensløsning
- Kumlekk
- Lauvre
- Søylette
- Forstøttingsmur naturstein

UTSTYRSLISTE

Utskr	Produzent	Navn/	Art.nr.	Farge
Elvekasse	Elve	Urban (nedstøp)	539C	Grå
Bord trefelag	Vesire	Urban (nedstøp)	513C-525	Grå
Benk m ryggstø	Vesire	Urban (nedstøp)	503C-526	Grå
Benk m ryggstø og armene	Euroskill	A sykkelstativ	71380001955	Grå
Sykkelstativ	Stedbygd,	se detaltegn. 007		

PLANTELISTE

TRÆR	Latinsk navn	Norsk navn	Kvalitet
PO	Populus tremula "Ereda"	Søyloep	so14-16cm
PS	Prunus sargentii	Pyridr/sebar	so14-16cm
SA	Sorbus aucuparia "Rosina"	Rogn	so14-16cm
BUSKER			
AM	Aronia melanocarpa "Hugin"	Svartsuebar	Planleavstand
MS	Malus sargentii	Sargenteple	1.0m
RA	Ribes alpinum "Schmidt"	Aperpis	0.8m
SB1	Spiraea betulifolia "Island"	Bjerkbladspirea	0.8m
SB T	Spiraea betulifolia "Tor"	Bjerkbladspirea	0.8m
SJ	Spiraea japonica "Anthony Waterer"	Japanspirea	0.8m
S A'	Symphoricarpos "Anid"	Sneobar	0.8m
STAUDER			
HS	Hosta sieboldiana "Elegans"	Doggbladille	0.5m
GM	Geranium x magnificum "Rosemoor"	Pydstorkenebb	0.5m

Entreprenøren er ansvarlig for at det er tilstrekkelig fall mot slukene. Alle planerteit skal dekkes med et 10 cm tykt lag med bark. Anlegget skal opparbeides iht. Norm for utemuseanlegg i Sør Rogaland

Reguleringsplan: Detal/regulering for busstader i Gamle Hognestadvegen og Jacob bakars veg, Bryne

Handtegningslag: NØ2000

Koordinatsystem: ETR589, UTM-32N

B	Justert plan iht reguleringsending og nye ARK tegninger	28.05.2025	AN	PEJ
A	Justert plan iht reguleringsending	31.10.2024	AN	PAN
0	ARBEIDSTEGNING	28.09.23	AN	PAN
Rev.	Ending - erstatning	Dato	Sign.	Kontr.
ET BYGG/BYGGELAGET AS		Målestokk:	PAN	
SOLHAUG		A2 1:200	AN	
Gamle Hognestadveg		A3 1:300	AN	
Utomhusplan		Dato:	28.09.2023	
Teknisk plan		Prosjektnr.	2308	
		XREF/DWG linavn:	2308_Utomhusplan-Gamle Hogn	
Eika landskap as		Tegn.nr.	Rev.	
Nordsaga 9A				
4006 STAVANGER				
EIKA LANDSKAP				
			001	
			B	

Plannummer 0524.00

**REGULERINGSPLAN FOR BUSTADER I GAMLE
HOGNESTADVEGEN OG JACOB BAKARS VEG, BRYNE**REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJREGULERING

PlanID 1121.0524.00

Saksnummer 19/2721

1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for 2 boligblokker med 23 boligenheter og 5-6 boliger som konsentrert småhusbebyggelse innenfor eiendommene 1/322, 1/584, 1/490 og 1/452 i Time kommune.

Samlet boligantall 28- 29 enheter med følgende fordeling:

Felt	BBB1	BBB2	BKS1	BKS2
Boenheter	14	9	2-3	3

Innenfor planområdet skal det anlegges felles utendørs grøntanlegg med sandlekeplass og oppholdssone.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET**2.1 Utomhusplan**

2.1.1 Ved søknad om tillatelse til tiltak, skal det foreligge utomhusplan som viser planlagt bebyggelse på eiendommen, eksisterende og planlagt terreng, forstøtningsmurer, bilparkering, sykkelparkering og uteoppholdsareal med lekeplass.

2.2 Høyder

2.2.1 Påførte høyder kan ved detaljprosjektering fravikes med inntil +/- 0,5 meter.

2.3 Støy

2.3.1 Sammen med rammesøknad skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak som tilfredsstiller krav iht. Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, rundskriv T-1442/2021.

2.4 Tilgjengelighet

2.4.1 Minst 40 % av boligenhetene innenfor planområdet skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet eller nås via heis.

2.5 Blågrønn faktor

2.5.1 Ved utforming av området skal det oppnås en blågrønn-faktor på 0,7 eller bedre.

2.6 Parkering

2.6.1 Privat parkering for hver boligblokk skal løses i kjeller eller under bakken.

2.6.2 For BKS 1 løses parkering i kjeller.

2.6.3 For BKS 2 løses parkering i egen garasje.

2.6.4 Gjesteparkering for boligblokkene kan etableres på uteområdet merket SPA1-SPA3 i plankartet.

2.6.5 Parkeringskrav for bil og sykkel:

Bolig -bilverkparkering ytre område	Parkeringsdekning
Bolig blokkene BBB1-BBB2	Maksimum 1,3 plass pr. boligenhet
Bolig BKS1 og BKS2	Maksimum 1,8 plasser pr. boligenhet
HC parkering	2 plasser. Kommer i tillegg til maks. krav
Sykkelparkering	3 plasser pr. boligenhet

2.7 Overvann og flomvei

2.7.1 Det skal etableres anlegg for lokal håndtering av overvann innenfor området.

2.7.2 Plan for overvannsbehandling skal utarbeides i forbindelse med teknisk plan, og godkjennes av Time kommune.

2.7.3 Definerte flomveier ut av planområdet skal sikres i teknisk plan.

2.8 Tekniske planer

2.8.1 Tekniske planer skal godkjennes av Time kommune.

2.9 Fellesareal

2.9.1 Planens fellesområder skal være til bruk og tilgjengelig for beboere og deres gjester innenfor planens begrensning.

		BBB1	BBB2	BKS1	BKS2
Veier	f_SV1	x	x	x	x
	f_SV2	x			
	f_SV3		x		
	f_SV4			x	x
Lek	f_BLK	x	x	x	x
Uteoppholdsareal	f_BUT1	x	x		
	f_BUT2	x	x		
	f_BUT3	x	x		
	f_BUT4	x	x		
	f_BUT5	x	x		
Gangveier	f_SGG1	x	x	x	x
	f_SGG2		x		
	f_SGG3	x	x	x	x
Bilverkparkering	f_SPA1	x	x		
	f_SPA2	x	x		
	f_SPA3	x	x		
Sykkelparkering	f_SPA4	x			
Sykkelparkering	f_SPA5	x			

	f_SPA6	x			
	f_SPA7		x		
	f_SPA8		x		
	f_SPA9		x		
Renovasjon	o_BRE	x	x	x	x

2.10 Tilgjengelighet for nødetater

2.10.1 Brannbil og andre nødetater skal ha kjørbare adkomst fra Gamle Hognestadveg til Jacob bakars veg f_SV1.

2.10.2 Det etableres kjørefaste overkjøringsfelt i veisvinger og sikres oppstillingsplasser for stige bil som når alle påkrevde husfasader.

2.10.3 Brannkum skal etableres og plasseres slik at slokkevann sikres til alle bygg i planområdet

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Alle boliger i planområdet skal ha tilgang til uteoppholdsareal med sol. Det skal være 30m² soleksponert uteoppholdsareal pr. boligenhet. Eneboliger og rekkehus skal ha dette arealet sammenhengende på bakkenivå og hagedybde min. 6m til eiendomsgrense.

Alle boliger med felles utendørsareal skal ha egnet, soleksponert privat uteplass på min. 6m².

Felles utendørs oppholdsareal skal være mest mulig samlet, universelt formet og tilrettelagt for varierte bruksmuligheter for alle aldersgrupper. Arealet skal ha minimum 50% sol kl. 15 ved vårjevndøgn og kl. 18:00 midtsommer.

Støynivå skal ligge under grensene for gul sone i gjeldende rundskriv T-1442.

Det skal være lekeplass på minimum 50 m². Er det godkjent lekeplass innen rimelig og trafiksikker nærhet faller kravet bort.

3.1.1.1 Balkong og veranda med utvendig trapp på blokkene BBB1 og BBB2 kan overskride byggegrensen mot sør med inntil 1,8 meter. I BBB2 kan balkong i 2. og 3. etg. Mot vest overskride byggegrensen med 0,5 m. Balkong må ligge min. 5 meter over fortau

3.1.1.2 Karnapper mot sør kan ha bredde inntil 3,5 meter og kan bryte byggegrensen med inntil 0,5 meter.

3.1.1.3 Ny bebyggelse med tilhørende uterom skal gis en utforming med god arkitektur med klimatisk motstandsdyktige fasadematerialer i god estetisk kvalitet.

3.1.1.4 Det er ikke tillatt med inn-glasset balkong som avviker fra godkjent plan- og fasadetegning.

3.1.1.5 Synlige terrengmurer og støttemurer skal enten være i bordforskalt betong, tegl eller naturstein.

3.1.1.6 Parkeringskjeller skal være lukket med port mot gatenivå.

3.1.2 Boligbebyggelse, eksisterende boliger

3.1.2.1 Det skal søkes om rivningstillatelse for boligene i takt med utbygging av de enkelte byggeområder.

3.1.3 Bevaringsverdige bygg og anlegg

Henssynssone H_570_1 Solvang, 1900- huset er regulert til vern.

3.1.4 **Boligbebyggelse, boligblokker (BBB1, BBB2)**

3.1.4.1 **Bygningsstruktur**

Innenfor disse områdene tillates det etablert boligblokk med parkeringskjeller.

3.1.4.2 **Utforming og høyde**

- a) Bygningene bør ha en planløsning uten utendørs felles svalganger fra trapperom.
- b) Fasader bygges opp med forblending av tegl eller murpuss vekslet med trekledning i samsvar med godkjente arkitekttegninger.
- c) Bygningene skal ha flatt tak med gesimshøyde merket GH på plankartet.
- d) Maksimum 4 etasjer målt fra nivå 1.boligetasje. Kjeller kommer i tillegg.
- e) Topp gulv i kjeller er merket TG på plankartet.

3.1.4.3 **Uteoppholdsareal**

- a) Områdekrav om minste felles uteoppholdsareal er 30m² MFUA
- b) Det skal være 30m² solrikt felles uteoppholdsareal pr boligenhet.
- c) Alle boliger med felles uteplass skal ha minst 6m² privat uteplass.

3.1.5 **Boligbebyggelse (BBB1)**

3.1.5.1 Bebygd areal kan være 100 % BYA.

3.1.5.2 Høyden på blokken skal være 4 etasjer målt over fra hovedplan 1. etasje. Kjeller kommer i tillegg. Topp møne/ gesims 4. etasje har egen byggegrense i plankartet.

3.1.5.3 Kjøreadkomst til boliger skal skje fra felles innkjørsel f_SV2 via Jacob Bakars veg f_SV1.

3.1.6 **Boligbebyggelse (BBB2)**

3.1.6.1 Bebygd areal kan være 100 % BYA.

3.1.6.2 Høyden på blokken skal være 2 til 4 etasjer målt fra hovedplan 1. etasje. Kjeller kommer i tillegg. Topp møne/ gesims 2. 3. og 4. etasje har egen byggegrense i plankartet.

3.1.6.3 Kjøreadkomst til boliger skal skje fra felles innkjørsel f_SV3 via Gamle Hognestad veg.

3.1.7 **Kjedehus og bolig (BKS1 og BKS2)**

3.1.7.1 **Delfelt BKS1**

- a) Innenfor delområdet skal det legges til rette for 2-3 boenheter. De kan enten utformes som eneboliger eller to-/tremannsbolig.
- b) Boligene kan ha inntil 2 etasjer og i tillegg kjeller.
- c) Boligene skal ha minimum 6m hagedybde med minimum 5m bredde målt på hovedplan. Det tillates åpen overdekking på 20% av dette arealet.
- d) Ved bygging av to-/tremannsbolig kan TG justeres slik at hele hovedplanet ligger på samme nivå tilpasset inngangshøyde fra f_SGG3.
- e) Boligene skal ha garasje i kjellernivå i fellesanlegg under bolig.
- f) Kjøreadkomst via Jacob bakars veg f_SV1.
- g) Bebygd areal skal ikke overstige 65% BYA.

3.1.7.2 **Delfelt BKS2**

- a) Innenfor delområdet skal det legges til rette for 3 kjedehus hvor boenhetene kan bygges sammen med carport eller garasje i 1 etasje. Boenhetene bygges i 2 etasjer og kan i tillegg ha kjeller.
- b) Boligene skal ha minimum 6m hagedybde med minimum 5m målt på hovedplan. Det tillates åpen overdekking 20% av dette arealet.
- c) Garasje kan ha en maks. mønehøyde på 3,3m målt fra ferdig garasjergulv.

- d) Kjøreadkomst til boliger skal skje fra f_SV4 via Gamle Hognestadveg.
- e) Garasje kan bygges utenfor byggegrense mot BKS1.
- f) Bebygd areal skal ikke overstige 65 % BYA.

3.1.8 **Renovasjon (o_BRE)**

- 3.1.8.1 Renovasjon o_BRE er avsatt til felles samleplass ved Gamle Hognestad veg i nedgravde containere med kildesortering etter fabrikat og system godkjent av Time kommune.
- 3.1.8.2 o_BRE skal være til felles bruk for boligene BBB1, BBB2, BKS1 og BKS2 samt de husstander som har adresse i Jacob bakars veg.
- 3.1.8.3 Stasjonen skal være tilgjengelig for rullestolbrukere.

3.1.9 **Lekeplass (f_BLK)**

- 3.1.9.1 Privat lekeplass tilrettelegges for sandlek tilpasset småbarn, og skal være minimum 50 m².
- 3.1.9.2 Lekeplassen skal etableres med lekeutstyr og vegetasjon etter plan godkjent av Time kommune.
- 3.1.9.3 Området f_BLK skal også tjene til felles utendørs oppholdsplass for beboere.
- 3.1.9.4 Her kan tillates oppført overdekket uteplass med levegg og utemøblering tilpasset lekeområdet.
- 3.1.9.5 Det skal framlegges planer for opparbeidelse ved søknad om byggetillatelse.
- 3.1.9.6 I henhold til plan for fordrøyningsanlegg for overvann skal deler av området tilrettelegges med egnet overflatematerialer og vegetasjon.

3.1.10 **Annet felles uteoppholdsareal (f_BUT1 - f_BUT5)**

- 3.1.10.1 Området tillates opparbeidet med beplantning og terrengmurer av naturstein, tegl eller bordforskalt betong.
- 3.1.10.2 På f_BUT2 og f_BUT4 kan det monteres utemøbler for felles opphold.
- 3.1.10.3 I henhold til plan for fordrøyningsanlegg for overvann skal deler av området tilrettelegges med egnende overflatematerialer og vegetasjon.

3.1.11 **Offentlig tjenesteyting (o_BOP)**

- 3.1.11.1 1900-huset er til allment bruk som forsamlingslokale, undervisning og fritidsaktiviteter.
- 3.1.11.2 Bygningen er vernet i samsvar med bestemmelsene i 2015-2026 Sentrumsplanen.
- 3.1.11.3 Området tillates opparbeidet med beplantning, terrengmurer av naturstein og fast dekke av naturheller, plen og singel.
- 3.1.11.4 Det tillates utemøbler for felles opphold.

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

3.2.1 **Offentlig vei (o_SV1 og o_SV2)**

- 3.2.1.1 Kjørevei o_SV1 og o_SV2 skal være offentlig kjørevei.
- 3.2.1.2 o_SV1 er innkjørsel fra Gamle Hognestadveg til Jacob bakarsveg.
- 3.2.1.3 o_SV2 er del av Gamle Hognestadveg er avsatt som plass for avfallshåndtering.

3.2.2 **Privat vei (f_SV1-f_SV4)**

- 3.2.2.1 Jakob bakars veg (f_SV1) er privat adkomst for boligene i delfelt BBB1, BKS1 og eksisterende boliger knyttet til Jakob Bakars veg.
- 3.2.2.2 f_SV1 opparbeides med 4m regulert veibredde med geometri i samsvar med plankart.
- 3.2.2.3 Veiene f_SV2-f_SV3 opparbeides som adkomst til kjellerparkering for BBB1og BBB2.

3.2.2.4 f_SV4 er privat adkomstvei til BKS2.

3.2.3 Fortau (o_SF1-o_SF3)

3.2.3.1 o_SF er offentlig fortau.

3.2.3.2 Anlegges med geometri og bredder som anvist på plankart.

3.2.4 Offentlig gangvei (o_SGG)

3.2.4.1 o_SGG er offentlig gangveg

3.2.4.2 Anlegges med geometri og bredder som anvist på plankart.

3.2.4 Parkering (f_SPA1-f_SPA3)

3.2.4.1 f_SPA1- f_SPA3 er avsatt til gjesteparkering boligene i delfeltene BBB1- BBB2.

3.2.4.2 HC-parkering i f_SPA1 er felles for BBB1-BBB2.

3.2.5 Sykkelparkering

3.2.5.1 Det skal for hver boenhet tilrettelegges for tre sykkelparkeringsplasser.

3.2.5.2 1/3 av sykkelparkeringen på bakkeplan kan ha transparent eller lett lav takoverbygning.

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

4.1 Sikringssoner (§ 11-8 a)

4.1.1 Frisiktsone (H140)

4.1.1.1 Det skal være fri sikt i en høyde av 0,5 – 3,0 meter over tilstøtende veiers nivå.

4.1.1.2 Høystammede trær tillates.

4.2 Særlige hensyn til kulturmiljø (§ 11-8 c)

4.2.1 Bevaringsverdige bygg og anlegg

Hensynssone H_570 Solvang, 1900-huset, er vernet i Sentrumsplanen 2015- 2026 i henhold til temakart nr. 10, bevaringsverdige bygninger og anlegg, merket HP1. Solvang er underlagt bestemmelsene kap. 20 i Sentrumsplanen.

4.2.2 Det er ikke tillatt å rive eller vesentlig endre husets fasade eller materialbruk. All reparasjon og restaurering av bygningens fasade og eksteriør er søknadspliktig og skal følge antikvariske prinsipper. Det skal nyttes stilhistorisk riktige vindu med kittfals, hengselbeslag og vindusgerikter.

4.2.3 Utendørsanlegg innenfor området skal oppføres med bruk av naturstein både som terrengmurer og gatebelegg. Asfalt og betongstein unngås. Det skal brukes tradisjonell møblering og belysning festet til huset i harmoni med husets historiske karakter.

4 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde

5.1.1 Bestemmelsesområde (#1)

5.1.1.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates inntil 10m² takoverbygg over uteoppholdsareal.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før opprettelse av eiendommer

- 6.1.1 Før boligbygging kan starte skal overordnet VA, inkludert overvannsløsninger, være sikret opparbeidet og godkjent av Time kommune.

6.2 Før rammetillatelse

- 6.2.1 Før det kan gis rammetillatelse innenfor planområdet må følgende være ferdig utarbeidet og godkjent: Utomhusplan i målestokk 1:200 for all grønnstruktur som skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, beplantning, lekeutstyr, adkomster, skilting, vann-avrenning, sykkelparkering og andre faste elementer. Utomhusplanen skal være basert på prinsippene om universell utforming.

- 6.2.2 Før gravearbeider kan skje må det foreligge en massedisponeringsplan. Det skal redegjøres for massehåndtering, og omfang av eventuelle overskuddsmasser.

6.3 Før igangsettingstillatelse

- 6.3.1 Tekniske planer skal være godkjent før igangsettelse gis.

- 6.3.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet må følgende være ferdig utarbeidet og godkjent:

- Kommunaltekniske planer.
- Dokumentasjon på avbøtende tiltak i forhold til støy både for bygg og i forhold til uteoppholdsarealer.
- Dokumentasjon for hvordan trafikksikkerhet for myke trafikanter ivaretas i anleggsperioden
- Undersøkelse av forurensning i grunn. Anbefalte tiltak og planlagt oppfølging i forhold til eventuell forurensning i grunn skal dokumenteres.

6.4 Før bebyggelse tas i bruk

- 6.4.1 Før boliger innenfor de ulike delfelt tas i bruk skal angitte tiltak være ferdigstilt.

- 6.4.2 Der flere delfelt er nevnt, skal tiltaket være ferdigstilt før bolig tas i bruk i delfelt som igangsettes sist.

- 6.4.3 Før innflytting i boliger i felt skal følgende matrise være oppfylt:

	BBB1	BBB2	BKS1	BKS2
f_SPA1	X			
f_SPA2	X			
f_SPA3		X		
f_SPA4		X		
f_SV1		X		
f_SV2	X			
f_SV3		X		
f_SV4		x		
o_BRE	X	X		
f_BLK	X			
o_SV1	X	X		
f_BUT1	X			
f_BUT2		X		
f_SGG1	X			

f_SGG2		X		
f_SGG3			X	
	f_SGG3 skal være ferdig opparbeidet når både BKS1 og BBB1 er ferdigstilt.			
	f_SGG2 skal være ferdig opparbeidet når BBB2 er ferdigstilt.			

DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

- Plankart . Planid. 0524.00 Boliger i Gamle Hognestadveg og Jacob Bakarsveg, Bryne, datert 15.12.2022. Revidert 20.03.24
- Utomhusplan, 03.11.2022. Revidert 20.03.24
- Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 29.11.2021
- Notat blågrønnfaktor, datert 25.01.2022
- Rammeplan VA, datert 13.01.2022

- Reguleringsplan. Kjøper har fått utlevert reguleringsplanen for området, Reguleringsplan nr. 0524 sist revidert 10.09.24 med bestemmelser sist revidert 28.05.25. og er gjort kjent med denne. Kjøper er kjent med at boligen er en del av et større boligprosjekt.
- Grunneiendommen består i dag av flere parseller som skal sammenslås for deretter å 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. Bygging igangsettes så snart selgers forbehold om endelig kommunal godkjenning/igangsettelsestillatelse er gitt, samt 60% salg.
- Ferdigstillelse fellesarealer og utearealer. Fullstendig ferdigstillelse av fellesarealer og utearealer kan ikke påregnes utført samtidig med innflytting. Entreprenøren forplikter seg imidlertid til å ferdigstille disse arbeidene så snart årstiden og andre forhold tilsier det. Ferdigbefaring av fellesarealer/uteareal avholdes mellom entreprenør og styret i sameiet så snart anlegget er ferdigstilt. Entreprenøren forplikter seg til å stille bankgaranti overfor sameiet for eventuell manglende ferdigstillelse av fellesareal/uteareal ved overtakelsesdato. Dette anses ikke som forsinkelse eller mangel, og gir derfor ikke kjøper rett til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende.
- Felleskostnader. Felleskostnader på seksjonen er stipulert til ca kr. 25,- pr. kvm pr. mnd. I tillegg Altibox /fiberakses kr. 99,- pr enhet pr mnd. Kostnader til drift/garasje kr. 400,- pr parkeringsplass pr mnd. Endelig fastsettelse av felleskostnadene vil bli en oppgave for interimsstyret eller styret i sameiet. I tillegg påløper kostnader for akonto oppvarming og kommunale avgifter.
-

- 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/enderinger. Selgeren kan kreve at kjøper betaler forskudd for endringer og tilleggsarbeider såfremt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 er stilt. Alternativt kan selgeren kreve at kjøper stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag. Dersom det ikke er stilt § 47 garanti skal tilleggsvederlaget betales samtidig med sluttoppgjøret, det vil si senest dagen før overtakelse.
- Forsikring av boligen i byggetiden. Entreprenøren holder bygningene brannforsikret som bygg under oppføring i byggetiden. Før innflytting av første bolig, tegner entreprenøren en ordinær huseierforsikring for sameiets regning som gjelder i ett år.
- Forsikring Innbo. Kjøper må selv sørge for forsikring av sitt innbo og løsøre fra og med innflyttingsdato.
- Utbedring, adgang til boligen etter overtakelse. Kjøper plikter å gi entreprenøren eller dennes representanter adgang til boligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdagene mellom kl. 0800 og kl. 1700.
- Rengjøring ved overtakelse. Ved overtakelsen skal boligen overleveres byggerengjort fra entreprenørens hånd, dvs. ryddet og støvsugd, men ikke utvasket.
- Forretningsfører. Entreprenøren har for sameiets regning, inngått 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 kontaklinformasjon 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 pantdokumentet til kjøpers bank tinglyses med forutsatt prioritet. Dersom ansvar blir gjort gjeldene overfor megler på grunnlag av inneståelseserklæringer gir kjøper, ved å signere på erklæring vedlagt denne kontrakt, EiendomsMegler1 rett til å kreve dekning under garantien.
- Depositum og renter på klientkonto. Dersom §47 bankgaranti ikke stilles, anses kjøpers innbetaling ikke å være under kjøpers instruksjonsrett. Renter opptjent på meglers klientkonto tilfaller den som pengene til enhver tid tilhører. Opptjente renter på kjøpers innbetaling av depositum etter

bustadoppføringslova § 46, tilfaller således kjøper inntil selger har oppfylt sin del av avtalen. Megler kan ikke formidle vilkår om at renter som tilfaller kjøper likevel skal utbetales til selger.

-
- Overtakelse. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om selger ferdigstiller boligen før oppgitt ferdigstillelses dato. Kjøper skal varsles om nytt overtakelsestidspunkt minst 4 uker før.
- Nabo kan utføre utvendig vedlikehold av egen bolig ved midlertidig å plassere stige på denne eiendommen.
- 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.

Notater

JACOB BAKARS VEG 1

Nabolaget Bryne sentrum - vurdert av 38 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Bryne stasjon Totalt 9 ulike linjer	4 min	0.3 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	7 min	0.5 km
Stavanger Sola	27 min	

SKOLER

Bryne skule (1-7 kl.) 451 elever, 26 klasser	2 min	0.1 km
Rosseland skule (1-7 kl.) 546 elever, 25 klasser	18 min	1.3 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	7 min	0.5 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 394 elever, 28 klasser	19 min	1.4 km
Bryne videregående skule 720 elever, 26 klasser	10 min	0.8 km
Tryggheim videregående skole 435 elever, 22 klasser	13 min	9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bryne - Rådhuset	8 min
Recharge Shell Bryne	12 min



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 81/100



KVALITET PÅ SKOLENE

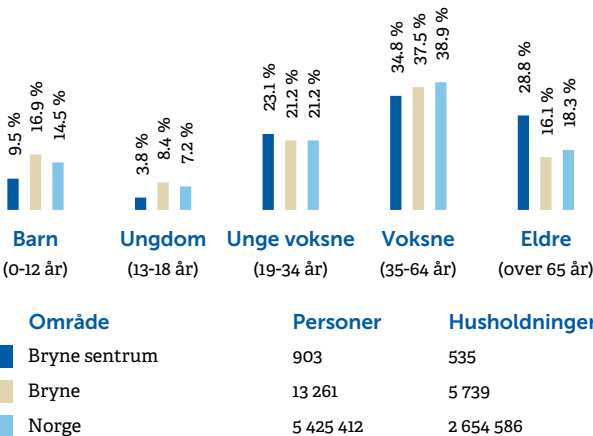
Bra 71/100



NABOSKAPET

Høflige 62/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	7 min	0.6 km
Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år) 20 barn	10 min	0.7 km
Austbø barnehage (1-5 år) 73 barn	11 min	0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bryne Torg	3 min 
Coop Obs Bryne Post i butikk, PostNord	10 min  0.8 km



PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Tog
-  3. Gående

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 87/100

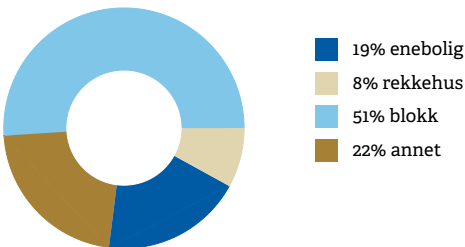
 **KOLLEKTIVTILBUD**
Veldig bra 80/100

 **GATEPARKERING**
Lett 77/100

SPORT

 Bryne skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	4 min 	0.3 km
 Brynehallen Aktivitetshall	4 min 	0.3 km
 Robust Trening Bryne	4 min 	
 SATS Bryne	7 min 	

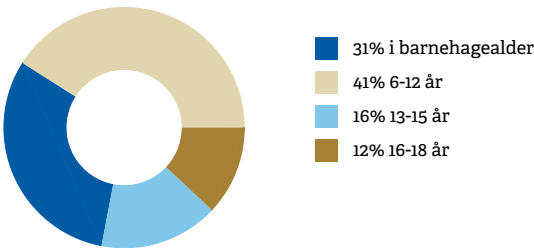
BOLIGMASSE



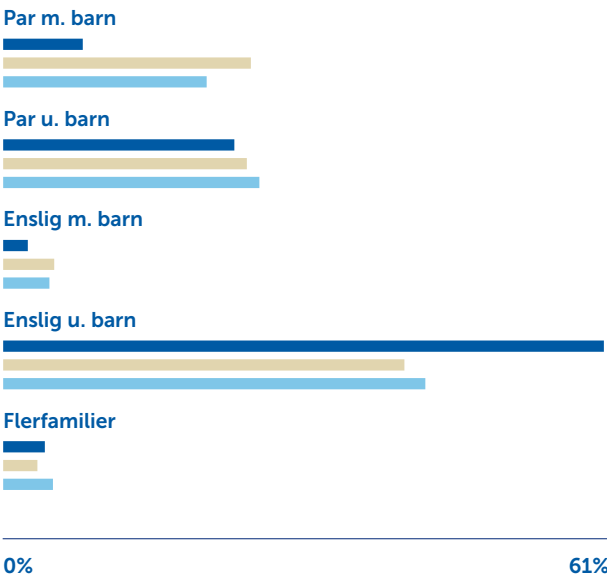
VARER/TJENESTER

 Blå på Bryne	4 min 
 Boots apotek Bryne	9 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



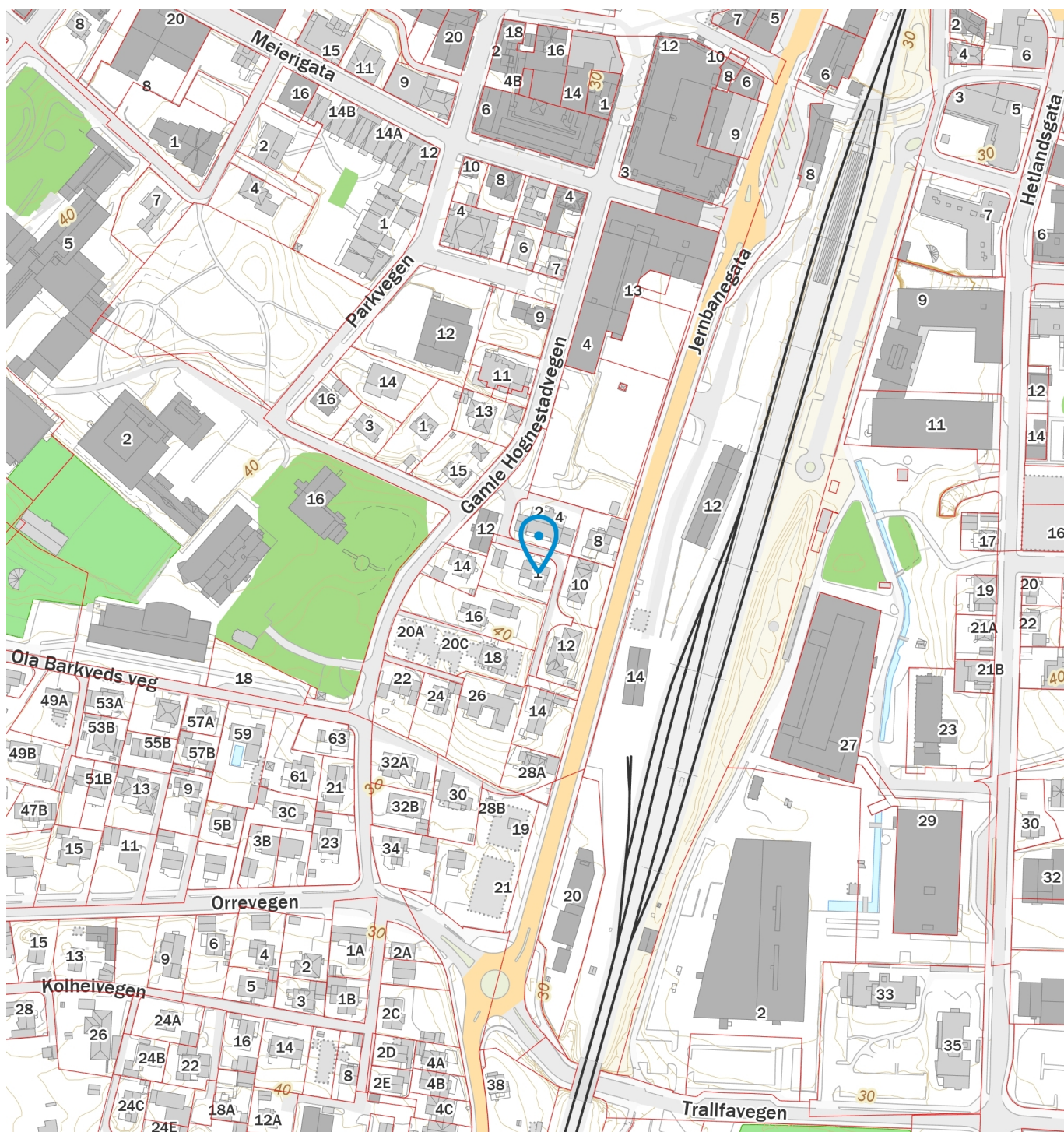
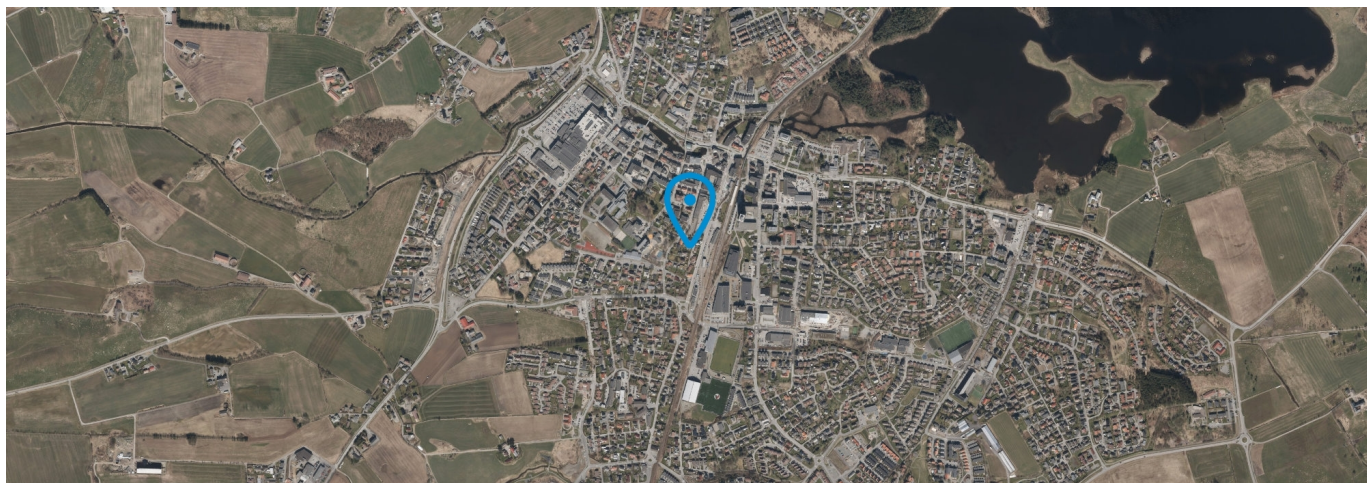
FAMILIESAMMENSETNING



0%	61%
 Bryne sentrum	
 Bryne	
 Norge	

SIVILSTAND

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 2406255015 / Megler: Siv Merethe Jåtten

Adresse: Jacob bakars veg 1 og Gamle Hognestad veg 14 og 16

Gnr: 1

Bolig/leilighet nr.: _____

Prospekt oppdatert: 10.10.2025

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)

Notater
