SALGSOPPGAVE

Lysetunet 2 – Leilighetsbygg A

13 leiligheter i Lysekloster, Bjørnafjorden · 05.11.2026

OM PROSJEKTET

Lysetunet 2 er et boligområde under utvikling i Lysekloster i Bjørnafjorden. Totalt er det planlagt ca. 180 boliger i området, fordelt på familieboliger og leiligheter. Lysetunet 1 med 29 rekkehus er allerede i salg, med ferdigstillelse og overlevering til kjøperne høsten 2026 og første halvår 2027.

Lysetunet 2 består av 14 rekkehus og 48 leiligheter fordelt på to leilighetsbygg, med felles parkeringsanlegg under bebyggelsen. Denne salgsoppgaven gjelder de 13 leilighetene i Leilighetsbygg A. Rekkehusene og Leilighetsbygg B selges gjennom egne salgsoppgaver.

Dette er et nabolag som nå begynner å ta form. Veiene er der, butikken er åpen, og barna går på skolen i gangavstand. Det du kjøper er en plass i et område som allerede fungerer, og som fortsetter å utvikle seg.

Leiligheter på ett plan

Leilighetene er på ett plan med arealeffektive planløsninger, og leveres alle med egen balkong eller terrasse. Bygget har heis fra parkeringskjeller til alle etasjer, og en felles takterrasse med blomsterkasser og sittegrupper. Hver leilighet har egen sportsbod.

Snømåking, vedlikehold av utearealer og drift av fellesarealene håndteres i fellesskap gjennom sameiet.

Leilighetene leveres nøkkelferdige. Komplett kjøkken fra HTH, Designa eller tilsvarende med integrerte hvitevarer fra Siemens. Helfliset bad med 60x60 cm fliser. Herdet tregulv i enstavs eik i alle oppholdsrom og entré. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning og vannbåren varme via viftekonvektor.

Kommer du tidlig inn, kan du også sette ditt eget preg på leiligheten. Farge på veggene, kjøkkenløsning, fliser på badet – mye kan tilpasses i tilvalgsprosessen. Men ingenting av det er nødvendig for å kunne flytte inn.

Fordelene ved å kjøpe nytt

Du overtar en leilighet med lave vedlikeholdskostnader og fem års garanti. Dokumentavgiften beregnes bare av tomteverdien, ikke av hele kjøpesummen slik den gjør ved kjøp av brukt bolig. Boligen er bygget etter dagens energikrav. Og fordi du kjøper før byggestart, velger du bolig først og låser prisen nå.

Boligtyper

Leilighetsbygg A består av 13 leiligheter fordelt på fire etasjer, med heis og felles trapperom.

1. etasje: A-1 til A-4. Fra 2 til 4 rom, 48,7–77,3 kvm BRA-i, med terrasse på 16,8–21,3 kvm.

2. etasje: A-5 til A-8. Fra 2 til 4 rom, 48,7–77,3 kvm BRA-i, med balkong på 6,1–6,8 kvm.

3. etasje: A-9 til A-12. Fra 2 til 4 rom, 48,7–77,3 kvm BRA-i, med balkong på 6,1–6,8 kvm.

4. etasje: A-13. 4 rom, 113,7 kvm BRA-i, med takterrasse på 39,5 kvm.

Et nærområde som allerede er på plass

Ny vei mellom Åsen og Helleskaret åpnet i august 2025, og kortet ned kjøretiden til E39 og Rådalen. Med ny vei tar det ca. 9–10 minutter med bil til Rådalen og Lagunen, og ca. 5 minutter til Osøyro.

Rema 1000 er åpnet og i full drift like ved. En ny Kiwi er under bygging i området, med forventet ferdigstillelse høsten 2026.

Lysekloster barnehage og barneskole ligger i gangavstand rett ved boligprosjektet. Det samme gjør Lysekloster Family Arena, med et omfattende tilbud av varierte fritidsaktiviteter.

På ny vei er det etablert nye busstopp, og det er planlagt kollektivtilbud til og fra Lagunen, Bergen og Osøyro.

Område

Rett utenfor døren er det tilgang til natur og et variert tilbud av fritidsaktiviteter. Lekeområde for de minste og kort vei til fjelltur, badestrand eller skog og mark, ridesenter og kajakkpadling. For turgåere ligger marka rett bak husrekken, eller Søviksåsen like ved. En kort spasertur unna ligger Lyseklosterruinene og turstien til Lyshornet, som byr på en flott fjelltur.

Lagunen og Rådalen nås på kort tid med bil. Osøyro med butikker, kafeer og Oseana kunst- og kultursenter ligger i den andre retningen.

Lyseparken er et næringsområde som ligger ca. 1,5 km fra boligområdet. Her er flere større arbeidsplasser under etablering, blant annet Posten Bring, Sport Outlet, Måkestad Engros, Svalinn og Corvus Energy.

Adkomst

Fra Rådal før Osøyro tar man av mot Drange, kjører rett fram på ny vei og forbi Post Nord og Rema 1000. Etter ca. 500 meter tar man til høyre, og ankommer boligprosjektet.

Adkomst skjer via fylkesvei og kommunal vei.

Kjøp nå – flytt inn i 2029

Boligene selges før byggestart. En stor fordel med å kjøpe tidlig i et prosjekt er at du får god tid – både til å planlegge tilvalg og til å organisere flyttingen. Med antatt ferdigstillelse sommeren 2029 kan du planlegge salg av nåværende bolig i ro.

Kort oppsummert

- Energieffektive boliger i samsvar med TEK17
- Solrikt, trygt og fredelig område
- Ny vei til boligområdet, åpnet august 2025
- Dagligvarebutikk åpnet i nærområdet, ny Kiwi under bygging
- Mulighet for kjøp av garasjeplass i felles lukket parkeringsanlegg
- Egen sportsbod til hver leilighet
- Egen balkong eller terrasse til alle leiligheter
- Felles takterrasse på bygget
- Heis fra parkeringskjeller til alle etasjer
- Hele bygget er boligsprinklet
- Reklamasjonsrett i 5 år, og økonomisk sikkerhet gjennom garanti etter bustadoppføringslova § 12
- Arealeffektive planløsninger fra 2 til 4 rom
- God skole- og barnehagekapasitet, gangavstand
- Svært gode fritidstilbud i området

Slik går du frem

Ta kontakt for en uforpliktende gjennomgang. Vi går gjennom planløsninger, priser og fremdrift sammen, og du får svar på det du lurer på før du bestemmer deg.

EIENDOMMENS ADRESSE

Boligene ligger på eiendommen gnr. 17 bnr. 416 i Bjørnafjorden kommune. Boligen vil utgjøre matrikkelenhet fradelt og/eller seksjonert fra denne. Boligene vil få adresse på et senere tidspunkt.

Fradeling er ikke gjennomført på salgstidspunktet, og vil bli gjennomført på et senere tidspunkt, før ferdigstillelse.

Eiendommen gnr. 17 bnr. 416 har et beregnet areal på 44 795 kvm. Lysetunet trinn 1 ble fradelt som gnr. 17 bnr. 461 med 6 321,8 kvm, tinglyst 04.03.2025. Det gjenværende arealet omfatter Lysetunet trinn 2 sammen med fremtidige byggetrinn 3 og 4, samt felles parkeringsanlegg under bakken. Endelig tomteareal for Lysetunet trinn 2 fastsettes ved fradeling og oppmålingsforretning.

Eiendommen er ikke seksjonert på salgstidspunktet.

EIERFORM OG BOLIGTYPE

Selveier / leilighet. Eiet tomt.

EIER OG SELGER

Bono Lysefjorden AS, organisasjonsnummer 930 128 848. Hjemmel til eiendomsrett er tinglyst 02.09.2026.

Salget gjennomføres av selgers egen salgsorganisasjon ved BoNo Bolig AS.

ARKITEKT

Omega 365 Protek AS

OFFENTLIGE TILLATELSER

Rammetillatelse for prosjektet ble gitt av Bjørnafjorden kommune 15.06.2026, saksnummer 202603024. Tillatelsen omfatter rekkehusene, begge leilighetsbyggene og felles garasjeanlegg.

Igangsettingstillatelse foreligger ikke på salgstidspunktet. Selger tar forbehold om igangsettingstillatelse, se eget punkt om særlige forbehold.

KONTAKTINFORMASJON

Eirik Z. Teigland, salgs- og markedssjef. Tlf. 988 64 593. E-post: et@bonobolig.no

Post-/besøksadresse: BoNo Bolig AS, Edvard Griegs vei 3C, 5059 Bergen.

Hjemmeside: https://bonobolig.no

AREALER

Arealet er angitt i henhold til NS 3940:2023. BRA-i er bruksarealet av en boenhet som ligger innenfor omsluttende vegger, inkludert innvendige vegger, sjakter, søyler o.l. BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. BRA er summen av BRA-i og BRA-e. TBA er arealet av terrasser og uteareal tilknyttet boenheten.

Arealspenn for leilighetene i Leilighetsbygg A:

Fra: BRA-i 48,7 kvm, BRA-e 3 kvm, BRA 51,7 kvm, TBA 6,1 kvm

Til: BRA-i 113,7 kvm, BRA-e 5 kvm, BRA 118,7 kvm, TBA 39,5 kvm

BRA-e utgjøres av leilighetens sportsbod. Leiligheter med BRA-i under 50 kvm får sportsbod på 3 kvm, leiligheter fra og med 50 kvm får sportsbod på 5 kvm. Areal pr. enhet fremgår av prislisten.

Prislisten oppgir for hver enhet husnummer, bygg, type, antall rom og soverom, parkering, BRA, BRA-i, BRA-e, TBA, felleskostnader pr. måned, fastpris eksklusive omkostninger, omkostninger og totalpris.

Sportsboden seksjoneres som tilleggsdel til boligseksjonen, og inngår i leilighetens BRA-e.

På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor rommets omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger. Angitte arealer er basert på foreløpige beregninger forut for detaljprosjektering. Selger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen. Dette kan endre angitt BRA-i, og dermed også BRA.

Da prosjektet ikke er oppført, er oppgitte arealer basert utelukkende på arkitektens arealberegninger.

SALGSOPPGAVE OG LEVERANSEBESKRIVELSE

Vedlagt leveransebeskrivelse datert 05.05.2026 angir hva som inngår i komplett leveranse etter kjøpekontrakten, samt hvilken teknisk standard prosjektet leveres med. Hovedmomenter fra leveransebeskrivelsen er gjengitt i salgsoppgaven. Ved eventuell motstrid mellom opplysninger i prospekt, nettside, annonse, salgsoppgave og leveransebeskrivelse, går leveransebeskrivelsen foran.

Ved utarbeidelse av salgsmateriell gjenstår detaljprosjektering av boligene og tiltaket som sådan. Oppfyllelse av de tekniske krav sikres i detaljprosjekteringsfasen. Dette vil kunne medføre enkelte justeringer av løsninger i boligen og/eller fellesarealer for å tilfredsstille gjeldende krav. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer og tilpasninger som anses nødvendige eller hensiktsmessige etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres, herunder endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere boligens kvalitet eller vesentlig forringe prosjektet som sådan. Denne type endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.

Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte justeringer, plikter selger å varsle kjøper uten ugrunnet opphold.

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner utarbeidet i salgsmaterialet vil kunne avvike fra standardleveransen, slik som møblering innendørs og utendørs, fargevalg, beplantning, fasadedetaljer o.l. Kjøper bes derfor om å gjøre seg godt kjent med innholdet i vedlagt leveransebeskrivelse.

KVALITETER

Kjøkken

Kjøkken leveres fra anerkjent kjøkkenleverandør som velges i videre prosess (HTH, Designa eller tilsvarende). Kjøkken leveres med integrerte hvitevarer fra Siemens: stekeovn, koketopp, kombiskap med kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Baderom

Baderom leveres med baderomsmøbler bestående av servant med underskuffer og speil. Det leveres vegghengt toalett og dusj med dusjvegger og dusjgarnityr.

Servantbatteri av typen Oras eller tilsvarende. Dusjbatteri av typen Oramix eller tilsvarende. Dusjgarnityr av typen Hansgrohe eller tilsvarende. Betjeningsplate toalett i hvit eller matt krom.

Størrelse og utforming på baderomsmøbler tilpasses den enkelte leilighet og vil variere avhengig av planløsning og endelig prosjektering. Bredde på baderomsmøbel vil normalt ligge i intervallet ca. 60–120 cm.

Byggemåte

Bygningen oppføres hovedsakelig i betong og stål. Fasadevegger utføres som isolerte stenderverksvegger av tre med dampsperre, mineralull og vindsperre. Kledning leveres som fasadeplater og treverk. Byggegrunn er oppfylt sprengstein. Tak tekkes med papp eller folie. Innvendige skillevegger er av tre/stål kledd med gipsplater. Våtrom leveres iht. TEK 17.

Boligene bygges etter byggeteknisk forskrift TEK 17 og øvrige byggeregler som gjaldt da det ble søkt om rammetillatelse.

Boligene leveres i henhold til NS 3420-1:2019, punkt d1–d2 og tabell 1. For innvendige overflater gjelder toleranseklasse PC/RC, og for utvendige overflater toleranseklasse PD/RD. Toleransekravene gjelder på overtakelsestidspunktet og for ubelastede konstruksjoner.

Gulv, overflater og listverk

Leilighetene leveres med herdet 12 mm tregulv i enstavs eik som standard i alle oppholdsrom og entré. Gulv leveres fra Berry Alloc, Bjelin eller tilsvarende. Det kan som tilvalg bestilles fra et stort utvalg gulv fra valgt leverandør.

Bad blir helfliset. Gulv og vegger fliselegges med 60x60 cm keramiske fliser. Nedsenket dusjsone med fall mot sluk. Tre ulike fargevalg som standard. Det er mulig å endre til andre fliseformater i tilvalgsprosessen.

Innervegger males i prosjektfargen 0502-Y eggehvit. Det kan også velges mellom tre standardfarger på vegger. Takhvit 03 maling i alle himlinger.

Alle gulvlister, karmlister og tilsetninger leveres ferdigmalt hvite med synlige stifter. Det leveres ikke taklister; overgang blir fuget og malt. Vinduer i yttervegg leveres innvendig med listverksfri løsning.

I nye bygg vil det i den første tiden etter innflytting normalt oppstå noe svinnriss i maling på grunn av uttørking av materialer. Dette vises blant annet som små sprekker i sammenføyninger, særlig der to forskjellige materialer møtes, i utvendige og innvendige hjørner, på malte flater, og i overgang mellom tak og vegger. Svinnriss regnes ikke som reklamasjonsberettiget og blir ikke utbedret med mindre det innebærer avvik fra vanlig godt håndverk. Utbedring er en del av eget vedlikehold av boligen.

Sportsbod

Innvendige dører og trapp

Innvendige dører: Det leveres fabrikkmalte dører i hvit farge med dørhåndtak.

Garderobeskap inngår ikke i leveransen, men kan bestilles som tilvalg hos valgt leverandør. Det er avsatt plass tilsvarende 1 meter garderobeskap pr. inntegnet sengeplass.

Vinduer og vindusdører bestemmes i videre prosjektering i samarbeid med leverandør. Inngangsdører leveres i henhold til lyd- og brannkrav.

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning og elektrisk ettervarming av luften i hver leilighet. Ventilasjonsaggregat kan være integrert i sentral. Det leveres tilluft i alle oppholdsrom og avtrekk på våtrom. På kjøkken leveres grunnavtrekk. Kjøkkenventilator leveres med kullfilterløsning.

Oppvarming

Oppvarming leveres iht. krav fra TEK 17, med vannbåren varme via viftekonvektor. Se leveransebeskrivelsen for nærmere beskrivelse.

Elektrisk

Elektrisk anlegg legges i hovedsak skjult, men synlige installasjoner vil forekomme mot betongvegger, betonghimling og brann- eller lydklassifiserte vegger. Det elektriske anlegget leveres i henhold til NEK 400-2022. Det monteres grunnbelysning eller uttak klart for lampe i alle rom, og 3–4 spotter på badet.

Brannsikring

Hele bygget med fellesarealer, leiligheter og garasjeanlegg blir boligsprinklet. Sprinklerhoder kan bli plassert både i tak og vegger, samt på balkonger og terrasser.

Brannvarsling er ikke detaljprosjektert. Det leveres som minimum røykvarsler i leilighetene. Bygget kan også bli tilknyttet felles brannvarslingssystem dersom det blir stilt krav om dette i videre prosjektering.

Diverse

Sjakter og føringsveier for VVS-anlegg er ikke inntegnet på plantegninger. Nødvendige innkassinger utføres med gipsplater. Avløpsrør innkasses.

FELLESAREALER

I inngangsparti, trapper og felles ganger legges det fliser etter arkitektens fargevalg. Vegger sparkles og males i lyse farger. Felles trapper leveres i betong. Utvendige svalganger får overflate av betong, med rekkverk i aluminium eller tilsvarende.

Låsbare postkasser plasseres ved inngangspartiet i henhold til Postens regelverk. Det leveres porttelefon med kamera ved utvendig hovedinngangsdør. I hver leilighet leveres porttelefon uten monitor; monitor kan velges som tilvalg. Det monteres i tillegg ordinær ringeknapp utenfor entrédøren til hver leilighet.

Bygget har heis godkjent som båreheis, med heisstol med grunnmål 1,1 x 2,1 meter.

Det er én felles takterrasse på bygget. Takterrassen leveres med blomsterkasser og sittegrupper som grunnmøblering.

Avfallshåndtering skjer med nedgravd containerløsning, med plassering som vist på situasjonskartet. Sykkelparkering leveres i henhold til krav og normer; plassering avklares av selger.

Balkonger og terrasser leveres med rekkverk av metall. Terrasser som ligger jevnt med terreng leveres uten rekkverk. Balkonger får overflate av brettskurt betong, mens terrasser på bakkeplan og på tak får dekke av terrassebord i treverk.

UTOMHUSARBEID

Utearealene vil etableres i ulike utbyggingstrinn, som følge av oppføring av de ulike byggene – rekkehus, Bygg A og Bygg B – i en trinnvis utbygging.

Felles uteoppholdsareal skal etter reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser være ferdig opparbeidet med møblering og lekeutstyr før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Øvrige utomhusarbeider, som beplantning og tilsåing, kan avhengig av årstiden bli utført etter overtagelse av den enkelte seksjon. Fellesområder vil bli utført med grus, asfalt eller betong, samt noe beplanting og tilsåing av plen.

Gjenstående arbeider på beplantning og øvrige utomhusarealer gir som utgangspunkt ikke rimelig grunn til å nekte overtakelse av boligen, jf. bustadoppføringslova § 15. Om nektelse er berettiget, må vurderes konkret ut fra omfang, sikkerhet og lovlig bruk av boligen.

GARASJE OG PARKERING

Det etableres felles parkeringskjeller under bebyggelsen, med garasjeport og håndsender pr. plass. Garasjeanlegget leveres med asfaltert gulv der alle biloppstillingsplasser merkes, og med vegger og himling i betong. Leilighetsbygget har trinnfri adkomst fra parkeringskjelleren via heis.

Anlegget er dimensjonert for å betjene flere byggetrinn i området. Deler av anlegget vil være forbeholdt senere byggetrinn, og deler av anlegget er planlagt benyttet som felles gjesteparkering for byggetrinn 2, 3 og 4.

Parkeringsplass medfølger ikke boligen og selges som eget produkt så langt beholdningen rekker. Plassene tildeles av utbygger.

Parkeringsanlegget organiseres i én eller flere næringsseksjoner. Kjøper av parkeringsplass erverver en andel i den næringsseksjonen plassen tilhører, med bruksrett til bestemt plass. Plassens plassering, nummer og hvilken seksjon den tilhører, fastsettes ved seksjoneringen.

For parkeringsplass betales en månedlig kostnad til drift og vedlikehold av anlegget, foreløpig beregnet til kr. 150,- pr. måned. Beløpet kommer i tillegg til boligens øvrige felleskostnader.

Utbygger bærer kostnadene til drift og vedlikehold av usolgte plasser og av plasser som er avsatt til senere byggetrinn, frem til plassene er solgt eller kostnadsansvaret er overført til det aktuelle byggetrinnet som del av den endelige organiseringen.

Det vil være mulig å få installert egen el-billader som tilvalg.

Hver leilighet får egen sportsbod plassert i garasjeanlegget eller i annet felles bodareal. Leiligheter med BRA-i under 50 kvm får sportsbod med gulvflate på minimum 3 kvm, leiligheter fra og med 50 kvm får minimum 5 kvm. Sportsbodene leveres som uisolerte rom og er ikke egnet for oppbevaring av fuktsensitive gjenstander. Bodene er avdelt med netting, stål eller trekonstruksjon. Det tas forbehold om at bodarealet kan bli oppdelt eller avvike noe i form og plassering som følge av arealutnyttelse og prosjektering.

Lysetunet trinn 2 omfatter både leiligheter og rekkehus som inngår i samme byggetrinn, med felles funksjoner og anlegg, herunder parkeringsanlegg, uteoppholdsarealer og teknisk infrastruktur. Lek og uteopphold plasseres som vist på situasjonsplan.

Parkeringsanlegget utformes i samsvar med kravene i TEK 17.

Selger tar forbehold om endringer i utforming, antall, organisering og fordeling av parkeringsplasser og fellesanlegg som følge av videre prosjektering, offentlige krav og endelig organisering av eiendommen.

Rettighetshavere til parkeringsplasser og boder svarer fra overtakelse for sin forholdsmessige andel av fellesutgifter, vedlikeholdsutgifter og utgifter til utbedringer i anlegget.

EIENDOM, FRADELING OG ORGANISERING

Eiendommen som prosjektet skal oppføres på, planlegges fradelt fra gnr. 17 bnr. 416 i Bjørnafjorden kommune. Fradeling kan gjennomføres i forbindelse med igangsettingstillatelse. Seksjonering forventes gjennomført ved årsskiftet 2028/2029, men før ferdigstillelse av boligene.

Veier, fortau, gangveier, renovasjonsanlegg og grøntområder som skal brukes av flere byggetrinn, skilles ikke ut sammen med byggetrinnet. Disse blir liggende på gnr. 17 bnr. 416. Hvert byggetrinn får i stedet tinglyst bruksrett til de fellesarealene det skal bruke, med plikt til å delta i driften. Rettighetene følger eiendommen uavhengig av hvem som eier gnr. 17 bnr. 416. Når utbyggingen av Lysetunet er ferdig, overføres fellesarealene vederlagsfritt til en velforening der sameiene i alle byggetrinnene er medlemmer.

Gjesteparkering, lekeplass og øvrige arealer som bare brukes av trinn 2, ligger på sameiets egen tomt og driftes av sameiet. I tillegg deltar sameiet i fellesarealene sør for den kommunale veien, som deles med senere byggetrinn, og i grønnstrukturen rundt prosjektet, som deles med alle byggetrinn. Disse kostnadene fordeles etter antall boliger og inngår i de månedlige felleskostnadene. Etter hvert som nye byggetrinn ferdigstilles, fordeles kostnadene på flere boliger. Fellesarealer som fortsatt er anleggsområde, driftes av utbygger.

En nærmere orientering om fellesarealene, velforeningen og kostnadsfordelingen følger som bilag til salgsoppgaven.

Prosjektet planlegges organisert som ett eierseksjonssameie bestående av både leiligheter og rekkehus.

Sameiebrøk fastsettes ved seksjoneringen. Prinsipper for fordeling av felleskostnader fastsettes i sameiets vedtekter, og det kan fastsettes ulike prinsipper for enkelte kostnadsposter og mellom boligtypene.

Parkeringsplasser planlegges organisert gjennom én eller flere næringsseksjoner, der den enkelte kjøper erverver en andel med bruksrett til bestemt plass. Det fastsettes egen felleskostnad for de som disponerer parkeringsplass, for forvaltning, drift og vedlikehold av denne. Sportsbod planlegges seksjonert som tilleggsdel til den enkelte boligseksjon.

Garasjeanlegget er dimensjonert for å betjene flere byggetrinn. Deler av anlegget er planlagt disponert av fremtidige byggetrinn, og deler av anlegget er planlagt benyttet som felles gjesteparkering for byggetrinn 2, 3 og 4. Det kan etableres nødvendige næringsseksjoner, anleggseiendommer og/eller særskilte rettigheter til parkering, adkomst, tekniske anlegg og bruk av fellesarealer. Fremtidige byggetrinn skal belastes en forholdsmessig andel av kostnadene knyttet til bruk, drift og vedlikehold av garasjeanlegget og de fellesinstallasjoner de disponerer. Fordelingsprinsippene fastsettes i sameiets vedtekter.

Utbygger tar forbehold om endringer i den planlagte organiseringen, herunder fradeling, eiendoms- og seksjoneringsstruktur, organisering av parkering og boder, etablering av næringsseksjoner og/eller anleggseiendom, samt prinsippene for kostnadsfordeling. Slike endringer kan gjennomføres der utbygger finner det nødvendig eller hensiktsmessig for en funksjonell gjennomføring av prosjektet, forutsatt at de ikke innebærer en vesentlig svekkelse av kjøpers rettigheter eller økonomiske stilling.

EIER- OG ORGANISASJONSFORM

Boligene vil bli organisert og eiet som et eierseksjonssameie i samsvar med eierseksjonsloven. Kjøper vil få skjøte på sin egen seksjon. Når man kjøper en bolig i et eierseksjonssameie, blir man eier av eiendommen og dens installasjoner sammen med de øvrige seksjonseierne. Seksjonen eier man eksklusivt, og seksjonseierne har felles bruksrett til sameiets fellesareal.

Eierseksjonsloven gir ikke anledning til at mer enn to boligseksjoner erverves av samme fysiske eller juridiske person, jf. eierseksjonsloven § 23.

Eierseksjonssameiet

Sameiets formål er å ivareta alle saker av felles interesse for sameierne, og sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur, som forretningsførsel, strøm til fellesrom og lignende. Kostnader fordeles i henhold til sameiets vedtekter.

Sameiet ledes av et styre valgt av seksjonseierne. Selger vil på vegne av sameiet engasjere forretningsfører til å forestå driften de første driftsårene. Det utarbeides forslag til vedtekter og driftsbudsjett.

Det vil bli etablert forretningsførsel gjennom BOB eller tilsvarende.

Sameiet vil bli etablert og registrert i Foretaksregisteret.

Det etableres ett samlet sameie for rekkehusene og leilighetene.

Vedtekter

Forslag til vedtekter utarbeides og kan på forespørsel fås fra selger. Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameiermøte.

KJØPESUM

Leilighetene selges til faste priser fra kr. 3.750.000,-. Se den til enhver tid gjeldende prisliste. Oppgitte priser er før omkostninger.

ENERGIMERKING

Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv eiendommen er. Karakterskalaen strekker seg fra A (høyest) til G (lavest). Se www.energimerking.no for mer informasjon. Energimerking vil foreligge ved overtagelse.

Boligene energimerkes ikke lavere enn B. Energimerking utføres av selger, og energiattest vil foreligge før overtagelse.

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen omfattes av Detaljregulering for Vetlerinden, nasjonal arealplan-ID 4624_20230600, vedtatt av Bjørnafjorden kommune 15.05.2025. Planen er senere endret ved mindre endring, og gjeldende reguleringsbestemmelser og plankart er datert 23.03.2026.

Innenfor planområdet er de sentrale arealformålene konsentrert boligbebyggelse (BK1–BK3), boliger i blokk (BB) og kombinert bygg- og anleggsformål (KBA). Rekkehusene i Lysetunet trinn 2 ligger innenfor BK, og leilighetsbyggene innenfor BB.

Reguleringsplanen stiller krav om 0,5 til 0,9 parkeringsplass for bil og 1 sykkelparkeringsplass pr. boenhet. Parkering for både BK- og BB-feltene skal ligge i felles parkeringsanlegg innenfor BK1/BB.

Planen stiller videre krav om minst 50 kvm felles uteoppholdsareal pr. boenhet. Kravet kan løses på tvers av byggeformålene innenfor planområdet.

Alle boenheter skal ha stille side i henhold til T-1442/2021, og støynivå på uteoppholdsareal skal ikke overstige Lden 55 dB. Støyrapport datert 17.06.2024 ligger til grunn for støyhåndteringen i prosjektet.

Reguleringsplanen inneholder rekkefølgebestemmelser. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligene, skal blant annet veg V1 og V2, fortau FO8 og FO9, felles parkeringsanlegg innenfor BB/BK1, VA-anlegg, felles uteoppholdsareal med møblering og lekeutstyr, samt renovasjonsanlegg godkjent av BIR, være ferdig opparbeidet.

Innenfor planområdet er de sentrale arealformålene bustader – konsentrert småhusbebyggelse (BK), bustader – blokkbebyggelse (BB) og kombinert formål samferdsel (SK).

Videre utbygging av Lysetunet med trinn 3 og 4 ligger innenfor samme detaljreguleringsplan.

Det er planer for videre utbygging av familieboliger og leiligheter, samt næring, sport og kultur i området. Interessenter oppfordres til å konferere selger eller Bjørnafjorden kommune for mer informasjon om pågående og kommende planer.

Interessenter oppfordres til å gjennomgå vedlagte plankart og planbestemmelser for å sette seg inn i hvor byggene oppføres, samt solforhold og utsikt.

VEI, VANN OG AVLØP

Det blir lagt offentlig nett for vann og avløp. Boligene blir koblet til disse ved private stikk- og fellesledninger. Eierne er solidarisk ansvarlig for vedlikehold av ledningsnettet frem til offentlig tilknytning.

Renovasjonsanlegg overleveres til BIR og betales som del av de kommunale avgiftene.

ØKONOMI

Faste løpende kostnader

- Strøm etter forbruk og nettleie
- Innboforsikring
- Felleskostnader – se eget punkt

- TV og internett – se eget punkt
- Kommunale avgifter – se eget punkt
- Drift og vedlikehold av parkeringsplass for de som disponerer slik, foreløpig anslått til kr. 150,- pr. måned

Felleskostnader

Fellesutgiftene er foreløpig anslått til kr. 35,- pr. kvm BRA pr. måned for leilighetene. Det understrekes at dette er et foreløpig estimat basert på dagens prisnivå. Endelige fellesutgifter kan avvike.

Fellesutgifter skal dekke eierseksjonssameiets ordinære driftsutgifter, og størrelsen avhenger av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi. Kostnadene vil normalt dekke forsikring av sameiets bygninger, strøm til fellesarealer, drift og vedlikehold av utearealer, brøyting, forretningsførsel, teknisk rom, heis, garasjeanlegg og øvrige driftskostnader.

Sameiet vil i tillegg dele kostnadene til drift og vedlikehold av felles private veiarealer, fortau, renovasjonsareal og vann- og avløpsledninger med rettighetshavere i Lysetunet trinn 1, i henhold til tinglyst erklæring 2025/247757.

Fastsettelse av første års driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas på sameiets konstituerende sameiermøte.

Sameiet er ikke tilknyttet sikkerhetsordning for tap av felleskostnader. Sameierne hefter for felleskostnader etter sin sameiebrøk, og hefter ikke for andre sameieres ubetalte fellesutgifter. Sameiet har lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte seksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Leilighetene har fellesutgifter på kr. 35,- pr. kvm BRA pr. måned. Rekkehusene i prosjektet har kr. 30,- pr. kvm BRA. Differansen hensyntar at leilighetsbyggene har heis, sprinkling og fellesarealer som rekkehusene ikke har.

Det utarbeides forslag til driftsbudsjett for sameiet med oversikt over felleskostnader pr. enhet. Budsjettet følger som vedlegg til salgsoppgaven.

TV og internett

Utbygger har inngått kollektiv avtale med Telenor for leveranse av fiberbredbånd og TV, med bindingstid på 5 år fra tilkobling og fakturering starter. Avtalen overføres til sameiet, og medlemskap er pliktig.

Kostnaden er anslått til ca. kr. 500,- pr. måned pr. seksjon, og kommer i tillegg til felleskostnadene.

Avtalen omfatter Telenor Frihet, der den enkelte beboer selv kan velge innhold innenfor avtalen.

Oppstartskapital

Det innbetales en oppstartskapital til sameiet på kr. 50,- pr. kvm BRA for hver leilighet. Oppstartskapital blir overført forretningsfører når sameiet er etablert og oppgjørsmegler har fått utbetalingsanvisning fra sameiets styre. Beløpet er innskuddskapital til sameiet som ikke tilbakebetales, og skal være fri egenkapital som blant annet dekker gebyret til registrering av sameiet i Brønnøysundregistrene.

Usolgte enheter

Utbygger er ansvarlig for, og svarer for, fellesutgiftene for eventuelle usolgte enheter etter ferdigstillelse.

OFFENTLIGE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt fastsettes av kommunen når boligene er ferdig bygget, og betales av den enkelte seksjonseier direkte til kommunen utenom fellesutgiftene.

Eiendommen blir tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Adkomst til prosjektet skjer via offentlig vei.

Avgiftene er ikke fastsatt på salgstidspunktet, da boligene er prosjektert og ikke ferdigstilt. Eksemplene under er basert på Bjørnafjorden kommunes gebyr- og prisliste for 2026 ved stipulert forbruk, og er oppgitt inklusive merverdiavgift. Grunnlaget for stipulert forbruk er boligens bruksareal (BRA) slik det fremgår av matrikkelen. Gebyrenes størrelse øker med boligens areal og med eventuelt antall tømminger av avfall pr. år.

Eksempel, bolig på 50 kvm BRA:

- Vann, abonnementsgebyr: kr. 3.874,-
- Avløp, abonnementsgebyr: kr. 6.385,-
- Vann, forbruksgebyr ved stipulert forbruk: kr. 1.363,-
- Avløp, forbruksgebyr ved stipulert forbruk: kr. 2.239,-
- Sum vann og avløp: ca. kr. 13.861,- pr. år

Eksempel, bolig på 100 kvm BRA:

- Vann, abonnementsgebyr: kr. 3.874,-
- Avløp, abonnementsgebyr: kr. 6.385,-
- Vann, forbruksgebyr ved stipulert forbruk: kr. 2.726,-
- Avløp, forbruksgebyr ved stipulert forbruk: kr. 4.479,-
- Sum vann og avløp: ca. kr. 17.464,- pr. år

Renovasjonsgebyr kommer i tillegg. Renovasjon faktureres av BIR etter egen prisliste.

Eksemplene er ment som en pekepinn på hva som kan forventes. Avvik vil forekomme. For nærmere opplysninger kan Bjørnafjorden kommune kontaktes.

Sameiet vil være ansvarlig for kommunale avgifter for fellesarealer, herunder garasjeanlegget.

SERVITUTTER, RETTIGHETER OG HEFTELSER

Følgende er tinglyst på eiendommen gnr. 17 bnr. 416 i henhold til grunnboksutskrift av 05.11.2026.

Pengeheftelser

- 20.01.2022, dagboknr. 2022/77866: Pantedokument NOK 10 000 000. Panthaver Bjørnafjorden kommune.
- 04.12.2024, dagboknr. 2024/2328477: Pantedokument NOK 60 000 000. Panthaver Sparebanken Norge.
- 21.01.2025, dagboknr. 2025/72278: Pantedokument NOK 8 200 000. Panthaver Bjørnafjorden kommune.
- 01.08.2025, dagboknr. 2025/888668: Pantedokument NOK 200 000 000. Panthaver Sparebanken Norge.

I tillegg er det tinglyst prioritetsbestemmelser knyttet til pantedokumentene.

Boligene selges fri for pengeheftelser. Selger besørger sletting eller pantefrafall for den enkelte seksjon i forbindelse med oppgjør.

Servitutter og rettigheter

- 04.03.2025, dagboknr. 2025/247757-1: Bestemmelse om veg. Rettighetshaver gnr. 17 bnr. 461.
- 04.03.2025, dagboknr. 2025/247757-2: Bestemmelse om parkering. Rettighetshaver gnr. 17 bnr. 461.
- 04.03.2025, dagboknr. 2025/247757-3: Bestemmelse om vann/kloakk. Rettighetshaver gnr. 17 bnr. 461.
- 05.10.2026, dagboknr. 2026/1147118-1: Bestemmelse om nettstasjon. Rettighetshaver BKK AS. Omfatter adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg, ledninger og kabler, samt bestemmelser om bebyggelse og terrengendring i nærheten av anlegget.
- 28.10.2026, dagboknr. 2026/1252280-1: Erklæring/avtale. Rettighetshavere er seksjonene 1–29 i gnr. 17 bnr. 461, Lysetunet trinn 1. Gir rett til å bruke regulert lekeplass og regulert grønnstruktur, med bestemmelse om vedlikehold.

Erklæringen 2025/247757 gir gnr. 17 bnr. 461, Lysetunet trinn 1, rett til å opparbeide og bruke regulerte veiarealer med tilhørende fortau, gangareal, renovasjonsareal og parkeringsareal slik disse fremgår av plankartet, samt bruksrett til regulert offentlig tilkomstvei over eiendommen frem til denne er ferdigstilt og overtatt av kommunen. Erklæringen gir videre trinn 1 rett til å koble seg på og legge vann- og avløpsledninger over eiendommen.

Erklæringen 2026/1252280 ble tinglyst i forbindelse med ferdigstillelsen av Lysetunet trinn 1, og gir seksjonene i trinn 1 bruksrett til regulert lekeplass og grønnstruktur på eiendommen. Lysetunet trinn 2 vil få tilsvarende rettigheter når eiendommen fradeles. Arealene driftes i fellesskap, og kostnadene inngår i de månedlige felleskostnadene.

Rettighetene omfatter ikke parkeringsanlegget i Lysetunet trinn 2.

Fordi trinn 2 skilles ut fra samme eiendom, kan erklæringene til fordel for trinn 1 bli overført til trinn 2 sin eiendom og stå oppført i grunnboken. Erklæringene gjelder arealer utenfor trinn 2 sin tomt og har ingen betydning for bruken av den. Selger vil søke å få dem avgrenset slik at de ikke belaster eiendommen.

Brukerne av de felles private arealene har solidarisk ansvar for drift og vedlikehold av disse fra de tas i bruk. Tilsvarende gjelder for de private vann- og avløpsledningene over eiendommen fra påkoblingstidspunktet. Kjøpere i Lysetunet trinn 2 vil dermed dele disse kostnadene med rettighetshavere i trinn 1.

Rettighetene kan ikke slettes uten samtykke fra Bjørnafjorden kommune.

På eiendommen gnr. 17 bnr. 416 er det tinglyst salgsforbud, dokumentnummer 2022/77883, med Bjørnafjorden kommune som rettighetshaver. Forbudet er ikke til hinder for inngåelse av kjøpekontrakter, men begrenser hjemmelsoverføring. Forbudet gjøres opp og slettes når anleggsbidrag betales i forbindelse med igangsettingstillatelse, etter fradeling. Selger skal for egen regning sørge for at salgsforbudet slettes for boligseksjonen og eventuell garasjeandel senest i forbindelse med hjemmelsoverføringen. Kjøper skal ikke overta denne rådighetsbegrensningen.

Erklæringen omfatter også at eiendommen ikke kan bortfestes eller leies vekk uten samtykke fra rettighetshaver. Begrensningen gjelder eiendommen som sådan og slettes før overtakelse av boligene.

Eiendommen har i tillegg tinglyste heftelser knyttet til anleggsbidrag. Disse fremgår av vedlagt grunnboksutskrift, og vil ikke hefte ved den enkelte boligseksjon.

Det vil bli tinglyst seksjoneringsbegjæring. Heftelser tinglyst til sikkerhet for anleggsbidrag slettes i forbindelse med fradelingen.

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli, eller kan bli, tinglyst ytterligere bestemmelser for gjennomføringen av prosjektet, herunder vedrørende sameie, naboforhold og fellesanlegg på tvers av byggetrinn.

Rettighet for BKK AS til nettstasjon med tilhørende anlegg er tinglyst, jf. ovenfor. Det vil i tillegg bli tinglyst nødvendige rettigheter og heftelser for gjennomføringen av prosjektet, blant annet knyttet til vann- og avløpsledninger internt i feltet.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag eller erstatning for tinglysinger av øvrige nødvendige erklæringer og avtaler vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

Boligene selges fri for pengeheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser, jf. eierseksjonsloven. Kjøpers bank vil få prioritet etter dette.

Kartverket har lagt om grunnbokens inndeling slik at det ikke lenger skilles mellom prioritet for pengeheftelser og servitutter. Kjøpers bank vil få best mulig prioritet, som kan være etter diverse servitutter. Det vil ikke være pantedokumenter med bedre prioritet enn kjøpers bank når sluttoppgjøret er avsluttet.

FORPLIKTELSER

Sameierne er forpliktet til å delta i eller dekke kostnader for nødvendig eller pålagt vedlikehold og oppgraderinger av sameiets eiendom, bygningsmasser og private deler av vei, vann og avløp.

ADGANG TIL UTLEIE

Boligene er selveiende og kan leies ut i henhold til gjeldende lovverk og eventuelle bestemmelser i sameiets vedtekter. I tråd med eierseksjonslovens regler kan korttidsutleie av boligen ikke overstige 90 dager pr. kalenderår uten samtykke fra sameiet, med mindre vedtektene fastsetter annet. Utleie skal meldes til styret og forretningsfører.

FORSIKRING

Bygningsmassen vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse. Fra overtagelsesdagen vil eiendommen være forsikret gjennom sameiets fellesforsikring. Forretningsfører etablerer forsikring på vegne av eierseksjonssameiet. Kjøper må selv tegne innboforsikring.

FORMUESVERDI

Formuesverdi er p.t. ikke fastsatt. Skatteetaten beregner en boligverdi basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger, med hensyn til beliggenhet, areal, byggeår og boligtype. Formuesverdien utgjør en gitt prosentandel av denne boligverdien, og settes lavere for primærbolig enn for sekundærbolig. Se skatteetaten.no for gjeldende satser.

KJØPSBETINGELSER

Boligene selges til faste priser. Se den til enhver tid gjeldende prisliste. Kjøpetilbudet er bindende for kjøper straks det er mottatt av selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert kjøpetilbud, herunder å bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere boenheter til samme kjøper. Selger står fritt til når som helst, og uten forutgående varsel, å endre prisene på usolgte boliger og parkeringsplasser.

Kjøpetilbud inngis ved å fylle ut selgers skjema for kjøpetilbud og sende dette på e-post til selger. Selger bekrefter mottak skriftlig.

OMKOSTNINGER

Dokumentavgift til staten utgjør 2,5 % av tomteverdien. Tomteverdien for Lysetunet trinn 2 er fastsatt til kr. 22.730.400,-, som tilsvarer salgsverdien av den tomteandelen som overdras til kjøperne. Beløpet er fordelt på den enkelte enhet etter BRA-i. Dokumentavgift pr. enhet fremgår av prislisten.

For leilighetene i Leilighetsbygg A utgjør dokumentavgiften mellom kr. 6.089,- og kr. 14.215,-.

Dokumentavgiften kan endres noe, da endelig verdifastsettelse på tomten beregnes etter at tomten er ferdig opparbeidet med blant annet grunnarbeid, vei, vann og avløp.

- Tinglysingsgebyr skjøte: kr. 545,-
- Eventuelt tinglysingsgebyr pantedokument: kr. 545,-
- Oppstartskapital til sameiet: kr. 50,- pr. kvm BRA. For en leilighet på 71,4 kvm BRA utgjør dette kr. 3.570,-
- Panteattest: kr. 260,-

FINANSIERINGSBEVIS

Sammen med kjøpetilbudet må kjøper innlevere utfylt og undertegnet finansieringsbekreftelse.

KREDITTVURDERING

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

TILVALG OG ENDRINGER

Å kjøpe ny bolig gir mange fordeler. Kommer du tidlig inn i prosjektfasen, har du som kjøper anledning til å gjøre tilvalg og endringer slik at boligen er tilpasset dine ønsker allerede ved overtagelse. Samtidig overtar du en bolig med lave vedlikeholdskostnader, fem års entreprenørgaranti og lavere dokumentavgift enn ved kjøp av brukt bolig.

Det blir utarbeidet en tilvalgsmeny hvor valgmuligheter og priser fremgår. Alle tilvalgsbestillinger skal være selgers representant i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

Tilvalgsbestillinger som faktureres av selger, innbetales til oppgjørsadvokatens klientkonto. Beløpet behandles etter samme modell som øvrige forskudd: det tilhører kjøper inntil selger har stilt § 47-garanti som dekker beløpet, og kan da frigis til selger. Uten slik garanti blir beløpet stående til ordinært oppgjør.

Kjøper kan ikke kreve utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer boligens kjøpesum med mer enn 15 %. Kjøper kan ikke kreve utført arbeider som fører til ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse, arbeider som hindrer rasjonell fremdrift, eller arbeider som berører rammetillatelsen. Det vises for øvrig til bufl. § 9.

Det gjøres oppmerksom på at selger eller selgers representant vil beregne seg et prispåslag som følge av tilvalgsarbeider og/eller endringer, samt økte garantikostnader.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting, kan frister for tilvalg være utgått. Kjøper oppfordres til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom bestemte tilvalg forutsettes.

Tilvalg håndteres av totalentreprenøren i prosjektet.

BETALINGSBETINGELSER

Fem prosent av kjøpesummen innbetales til oppgjørsadvokatens klientkonto innen ti dager etter at kjøpekontrakten er signert og garanti etter bustadoppføringslova § 12 er dokumentert overfor kjøper. Resten av kjøpesummen, omkostninger og vederlag for tilvalg og endringer forfaller til betaling ved overtagelse.

Innbetalingen tilhører kjøper og er underlagt kjøpers instruksjonsrett frem til selger har stilt garanti som oppfyller bustadoppføringslova § 47 for det aktuelle forskuddet. Når § 47-garanti er stilt og dokumentert overfor kjøper og oppgjørsadvokaten, stilles beløpet til selgers disposisjon og kan frigis til selger. Er § 47-garanti ikke stilt, blir beløpet stående på klientkonto som kjøpers midler frem til vilkårene for ordinært oppgjør er oppfylt.

Renter opptjent på klientkonto tilfaller kjøper frem til beløpet stilles til selgers disposisjon mot § 47-garanti. Fra dette tidspunktet tilfaller rentene selger. Kjøper er ikke forpliktet til å innbetale noen del av kjøpesummen før selger har stilt garanti etter bustadoppføringslova § 12.

Oppgjøret gjennomføres av ekstern oppgjørsadvokat. Kontaktopplysninger oppgis i kjøpekontrakten.

SALGSBETINGELSER OG GARANTISTILLELSE

Selger plikter å stille garanti overfor kjøper i henhold til bustadoppføringslova § 12. Garantien skal stilles straks etter at bindende avtale er inngått, normalt ved selgers aksept av kjøpetilbudet. Har selger tatt forbehold som nevnt i § 12 fjerde ledd, kan garantistillelsen utsettes til forbeholdet er bortfalt. Garantien skal uansett foreligge før byggearbeidene starter.

Garantien skal gjelde frem til 5 år etter overtagelsen av eiendommen. For krav som kjøperen fremsetter mot selgeren før overtagelsen, skal garantien utgjøre 3 % av avtalt kjøpesum. For krav som fremsettes senere, skal garantien utgjøre 5 % av avtalt kjøpesum.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefales det at overtagelse utsettes, og at kjøper ikke overtar.

Det er et vilkår for utbetaling av sluttoppgjøret til selger at eiendommen er fradelt og seksjonert, at det foreligger garanti etter bustadoppføringslova § 12, at det foreligger tillatelse til bruk, og at boligen er overskjøtet til kjøper. Forskudd som tidligere er frigitt til selger mot § 47-garanti, omfattes ikke av dette vilkåret.

FERDIGSTILLELSE

Byggearbeidene er beregnet til å ta ca. 24 måneder, i tillegg kommer tid til detaljprosjektering, offentlig godkjenning og søknad om igangsetting. Estimert ferdigstillelse er 2.–3. kvartal 2029. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt. Ferdigstillelse vil avhenge av tidspunkt for oppheving av forbehold.

Utbygger vil varsle om en overtakelsesperiode, som ikke skal være lenger enn tre måneder, ved oppstart av tømrerarbeider for de respektive byggene.

Senest 4 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Dersom prosjektet ferdigstilles tidligere enn antatt og boligene er klare for overtakelse, kan selger kreve at overtakelse fremskyndes tilsvarende. Slik fremskyndet overtakelse skal varsles kjøper minimum 2 måneder før overtakelsestidspunktet.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og opparbeider eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggrengjort stand. Eiendommen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering.

Ved kjøp av eierseksjon gjennomføres overtakelse av fellesarealer med sameiets styre. Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, for eksempel der fellesarealene ikke er ferdigstilt, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt. Skulle denne situasjonen oppstå, anbefales kjøper at det etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt. Når risikoen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Selger kan kreve tilleggsfrist for overtakelse etter bustadoppføringslova § 11 dersom arbeidet blir forsinket av forhold utenfor selgers kontroll som selger ikke med rimelighet kunne ha regnet med på avtaletidspunktet, og som selger ikke kan unngå eller overvinne følgene av. Selger må varsle kjøper uten ugrunnet opphold, og tilleggsfristen tilsvarer den faktiske forsinkelsen forholdet medfører.

Ferdigstillelse og overlevering skjer trinnvis. Deler av beplantning og øvrige utomhusarbeider ferdigstilles sammen med de boligene som ferdigstilles sist. Felles uteoppholdsareal skal likevel være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis, jf. reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser.

OVERDRAGELSE, RESALG OG TRANSPORT AV KJØPEKONTRAKT

Kontrakten kan ikke transporteres og gjelder individuelt for hver kjøper. Transport av kjøpekontrakt kan i noen tilfeller likevel aksepteres av selger.

Kjøper må innhente skriftlig samtykke til transport fra selger før transportavtale inngås med ny kjøper eller salgsarbeidet igangsettes. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann. Det vil ikke bli gitt samtykke til transport av kjøpekontrakten avtalt senere enn to måneder før overtagelse.

Dersom kjøpekontrakt overdras av kjøper før ferdigstillelse, plikter den nye kjøperen å tre inn i alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og tilvalgsbestillinger. Det er kjøpers plikt å informere ny kjøper om alle forhold ved handelen. Kjøper hefter for kontraktsforholdet inntil ny kjøper har signert alle dokumenter som gjelder salget og innbetalt tilsvarende beløp.

Ved overdragelse av kjøpekontrakten skal kjøper i tillegg betale et transportgebyr til selger for merarbeidet. Påkrevde endringer av garantier ved et eventuelt videresalg bekostes ikke av selger.

Transportgebyr utgjør kr. 125.000,-.

KOSTNADER VED AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova. Ved avbestilling etter vedtatt byggestart kan selger kreve erstatning for sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen, jf. § 53.

Ved avbestilling før vedtatt byggestart betaler kjøper et avbestillingsgebyr på kr. 150.000,-, jf. bustadoppføringslova § 54.

KJØPEKONTRAKT

Selger vil benytte en standard kjøpekontrakt utformet i samsvar med bustadoppføringslova. Det forutsettes at kjøpetilbud inngis på grunnlag av denne kjøpekontrakten, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning. NS- eller NBR-kontrakt benyttes ikke.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, det vil si gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova, eller etter bustadoppføringslova hvor §§ 12, 18 og 52–54 ikke kommer til anvendelse. Dette innebærer blant annet at selger ikke plikter å stille garanti, og at kjøper ikke har avbestillingsrett.

Kontakt selger for kopi av kjøpekontrakt basert på bestemmelsene i avhendingslova.

KONSESJON

Kjøpet krever ikke konsesjon.

VISNING

Av sikkerhetshensyn må interessenter og kjøpere ikke ta seg inn på byggeplassen uten etter avtale med selger. Ved besøk på byggeplass før overtakelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger.

Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overlevering.

HVITVASKING OG PERSONOPPLYSNINGER

Salget gjennomføres uten eiendomsmegler. Plikten til kundekontroll og rapportering etter hvitvaskingsloven ivaretas av oppgjørsforetaket. Kjøper må fremlegge gyldig legitimasjon. Dersom kjøper er et foretak, kartlegges reelle rettighetshavere.

Selger og oppgjørsforetaket behandler personopplysninger om kjøper i forbindelse med gjennomføringen av avtalen. Behandlingen skjer i samsvar med personopplysningsloven og personvernforordningen.

Opplysningene benyttes til å oppfylle kjøpekontrakten, til å ivareta lovpålagte plikter, herunder etter hvitvaskingsloven og bokføringsloven, og til å oppfylle selgers forpliktelser overfor kjøper i garantitiden. Kontrakter, oppgjørsdokumenter og dokumentasjon fra legitimasjonskontroll oppbevares så lenge lovbestemt oppbevaringsplikt tilsier.

Interessenter som melder seg på prosjektets nyhetsbrev eller registrerer seg for videre oppfølging, blir registrert hos selger for dette formålet. Registreringen kan når som helst trekkes tilbake ved henvendelse til selger, eller ved avmelding i nyhetsbrevet.

For å oppfylle avtalen vil selger dele nødvendige personopplysninger med tredjeparter. Dette omfatter oppgjørsforetaket, sameiets forretningsfører, totalentreprenør og underleverandører i forbindelse med tilvalg og endringer, samt leverandør av fiber og TV. Det utleveres kun de opplysningene som er nødvendige for det enkelte formålet, i praksis navn, kontaktinformasjon og hvilken bolig opplysningene gjelder.

Kjøper har rett til innsyn i egne opplysninger, og kan kreve retting eller sletting der lovbestemt oppbevaringsplikt ikke er til hinder for det. Henvendelser rettes til selger.

EIERSKIFTEFORSIKRING

Selger har ikke anledning til å tegne eierskifteforsikring, da dette er et nyboligprosjekt.

ORIENTERING OM SALGSPROSESSEN

Salget av boligene i boligprosjektet Lysetunet administreres av selger, Bono Lysefjorden AS, mens BoNo Bolig AS ved Eirik Z. Teigland har ansvar for markedsføring og visninger.

BoNo Bolig AS vil også innhente kjøpetilbud fra potensielle kjøpere og videreformidle disse til selgerselskapet for vurdering. BoNo Bolig AS er ikke involvert i vurdering eller forhandling av budene, og alle beslutninger om aksept eller avslag tas direkte av selger. Selger er ansvarlig for å vurdere budene og inngå kontrakt med kjøperne.

Det økonomiske oppgjøret, som mottak og overføring av kjøpesum, håndteres av autorisert oppgjørsforetak.

VIKTIG INFORMASJON

Salgsprospekt og prosjektbeskrivelse er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til salgstegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D-animasjoner, skisser og møblerte plantegninger er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr og inventar medfølger ikke, bortsett fra hvitevarer. Inventar merket med stiplede linjer medfølger ikke.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse før et eventuelt kjøpetilbud inngis.

Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt eller på internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt, vil leveransebeskrivelsen ha forrang, og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Sjakter og VVS-føringer er ikke endelig inntegnet, og nedkassinger eller foringer i himling vil stedvis kunne forekomme. Vindusplassering i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer vil forekomme. Renovasjon, forstøtningsmurer, fallsikringer, lekeplasser, belysning, fordelerskap, kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av plen og vegetasjon vil kunne avvike fra utomhusplan.

Ved overtagelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Dersom utomhusarbeider ikke er fullført og overtagelsesforretning ikke er avholdt, vil et forholdsmessig beløp pr. bolig holdes tilbake på oppgjørsmeglers konto frem til overtagelsesforretning av utomhus er gjennomført. Overtagelsen av fellesarealer gjennomføres med sameiets styre etter overtagelse av seksjonene. Kjøper må akseptere at sameiets styre representerer alle sameierne ved overtakelse av fellesarealene.

Boligene leveres i byggrengjort stand. Kjøper må påregne vask ved egen innflytting.

Med dagens tette boliger og miljøvennlige malingstyper kan det være fare for heksesot innendørs. Boligen bør ventileres godt den første vinteren, og man bør være forsiktig med gassbruk og levende lys innvendig.

Selger gjør særskilt oppmerksom på at skjeggkre er funnet i flere boliger i Norge. Skjeggkre kan komme inn i boliger på flere måter, både ved oppføring og senere ved innredning og bruk. Det er ikke et funksjonskrav under kjøpekontrakten at boligen skal være oppført på en måte som fjerner risikoen for skjeggkre.

Dersom kjøper uten gyldig grunn unnlater å møte til befaring og overtakelse, kan selger avholde denne alene. Unnlatelse gir ikke kjøper rett til å nekte overtakelse.

SÆRLIGE FORBEHOLD

Selger tar forbehold om:

- Endelige offentlige godkjenninger av prosjektet, herunder igangsettingstillatelse.
- Tilstrekkelig forhåndssalg.
- Byggelånsfinansiering.
- Vedtak om igangsetting i selskapets styre.

Eventuelle forbehold må gjøres gjeldende innen 30.09.2027. Forbehold som ikke er gjort gjeldende ved skriftlig melding til kjøper innen fristen, anses bortfalt.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, skal selger tilbakebetale eventuelt innbetalt forskuddsbeløp samt opptjente renter på klientkonto, også der beløpet er frigitt til selger mot garanti etter bustadoppføringslova § 47. Utover dette har partene ikke økonomisk ansvar overfor hverandre.

Selger tar forbehold om å overdra rettigheter og plikter etter denne kjøpekontrakt til et annet selskap, for eksempel et utbyggerselskap. Kjøper kan ikke motsette seg en slik eventuell overdragelse.

Selger forbeholder seg retten til å tildele parkeringsplasser og boder.

Det tas forbehold om feil i prisliste. Utbygger kan uten varsel justere priser og vilkår på usolgte enheter og garasjeplasser.

Rekkehusene, Leilighetsbygg A og Leilighetsbygg B oppføres trinnvis innenfor byggetrinn 2. Kjøper er kjent med og aksepterer at det vil forekomme byggearbeider med tilhørende støy, støv og anleggstrafikk i området også etter overtakelse av egen bolig, både som følge av gjenstående arbeider innenfor byggetrinn 2 og som følge av planlagt videre utbygging av Lysetunet med trinn 3 og trinn 4. Se vedlagte reguleringsplan, eller ta kontakt med selger for mer informasjon.

Utbyggingen av trinn 3 og 4 er planlagt gjennomført kontinuerlig. Fremdriften er ikke bindende og kan endres.

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta endringer i prosjektet som ikke vesentlig forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, leverandører og/eller i konstruksjoner og/eller tomtetilpasning uten forhåndsvarsel. Eventuelle endringer skal ikke redusere byggets tilsiktede kvalitet. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelser samt andre offentlige tillatelser. Selger vil, så langt det er praktisk mulig, informere kjøper om slike endringer.

LOVGRUNNLAG

Kjøpet reguleres av bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43 i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garanti iht. bustadoppføringslova § 12.

Dersom boligen er ferdigstilt ved salgstidspunktet, selges boligen etter bestemmelsene i avhendingslova av 3. juli 1992 nr. 93.

Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter, av eierseksjonsloven og av tinglyste rådighetsbegrensninger som omtalt under servitutter, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Sameiet kan vedtektsfeste at ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier eller leietaker.

BESKRIVELSE OG SALGSINFORMASJON

Prosjektbeskrivelsen inneholder informasjon om materialvalg, arbeider og tjenester som inngår i leveransen, samt planlagt organisering av boliger, fellesarealer og garasjeanlegg. Videre inneholder den informasjon om betaling av kjøpesum og omkostninger, samt økonomiske og juridiske forhold.

Det tas forbehold om trykkfeil i salgsoppgaven.

BILAG

- Leveransebeskrivelse Lysetunet trinn 2 leilighetsbygg, datert 05.05.2026
- Salgstegninger, snitt, fasade og plan
- Utomhusplan
- Utkast til vedtekter
- Forslag til sameiebudsjett med oversikt over felleskostnader pr. enhet
- Grunnboksutskrift for gnr. 17 bnr. 416, datert 05.11.2026
- Lysetunet trinn 2 – fellesarealer. Orientering til kjøpere, datert 05.11.2026
- Plankart datert 23.03.2026 og reguleringsbestemmelser for Vetlerinden, siste revisjon 23.03.2026
- Kjøpetilbud