

Sjøhagen 5A

HILLEVÅG

notar



Prisantydning Kr. 219 500,- Boligtype Kontraktposisjon BRA-i/BRA Total 72.3/85 kvm
Megler Aina Trovåg Tlf 988 09 072

NOTAR.NO

notar



Sjøhagen 5A

**Salg av kontraktsposisjon i attraktivt
boligprosjekt | Ferdigstillelse i nov 2026 | IN
ordning**

Adresse	Sjøhagen 5A 4016 STAVANGER
Prisantydning	Kr 219 500,-
Fellesgjeld	Kr 3 892 500,-
Omkostninger	Kr 1 549 260,-
Totalpris	Kr 5 661 260,-
Fellesutgifter	Kr 16 267,-
BRA-i/BRA Total	72.3/85 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Kontraktsposisjon
Byggeår	2026
Soverom	2
Etasje	3

Velkommen til "Sjøhagen" - et attraktivt boligprosjekt med en fin beliggenhet på Kvaleberg/Hillevåg. Leiligheten vil få en god planløsning med følgende innhold:
3.etg.: Gang, bad, 2 soverom, innvendig bod og stue/kjøkken med utgang til balkong
Sportsbod.

Verdt å vite:

- Salg av kontraktsposisjon med overtagelse 11. November 2026
- Flotte omgivelser med kort vei til Kilden Kjøpesenter og et mangfold av servicetilbud
- Liker man å gå tur er det nærhet til grøntområder og opparbeidede turstier
- Kort vei til offentlig kommunikasjon
- Ny og moderne standard
- Innglasset balkong som ligger vestvendt med gode solforhold
- Lekkert kjøkken fra HTH med integrerte hvitevarer
- Energieffektiv oppvarming
- Individuell nedbetalingsordning av andel fellesgjeld for lavere mnd fellesutg
- Husbankfinansiert fellesgjeld med gunstig rentesats
- Selskapslokale, 2 gjestehybler, gymrom og stort drivhus
- Sjøhagen vil få et stort uteområde i skjermede omgivelser

Notar Stavanger Park

Auglendsveien 14
4019 STAVANGER



Aina Trovåg

Eiendomsmegler MNEF/Partner/Daglig leder
988 09 072 / at@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	6
Nøkkelinformasjon	10
Vedlegg	21
Budgivning	75

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Sjøhagen vil få en sentral beliggenhet på Hillevåg. Herfra har du kort avstand til de fleste servicetilbud. Gangavstand til SUS og til Kilden kjøpesenter med tilhørende fasiliteter som kafé, dagligvarebutikker og shopping. Flotte turområder rundt Vannassen og i Sørmarka. God offentlig kommunikasjon i form av buss og tog

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nabolagsprofil

Hillevågsveien 104 - Nabolaget Hillevåg - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn

Offentlig transport

🚶 Sjøhagen	2 min 🚶
Linje 2, 3, N84	0.2 km
🚶 Mariero stasjon	14 min 🚶
Linje L5	1.2 km
🚶 Stavanger stasjon	9 min 🚶
Linje F5, L5	3 km
✈ Stavanger Sola	16 min 🚶

Skoler

Kvaleberg skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
353 elever, 26 klasser	0.5 km
Steinerskolen Stavanger grunnskole (1-10 ...	14 min 🚶
187 elever, 12 klasser	1.1 km
Auglend skole (1-10 kl.)	21 min 🚶
499 elever, 29 klasser	1.7 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.)	12 min 🚶
522 elever, 34 klasser	1 km
Ullandhaug skole (8-10 kl.)	23 min 🚶
324 elever, 23 klasser	1.9 km
Hetland videregående skole	13 min 🚶
570 elever, 21 klasser	1.1 km
Godalen videregående skole	6 min 🚶
850 elever, 55 klasser	2.3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100

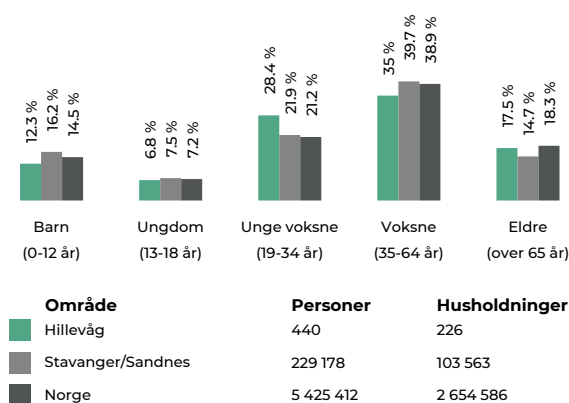
Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sandvikveien barnehage (1-6 år)	5 min 🚶
90 barn	0.5 km
Kvaleberg barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
111 barn	0.7 km
Steinerbarnehagen Bukkene Bruse (1-5 år)	14 min 🚶
62 barn	1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Hillevåg	2 min 🚶
Søndagsåpent	0.2 km
Rema 1000 Mariero	9 min 🚶
Søndagsåpent	0.8 km



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Kollektivtilbud

Veldig bra 81/100

Gateparkering

Lett 80/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 75/100

Sport

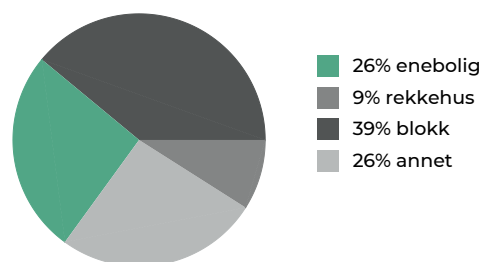
🏃 "Skolebrygga" - Hundvåg 4 min 🚶
Ballspill 0.3 km

🏃 Kvaleberg skole 6 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km

🏃 CrossFit Centrum Hillevåg 4 min 🚶

🏃 Trimeriet Stavanger 6 min 🚶

Boligmasse

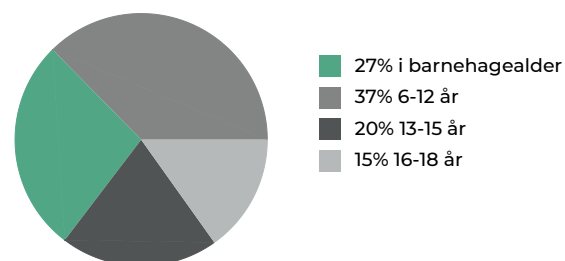


Varer/Tjenester

🛒 Kilden Kjøpesenter 12 min 🚶

🏪 Boots apotek Hillevåg 11 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



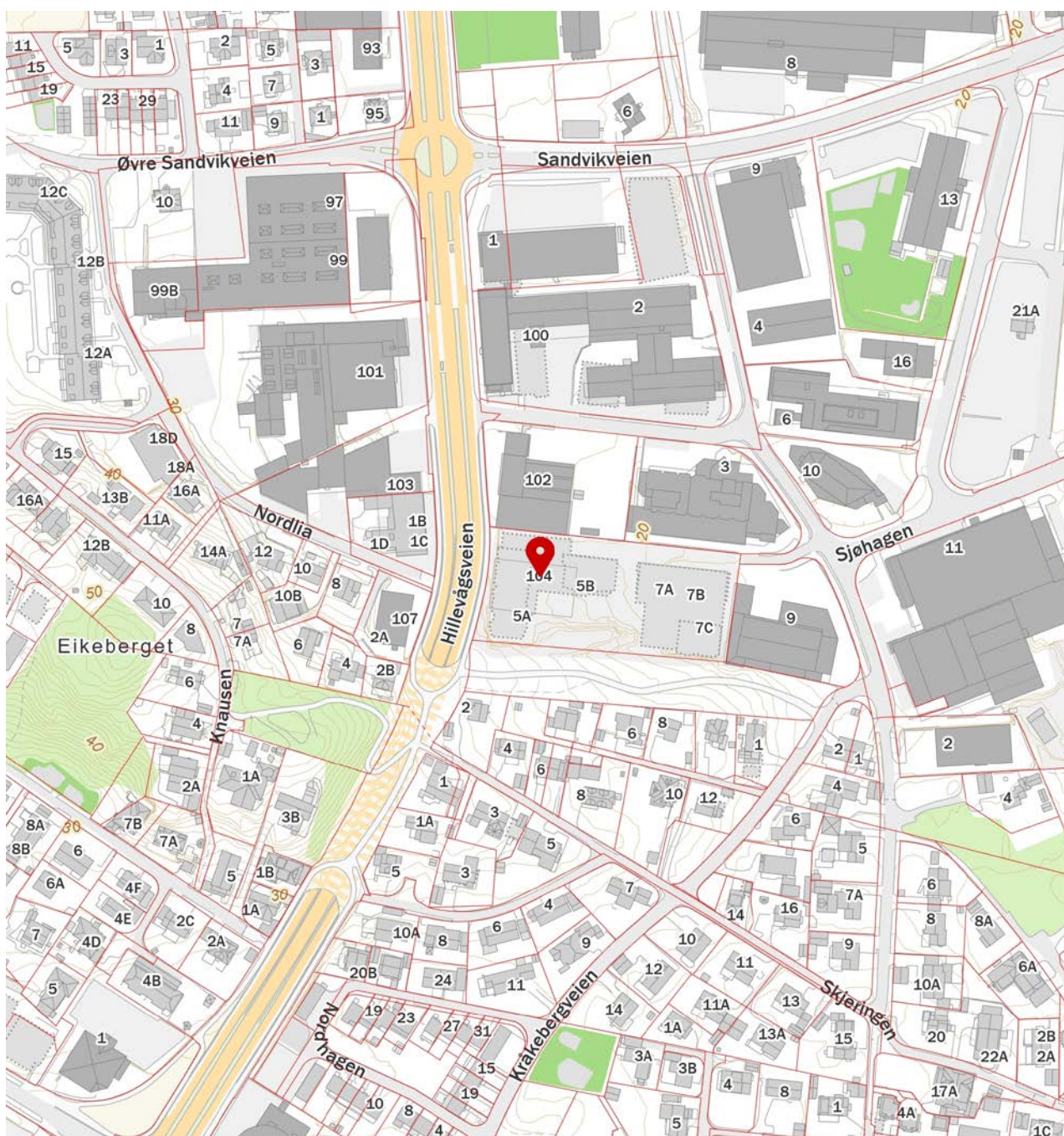
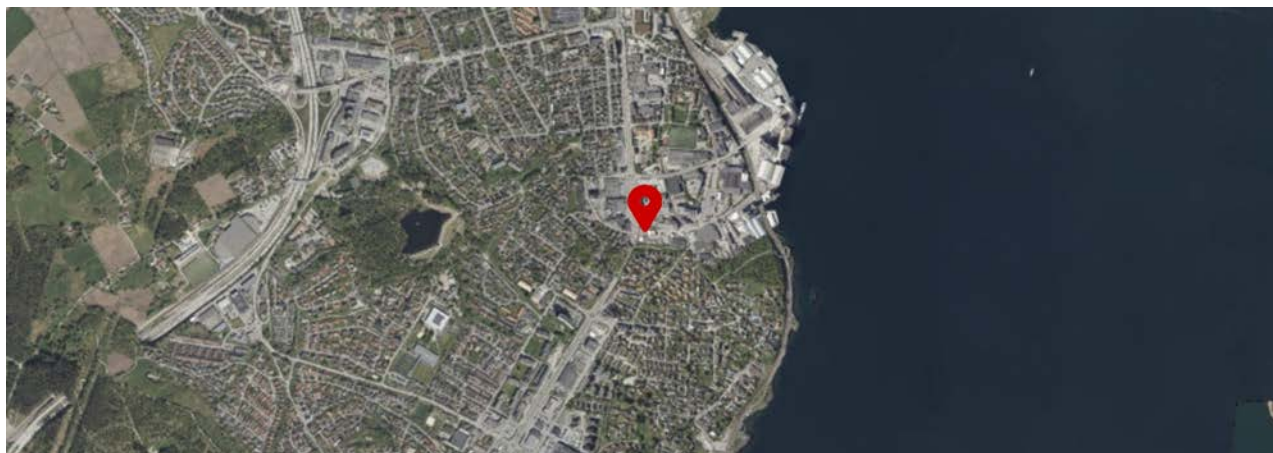
0%

46%

■ Hillevåg
■ Stavanger/Sandnes
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Sjøhagen 5A, 4016 STAVANGER

OPPDRAKSNUMMER

22-0113/26

SELGER

Irene Myklebust

MATRIKKE

Gårdsnummer 21, bruksnummer 1011, , ideell andel 1/1.
i Sjøhagen 1 Borettslag med orgnr.: 933535126 i Stavanger kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Kontraktposisjon

ENERGIKLASSE

Ikke angitt

INFO ENERGIKLASSE

Fra salgsmateriell fra utbygger:

"Energiatest vil foreligge senest ved overtakelse. Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv eiendommen er. Karakterskalaen strekker seg fra A (høyest) til G (Lavest)."

TOMT

Eiet tomt på 6.593 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen venter fradeling. Hjemmel til eiendommen overdras til borettslaget ved overtagelse. Borettslaget vil få eiendomsretten til grunn (evt. ideell andel av grunn dersom borettslaget kun eier en seksjon) og bebyggelse overført fra utbygger. Utbygger kan velge å gjøre dette enten ved gjennomføring av den såkalte "borettslagsmodellen" eller som ren overføring av eiendom fra utbygger til borettslaget.

Eiendommen vil bli fradelt. Eksakt størrelse på tomtearealet vil først fremkomme ved endelig oppmåling utført av kommune

BYGGEÅR

2026

BYGGEMÅTE

Oppført iht TEK 17. Se ellers leveransebeskrivelse fra utbygger.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til bolig. Kopi av Plan 2488P, detaljregulering Hillevågsveien 104 og plankart følger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningsmassen til byggetrinn 1 består av boligene som skal oppføres på områdene kalt BBB1 og BBB2. Planlagt bebyggelse i utbyggingsprosjektet Sjøhagen trinn 1, er det planlagt oppført totalt inntil 46 enheter fordelt på to bygninger. Dette utgjør første byggetrinn innenfor et utbyggingsområde med matrikkelbetegnelse gnr. 21 bnr. 1011, i Stavanger kommune. Utbyggingsområdet er regulert til boligbebyggelse. Byggetrinn 1 vil bli organisert som et frittstående borettslag, med felles selveiertomt. Det gjøres oppmerksom på at det vil forekomme byggeaktivitet i nærområde.

OPPVARMING

Bad med vannbåren gulvvarme.
Vannbåren radiator i stue/ kjøkken.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Altibox.

PARKERINGSFORHOLD

Leiligheten leveres uten fast oppstillingsplass til bil

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen blir tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk

ADGANG TIL UTELEIE

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke fra styret kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier eller andelseiers familie i rett opp eller nedadgående rekke, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Andelseier som selv bebor boligen kan uten godkjenning fra styret overlate bruken av deler av boligen til andre. I tillegg kan andelseieren overtale bruken av boligen i opptil 30 dager i løpet av et år, jf. borettslagsloven § 5-4. Se også borettslagets vedtekter og konferer selger ved spørsmål.

Leie-eie-selskap eller annen sammenslutning med samfunnsnyttig formål og arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte trenger ikke samtykke fra styret for utleie.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

I henhold til hovedregelen i Plan- og bygningsloven skal det foreligge ferdigattest / midlertidig brukstillatelse før overtakelse kan finne sted. Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

RADONMÅLING

Det legges radonduk over betongen ved bygging og det er krav som må være oppfylt iht. TEK-17. Radonmembran – også kalt radonsperre, radonduk eller radonmatte – brukes som tettesjikt for å sperre forbindelsen mellom luften inne og luften i byggegrunnen. Radonmembran beskytter effektivt mot farlig radongass – en naturlig gass som dannes i berggrunn, samt i pukk og grus og som siver inn gjennom byggegrunnen. Radonmembran er i de fleste tilfeller produsert av plast, gummi eller asfalt. Radonmembran gir en sikker og effektiv beskyttelse mot at helsefarlige konsentrasjoner av radongass skal trenge inn i bygget. Radonmembranen vil samtidig fungere som en særdeles effektiv fuktspærre.

INNHold

3.etg.: Gang, 2 soverom, innvendig bod, bad og kjøkken/stue. Veranda.
Sportbod i lukket anlegg.
Felles selskapslokale med spiseplass og kjøkken.
Borettslaget vil få 2 gjestehybler

STANDARD

Se vedlagt leveransebeskrivelse

HVITEVARER

Hvitevarer er ikke inkludert

AREALER

BRA - i: 72.3 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 7.7 m²

BRA totalt: 85 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Ekstern bod.

3. etasje

BRA-i: 72.3 m² Gang, 2 soverom, bad, innvendig bod og kjøkken/stue.

BRA-b: 7.7 m² Innglasset balkong

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Det gjøres oppmerksom på at arealene er hentet fra tegninger og "nøkkelinformasjon" gitt av utbygger/selger. Arealene kan avvike fra de faktiske forhold. Se vedlagt informasjon

Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er samlet areal, arealet innenfor boligens yttervegger samt eventuelle boder.

BRA samlet består av

- Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse.
- Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
- TBA – areal for balkong og/eller terrasse
- Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

De oppgitte arealer i markedsføring er å betrakte som et ca. areal. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Partene har ingen krav mot hverandre dersom det skulle vise seg at der er mindre avvik

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 219 500,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter blir inkludert i felleskostnad pr mnd.

FELLESKOSTNADER

Kr. 16 267,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Andelens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall hos utbygger stipulert til kr 16 267,- for første driftsår. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, borettslagets egne vedtak m.m. Det tas forbehold om at Selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

Felleskostnader inkluderer renter på andel fellesgjeld, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, utvendig forsikring, medlemskap Heime, vaktmestertjenester, tv og internett (Altibox Flex M)

Fordeling fellesutgifter:

Rentekostnader: 13 200,-

Felleskostnader: 3 067,-

(Fellesutgiftene er estimert til kr 30,- pr. kvm pr. mnd. det første driftsåret)

Ved siden av dette betales det for for varmtvann og oppvarming, a-konto kr 400,- per leilighet per mnd. Hver leilighet vil ha en egen måler, og det vil bli foretatt en årlig avregning. Betalingen for varmtvann og oppvarming er ikke inkludert i fellesutgiftene.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene vil øke med ca. kr. 20 705,- når avdragene påbegynner etter 5 år.

Det vil bli IN ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) i borettslaget, og det vil være mulig å innbetale hele eller deler av fellesgjelden etter overtakelse.

Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, borettslagets egne vedtak m.m. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Fomuesverdi er ikke utregnet da boligen ikke er ferdigstilt.

OMKOSTNINGER

kr. 219 500,- (Prisantydning)

kr. 3 892 500,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 4 112 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 5 000,- (Andel til Bate)

kr. 10 670,- (Dok avgift av tomteverdi)

kr. 1 457 500,- (Opprinnelig kjøpesum)

kr. 545,- (Tinglysning hjemmelsovergang)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 75 000,- (Transporgebyr prosjekt/resalg)

kr. 1 549 260,- (Omkostninger totalt)

kr. 5 661 260,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Betalingsplan:

Dette er en formidling av kontraktsposisjon der kjøper 2 trer inn i kontrakt til kjøper 1. Opprinnelig kjøpesum iht kontrakt med utbygger er kr. 1 457 500 + omkostninger. Fellesgjeld kr. 3 892 500,- kommer i tillegg.

Kjøper har satt seg inn i opprinnelig kontrakt med utbygger og overtar betalingsvilkårene som fremgår av hovedkontrakten. Første innbetaling som skal gjøres ved signering av kontrakt med kjøper 1 er på kr. 100 000,-. Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke

kan disponere over beløpet. Resterende beløp av kontraktsum + kjøpesum av kontraktsposisjon inkl. omkostninger 5 dager før overtagelse.

Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Det gjøres oppmerksom på at transport av kjøpekontrakt og lovpålagte garantier er betinget av samtykke fra utbygger og garantist, jfr hovedkontrakten. Det gjøres særskilt oppmerksom på at garantier etter bustadsoppføringslova §12 og §47 er begrenset til opprinnelig kjøpesum iht hovedkontrakt og omfatter følgelig ikke evt. kjøpesum for kontraktsposisjonen.

Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

OM BORETTSLAGET

Prosjektet er planlagt med ca 96 enheter.

Tomten og bygningsmassen vil bli organisert som et borettslag.

Borettslaget vil bli regulert av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Utkast til vedtekter følger vedlagt. Sjøhagen borettslag 1 vil bestå av 46 (antall andeler kan bli justert i forbindelse med utbyggingen). Borettslaget vil bli organisert iht. Lov om borettslag LOV-2003-06-06-3 Et borettslag er et boligselskap som eies i felleskap av andelseierne og som organiseres og driftes av andelseierne. Til enhver andel er det tilknyttet en bruksrett med tilhørende boretts til en leilighet og borettslagets fellesareal. Hovedregelen er at kun fysiske personer kan eie en andel i et borettslag og at det er restriksjoner på utleie. Borettslaget plikter å avholde årlig generalforsamling. Generalforsamlingen velger styre og behandler regnskap og budsjett, og tar beslutninger om større vedlikeholdsarbeid og påkostninger. Hver andel av en stemme i generalforsamlingen.

Selger har inngått på vegne av Borettslaget en belåning av fellesgjeld hos Husbanken. Renten på felleslånet er flytende. Det vil si at renten endres i samsvar med den generelle renteutviklingen. Felleslånet tilsvarer 75% av kjøpesummen for hver leilighet, basert prislisen ved salgsstart. Lånet har en løpetid på 30 år, hvor de 5 første årene er avdragsfrie. I prislisen vises hvilken rente rentekostnadene er basert på. Frem til felleslånet i borettslaget er opprettet er det byggelånsrente som ligger til grunn. Byggelånsrenten er nevnt i prisliste. Man kan forvente at det kan ta inntil 4 måneder fra overtagelse før felleslånet blir utbetalt

ANDEL FELLESGJELD

Kr. 3 892 500,-

KOMMENTAR FELLESGJELD

** Pliktig medlemskap i Heime. For mer informasjon vedr Heime og fellestjenester, se informasjon i salgsdokumentasjon. Prisen for Heime er inkludert i fellesutgiftene med kr 99,- pr mnd.

1. Lånet har 30 års løpetid, hvor de første 5 årene er avdragsfrie. Utbetaling av felleslånet kan ta opptil 4 mnd etter overtagelse, byggelånsrente vil ligge til grunn i perioden. (Byggelånsrenten er normalt 2% over borettslagets felleslån)

2. Renten på felleslånet er flytende. Det vil si at renten endres i samsvar med den generelle renteutviklingen, og kan ved overtagelse være endret fra signering av kontrakt.

3. Hver andelseier skal ved overtagelse av sin andel betale inn sin del av dokumentavgiften beregnet ut fra andel tomteverdi, dette innbetales samtidig som kjøpesum og diverse andre omkostninger.

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Selger har inngått på vegne av Borettslaget en belåning av fellesgjeld hos Husbanken. Renten på felleslånet er flytende. Det vil si at renten endres i samsvar med den generelle renteutviklingen.

Felleslånet tilsvarer 75% av kjøpesummen for hver leilighet, basert prislisen ved salgsstart.

Lånet har en løpetid på 30 år, hvor de 5 første årene er avdragsfrie. Frem til felleslånet i borettslaget er opprettet er det byggelånsrente som ligger til grunn. Renten som er lagt til grunn: Rente 4,55 % ref. prisliste fra utbygger. Man kan forvente at det kan ta inntil 4 måneder fra overtakelse før felleslånet blir utbetalt

Det vil bli IN ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) i borettslaget, og det vil være mulig å innbetale hele eller deler av fellesgjelden etter overtakelse. Innskuddet betales ved overtakelse.

Det er ikke mulig å innfri felleslån før innflytning. For de som ønsker å innfri hele eller deler av sin andel av fellesgjelden på et senere tidspunkt er det mulig. Innfrielse av fellesgjeld kan gjøres fire ganger i året. Pr. dags dato er dette i mars, juni, september og desember. Minimumsbeløpet er kr 100 000,- Det er en forutsetning at borettslaget ikke har bundet rente og at felleslån er utbetalt.

Kostnad for etablering av IN-ordning faktureres borettslaget.

SIKRINGSFOND

Borettslaget er organisert som et selskap som er tilknyttet en sikringsordning. Sikringsordningen dekker borettslagets tap i inntil 24 måneder dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter. Sikringsordningen er levert av Boligbyggelagenes Finansieringsforetak. Denne avtalen er løpende frem til en av partene sier den opp

FORKJØPSRETT

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett. ref vedtekter som følger vedlagt.

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer styregodkjennelse av nye eiere. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av sameiet som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

DYREHOLD

ngen regler vedrørende dyrehold iht vedtekter. Borettslaget kan lage ordensregler som regulerer dette.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter følger vedlagt.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

- Vedlagte plantegning er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse.
- Alle illustrasjoner, tegninger og foto er kun ment å gi inntrykk av ferdig bebyggelse, og er ikke bindende for utformingen av den endelige bebyggelsen. Det kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse, både når det gjelder utvendige forhold og innredning. All informasjon er derfor gitt med forbehold om rett for utbygger til å foreta mindre endringer.
- Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom byggeteknisk beskrivelse og tegninger i salgsdokumenter/hjemmeside, er det byggeteknisk beskrivelse og kontrakts tegninger for den aktuelle leiligheten som gjelder. Alle modeller, perspektiver, illustrasjoner og møblerte planskisser er kun ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse. Det kan derfor fremkomme elementer som ikke inngår i leveransen.
- Adresse er ikke tildelt / Hillevågsveien 104, 4016 Stavanger. Endelig adresse vil bli fastsatt før overtakelse.

RETTIGHETER/PLIKTER:

Selger har inngått en kjøpekontrakt med Sjøhagen Andeler AS org.nr. 927119331 om overtakelse av leilighetsnr. BBB2-304 i fremtidig borettslag Borettslaget Sjøhagen Borettslag 1. Selger overdrar alle rettigheter og plikter i henhold til hovedkontrakt, slik at kjøper trer inn i denne og er bundet av disse bestemmelsene.

Selger/Utbygger:

Sjøhagen Andeler AS

Klubbgata 1, 4013 Stavanger.

Org. nr.: 930 470 910

Sjøhagen Andeler AS har fullmakt fra Sjøhagen Eiendom AS org.nr: 430 479 888 for salg av boliger, herunder inngåelse av kjøpekontrakter. Sjøhagen Eiendom AS har fullmakt fra hjemmelshaver JM Norge AS for disponering over eiendommen.

OPPGJØR:

Oppgjøret for hovedkontrakten gjennomføres av Dnb Eiendom AS, avd. Eiendomsoppgjør.

Oppgjøret utføres av Notar Oppgjør AS som har ansvaret for rett overføring til Dnb Eiendom AS, avd.

Eiendomsoppgjør..

VIDERESALG:

Med utbyggers samtykke kan selger videreselge sin kontrakt før overtagelse av boligen har funnet sted. Det er satt bestemte vilkår for videresalget (salg av kontraktsposisjon) og oppgjøret for dette. Det presiseres at utbetaling av mulig gevinst etter et slikt salg ikke vil foretas før hjemmel til andel er overført ny kjøper og eiendommen er overskjøtet til borettslaget.

Leverandøravtaler:

HEIME

Selger har, på vegne av borettslaget, inngått bindende leverandøravtale for felles servicetjenester med Heime Proptech AS, for å sikre gode boforhold. Kostnadene for leveransen av servicetjenester er kr. 99,- pr måned pr boenhet. Beløpet vil bli indeksjustert fra og med overtagelse av første boenhet. Leverandøravtalen har en minstetid på 5 år, regnet fra overtagelse av første bolig i byggetrinn 1, og deretter med fortløpende forlengelse med nye 5 år med mindre en av partene sier opp avtalen innen 6 måneder før utløpet av inneværende 5 års periode. Utkast til leverandøravtalen ligger vedlagt prospektet, og skal anses som en del av dette.

LYSE / SMARTLY

Selger har, på vegne borettslaget, inngått avtale med Lyse om leveranse av strøm, internett og basispakke med TV kanaler mv.

FORRETNINGSFØRER

Selger har på vegne av borettslaget inngått bindende forretningsføreravtale med BATE med en minstetid på 2 år og deretter med løpende, gjensidig oppsigelse på 6 måneder. Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor styret blir valgt, samt hvor det vil bli foretatt en gjennomgang av budsjett, vedtekter og evt. husordensregler

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

OVERTAGELSE

Forhånsbefaring 21.10.2026 kl 10-11

Overtagelse 11.11.2026 kl 10-11

Kort informasjon om forhåndskontroll:

Forhåndskontroll gjennomføres før overlevering, hvor vi sammen går gjennom boligen.

Eventuelle forhold som må utbedres før overlevering vil bli registrert i protokollen.

Ved overlevering går vi gjennom eventuelle punkter fra forhåndskontrollen og bekrefter at disse er utbedret eller avklart.

Det er satt av maksimalt 1 time for hver bolig.

Av hensyn til gjennomføringen ber vi om at deltakelsen begrenses til boligkjøpere og maks en ekstra person.

Kort informasjon om overlevering

Ved overlevering gjennomgår vi boligen sammen og signerer overleveringsprotokollen.

Nøkler overleveres når vilkår for overtakelse er oppfylt.

Fra dette tidspunktet overtar dere ansvar og risiko for boligen.

Det er satt av maks 1 time for hver bolig.

Av hensyn til gjennomføringen ber vi om at deltakelsen begrenses til boligkjøpere og maks en ekstra person.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

02.10.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Boligspesialisten Stavanger AS

Auglendsveien 14, 4019 STAVANGER. TLF. 400 04 600

MEGLER

Aina Trovåg, Eiendomsmegler MNEF/Partner/Daglig leder

Epost: at@notar.no

Mobil: 988 09 072

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	48 500,-	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	9 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 900,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	17 900,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Direkte utlegg dekkes av selger.			

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Det kan ikke tegnes Boligkjøperforsikring på salg av kontrakt

SENTRALE LOVER

Salget gjelder salg av kontraktsposisjon, ikke salg av eiendom. Kjøper trer inn i selgers allerede inngåtte avtale med utbygger, med de rettigheter og plikter som følger av kontrakten.

Kjøpesummen for kontraktsposisjonen er den verdi kjøper betaler selger for å få tre inn i kontrakten med

utbygger.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen (transportavtalen) mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av kjøpsloven og avhendingslovens §1-1, 4. ledd. Kjøpekontrakten med utbygger, som kjøper trer inn i, reguleres av bustadoppføringslovens bestemmelser.

Kjøper innbetaler kjøpesum for kontraktsposisjonen ved inngåelse av transportavtalen. Dersom det på eiendommen er forfalte delinnbetalinger som er innbetalt til utbygger, eller det er gjort betalinger for tilvalg, skal også disse beløpene innbetales ved inngåelse av transportavtalen. Hvilke beløp dette gjelder, inkl. pris på eventuelle tilvalg som er gjort, fremgår av salgsoppgraden sammen med opplysninger om opprinnelig kjøpesum.

Betaling for selve kontraktsposisjonen kan ikke skje med krav om pant i den eiendommen som kjøpes.

Dersom kjøper av kontraktsposisjonen er forbruker vil innbetalt beløp for kontraktsposisjonen bli stående på meglers konto inntil eiendommen er overtatt av kjøper og skjøtet er tinglyst. Der kjøper er forbruker bortfaller betalingsplikt for kjøpesum for kontraktsposisjonen dersom utbygger ikke ferdigstiller boligen, jf. avhl. § 1-1 fjerde ledd. Selger har intet ansvar for mangler eller forsinkelser på utbyggers side. I slike tilfeller har kjøper fortsatt plikt til å betale hele kjøpesummen for kontraktsposisjonen. Dette gjelder selv om mangel eller forsinkelse er så vesentlige at den gir kjøper rett til å heve kontrakten med utbygger.

Dersom kjøper ikke regnes som forbruker iht. bustadoppføringslova kan selger kreve at kjøper betaler hele vederlaget, uavhengig av om utbygger ferdigstiller boligen, og uten tinglyst skjøte. I slike tilfeller vil selger kreve at hele oppgjøret utbetales ved inngåelse av transportkontrakten. Kjøper av kontraktsposisjonen vil med dette ha den fulle risiko for kjøpesummen og et eventuelt tap, dersom utbygger mot formodning ikke leverer boligen i tråd med opprinnelig kjøpekontrakt, uten å kunne gjøre krav mot selger. Det kan ikke avtales boligselgerforsikring eller boligkjøperforsikring for dette oppdraget.

Salget følger Bustadoppføringslova. Dette innebærer blant annet at selger er forpliktet til å stille garantier for alle delinnbetalinger fra kjøper, samt for ferdigstillelse i henhold til kontrakt.

Alle arealer i denne presentasjon er hentet ut i fra byggetegninger. Bildene som er brukt er ment som en illustrasjon og kan avvike fra hvordan det blir seende ut ved ferdigstillelse.

Garantistillelse:

Ved kontraktens underskrift utsteder videre selger garanti eller tilsvarende fra finansinstitusjon til megler for rett oppfyllelse av avtalen, jf. bufl. § 12.

Frem til overtakelse skal garantien være på 3% av opprinnelig kjøpesum. Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien dekke en sum som svarer til 5% av vederlaget.

Økonomisk risiko:

Dersom kjøper 2 er forbruker, faller pliktene hans til å betale merverdien bort dersom entreprenøren ikke ferdigstiller boligen, jf. Avhendingsloven § 1-1 fjerde ledd. Kjøper 1 har likevel ikke noe ansvar for mangelfull eller forsinket levering fra selger sin side, og kjøper 2 har plikt til å betale hele merverdien i disse tilfellene. Dette gjelder selv om mangelen er vesentlig og gir kjøper 2 rett til å heve kontrakten med selger.

Dersom kjøper 2 ikke er forbruker, kan partene avtale at kjøper 2 må betale vederlaget for kontraktsposisjonen uavhengig av om entreprenøren ferdigstiller boligen eller ikke. Kjøper kan i disse tilfellene kreve merverdien utbetalt selv om kjøper 2 enda ikke har tatt over og fått rettsvern for boligen. Det kan gjøres krav om utbetaling av merverdien allerede i forbindelse med inngåelse av kontraktsposisjonen. Kjøper 2 vil altså ha den fulle vederlagsrisikoen for kontraktsposisjonen, også dersom selgeren ikke leverer i tråd med kontrakten.

SALG AV KONTRAKTSPOSISJON:

Salg av kontraktsposisjon er underlagt Avhendingslova § 1-1, pkt. 4 samt kjøpsloven.

Arealer:

Alle arealer i denne presentasjon er målt på byggetegninger. Selger tar derfor forbehold om at arealer kan bli noe endret. Det gjøres oppmerksom på at prospektet er utarbeidet før detaljprosjekteringen er gjennomført, slik at det kan være avvik på fasadeuttrykk, illustrasjonsmaterieill og plantegninger iht. endelig leveranse.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Opprinnelig kontrakt mellom kjøper 1 og Sjøhagen Andeler datert 13.03.2026, romskjema, kjøkken og baderomstegninger, byggt teknisk beskrivelse fra utbygger, plantegning, reguleringsbestemmelser, vedtekter og utenomhusplan.

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

BUDGIVNING

Bud skal kun inngis på beløp for å tre inn i kontraktsposisjonen, altså kr 357 500,-. Det vil fremgå i både budskjema og budjournal hva den opprinnelige kjøpesummen utgjør. Bud kan legges inn på nettannonse på "gi bud knappen" eller gis rett til megler. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema fås overlevert fra megler. All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å gi bud

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

SJØHAGEN 5A

Opprinnelig kontrakt mellom kjøper 1 og Sjøhagen Andeler datert 13.03.2026, romskjema, kjøkken og baderomstegninger, byggteknisk beskrivelse fra utbygger, plantegning, reguleringsbestemmelser, vedtekter og utenomhusplan.

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Kjøpekontrakt

om rett til bolig under oppføring, med tomt - prosjekt Sjøhagen trinn 1

Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad mm. (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

1. Partene

Navn

Sjøhagen Andeler AS

heretter kalt Selger, og

Adresse/Kontaktinfo

Klubbgata 1, 4013 Stavanger

Tlf: 916 27 975 / E-post: ivar@ineoeiendom.no

Navn

[Redacted]

heretter kalt Kjøper.

Adresse/Kontaktinfo

[Redacted]

[Redacted]

2. Salgsobjekt og tilbehør

Kontrakten gjelder kjøp av andelsbolig i borettslag og hvor borettslagets tomt ligger på gnr. 21, bnr. 1011 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune. Tomten er eiet.

Boligens benevnelse i prosjektet er **BBB1-304**.

Selger besørger og bekoster etablering av borettslaget. Andelens endelige andelsnummer vil bli tildelt når registrering av borettslagsandelene i grunnboken er gjennomført, senest innen overtagelse.

Til boligen medfølger:

- Sportsbod
- Felles bruksrett til utvendige og innvendige fellesarealer

Hjemmelshaver til eiendommen er: JM Norge; org. nr. 829 350 122

Prosjektet er planlagt med ca 96 enheter, når ferdigstilt.

Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som Kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

Kjøper er kjent med at det med kjøp av boligen medfølger et ansvar for å dekke andelens andel av de månedlige felleskostnadene. Andelens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til **kr 16 267,00,-** for første driftsår. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, borettslagets egne vedtak m.m. Det tas forbehold om at Selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

Kjøper tar følgende forbehold: Inkludert alle hvitevarer kjøkken og montering. :)

Kjøpesum og omkostninger

Selger

side 1 av 10

Kjøper

Kjøpesummen består av to deler: *innskudd/kontantdel og andel fellesgjeld*. Kjøpesummen utgjør:

Innskudd/kontantdel	kr	1 457 500,-
Andel fellesgjeld:	kr	3 892 500,-
Til sammen	kr	5 350 000,-

Kjøpesummen er fast, og den kan ikke reguleres.

Kjøper skal betale innskudd/kontantdel i henhold til avtalt betalingsplan, jf punkt 5. Kjøper overtar fra overtagelsen boligens andel fellesgjeld, som betjenes gjennom de månedlige felleskostnadene.

I tillegg til innskudd/kontantdel må Kjøper betale følgende omkostninger samtidig med sluttoppgjøret:

Andelskapital:	kr	5 000,-
Dok.avg. refusjon til selger:	kr	10 670,-
SK Tinglysning hjemmelsovergang:	kr	545,-
SK Tinglysning pantedokument BRL:	kr	545,-
Omkostninger i alt	kr	16 760,-
Innskudd/kontantdel og omkostninger, i alt	kr	1 474 260,-

Dersom Kjøper skal etablere ytterligere pant på eiendommen påløper kr. 500,- pr. panterett. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

4. Selgers plikt til å stille garantier

Selger skal stille garanti jf. bustadoppføringslova § 12, straks etter avtaleinngåelse. Er det i avtalen tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting, er det allikevel tilstrekkelig at Selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er bortfalt. Selger skal i alle tilfeller stille garanti før byggearbeidet starter.

Selger skal stille § 12 garanti før hele eller deler av kjøpesummen kan kreves innbetalt.

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

Dersom forskuddsbetaling til Selger eller Selgers underleverandører kreves for tilleggs-/endringsbestillinger, er Selger pliktig til å stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47.

Selger

side 2 av 10

Kjøper

5. Oppgjør

Alle innbetalinger skjer til DNB Eiendom AS, avd. Eiendomsoppgjør, heretter kalt megler, klientkonto nr. **1503 88 06553, KID: 66325001320**

Oppgjøret foretas av DNB Eiendom, org.nr. 910 968 955, avd. Eiendomsoppgjør, Pb. 1600 Sentrum, 0021 Oslo. Alle opplysninger og dokumenter vedrørende handelen vil bli oversendt til avd. Eiendomsoppgjør. Kopi av alle innbetalinger bes sendt til innbetalinger@dnbeiendom.no. merket med oppdragsnummer **663250013** i mailens emnefelt, slik at overtagelsen ikke blir forsinket/utsatt. Husk å sladde personopplysninger, men de siste 5 siffer i kontonr. må fremgå.

Partene gir oppgjørsavdelingen ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes hit.

Det er avtalt følgende oppgjørsform/betalingsplan:

- 1) Forskuddsbetaling kr 100.000,- når garanti jf. Buofl. §12 er stilt.
- 2) Restvederlaget, altså resterende egenkapital/innskudd + omkostninger, overføres klientkonto senest 3-5 dager før overtagelse

Andelen tinglyses i Kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtagelse.

Selv om det er avtalt delinnbetaling har Kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at det er stilt entreprenørgaranti i samsvar med bustadoppføringslova § 12.

Innskudd/kontantdel og omkostninger jf. pkt 3 gjøres opp på følgende måte:

Delinnbetaling når lovpålagt garanti er stilt jf. Buofl. §12:	kr	100 000,-
Kontant innen overtagelsestidspunktet:	kr	1 374 260,-
Innskudd/kontantdel og omkostninger, i alt	kr	1 474 260,-

Innskudd/kontantdel med tillegg av omkostninger skal være kreditert eiendomsmeglers klientkonto nummer **1503 88 06553** med **KID 66325001320**. Kjøper skal betale i henhold til avtalt betalingsplan. Kjøpesummen og omkostningene regnes ikke som rettidig betalt før den er innkommet/valutert på meglers klientkonto.

Fordeling av andelsboligens driftsutgifter og eventuelle inntekter pr. overtagelsesdato settes opp av Kjøper og Selger. Ønsker partene eiendomsmeglers bistand til dette, inngås det særskilt avtale om det.

Selger kan ikke disponere over delinnbetalingen før det har blitt stilt bankgaranti til Kjøper jf. bustadoppføringslova § 47. Kjøper kan kreve at Megler dokumenterer at slik sikkerhet er stilt før beløpet utbetales. Dersom slik bankgaranti ikke blir stilt, skal delinnbetaling(er) bli stående på meglers klientkonto inntil hjemmelsdokumentet er tinglyst og sluttoppgjør finner sted. Renter opptjent på klientkonto tilfaller Kjøper frem til garanti jf. § 47 er stilt, eller hjemmelsdokumentet er tinglyst, forutsatt at de overstiger 1/2 R.

Kjøper og Selger samtykker til at sluttoppgjør kan foretas før hjemmelsdokument er tinglyst mot fremlagt § 47 garanti tilsvarende innskudd/kontantdel. Kjøper er ansvarlig for å formidle avtalens forutsetninger som har betydning for overtagelse og oppgjør til sin bankforbindelse, og påse at banken tilrettelegger sine forutsetninger til dette.

6. Heftelser

Andelen overdras til Kjøper uten pengeheftelser.

Utskrift av grunnbok for borettslagets eiendom er forelagt Kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med denne.

Selger

side 3 av 10

Kjøper

Kjøper er gjort kjent med at utskriften gjelder hele eiendommen før sammenslåing/deling/seksjonering. Eiendommen overskjøtes til Borettslaget med de tinglyste rettigheter og forpliktelser som fremgår av grunnboken. I tillegg kan Selger tinglyse erklæringer/bestemmelser og rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette.

Ved inngåelse av denne kjøpekontrakt opplyser Selger at følgende tinglysninger vil/kan bli foretatt:

- om kommunal rett til å ha liggende, anlegge eller vedlikeholde ledninger, kummer og lignende installasjoner.
- bestemmelser som vedrører borettslaget naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene

Selger bekrefter at det ikke eksisterer heftelser av noen art, herunder utlegg, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger blir avholdt før hjemmelsdokument er tinglyst. Videre forplikter Selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

Borettslaget skal tinglyse pant for borettslagets fellesgjeld, og innskuddsobligasjon. Kommunen har lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte eiendomsavgifter og gebyrer, jf. panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 § 6-1.

Følgende tinglyste bestemmelser vil følge eiendommen:

02.09.2021 - Dokumentnummer: 1084692 - Utbyggingsavtale

Heftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for Selgers regning. Megler gis fullmakt til å innhente restgjeldsoppgave og slettebekräftelse fra panthavere til de panteretter som skal slettes i forbindelse med oppgjøret.

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri heftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsinstruks og som det ikke er avtalt at Kjøper skal overta.

7. Tinglysing/sikkerhet

Selger utsteder hjemmelsdokument til Kjøper før overtagelse. Hjemmelsdokumentet skal oppbevares hos eiendomsmegler, som foretar tinglysing når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger. Kjøper og Selger gir megler fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelse før dokumentet sendes inn for tinglysing.

Selger vil utstede et pantedokument (sikringsobligasjon) til eiendomsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende den totale kjøpesummen for hele prosjektet. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet tinglyses som en heftelse på borettslagets eiendom, og tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Eiendomsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og hjemmelsdokumentet er tinglyst. Kjøper er gjort kjent med at dette kan ta noe tid.

All tinglysing av dokumenter på andelens grunnboksblad skal foretas av eiendomsmegler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtagelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Selger

side 4 av 10

Kjøper

8. Selgers mangelsansvar/Kjøpers reklamasjonsplikt

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i bustadoppføringslova § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27.

Foreligger det mangel, kan Kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova §§ 29 flg., herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i bustadoppføringslova.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt reklamasjon til Selger i tråd med bustadoppføringslova § 30.

9. Endringsarbeider, tilleggsarbeider og tilvalg

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som Kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Kjøper vil bli invitert av Selger til eget tilvalgsmøte. Selger utarbeider en tilvalgsmeny som angir muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til Selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for Selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. bustadoppføringslova § 44.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er Kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og Kjøper har krav til tilvalg/endring som Kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/Selger.

Selger

side 5 av 10

Kjøper

10. Overtagelse

Boligen leveres innen utgangen av 4 kvartal 2026.

Selger kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmølt fra det nye overtagelsestidspunktet.

Selger skal innen rimelig tid varsle Kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at Selger blir forsinket med sin utførelse.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Påvirkede utførelsen av arbeid under kontrakten av konsekvenser av krigen i Ukraina eller force majeure hendelser, som får betydning for fremdriften, må Kjøper være oppmerksom på at det vil være påregnelig at Selger vil ønske å kreve forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstilling av arbeidet. Dette gjelder for eksempel ved forsinket / begrenset tilgang på materialer. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes. Dersom Selger vil kreve fristforlengelse som følge av disse omstendighetene, skal Selger varsle Kjøper uten ugrunnet opphold etter at Selger ble klar over omstendigheten som begrunner kravet. I et slikt tilfelle, oppfordres partene til å søke juridisk bistand. Det er videre på Selgers egen risiko å kreve fristforlengelse eller lignende, og det er ikke gitt at et slikt krav vil stå seg. Det klare utgangspunktet er for øvrig at megler heller ikke har en plikt til å ta stilling til saken.

Ca. 14 dager før overtagelsen kan Selger innkalle til en forhåndsbefaring hvor det føres protokoll.

Selger skal innkalle til overtagelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtagelsesforretningen, i henhold til bilag til denne kontrakt.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle andelsboligens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere andelsboligen til Kjøper i ryddig og byggerengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele andelsboligen leveres ledig for Kjøper. Boligen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til Kjøper.

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på overtagelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtagelsestidspunktet, og Kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter bustadoppføringslovas §31 for å sikre retting/ferdigstilling, skal dette protokollføres på overtagelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles eiendomsmegler og Selger før hjemmelsovergang.

På et senere tidspunkt enn overtagelse kan Selger innkalle styret i borettslaget for kontrollbefaring av fellesarealene. Kjøperne skal i så tilfelle orienteres om utfallet av kontrollbefaringen. Styrets eventuelle konklusjoner vil kun være veiledende for Kjøperne og gir ikke styret anledning til å frigi Kjøpernes eventuelle tilbakeholdte beløp, uten at Kjøper skriftlig samtykker til det.

Ved overtagelse mot midlertidig brukstillatelse, er Selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid.

Dersom det gjenstår vesentlige utomhusarbeider kan megler tilrettelegge for å holde tilbake deler av oppgjøret vis-à-vis Selger, i henhold til beregnet beløp fra uavhengig takstmann. Partene gir takstmann fullmakt til å frigi beløpet til Selger etter at gjenstående arbeider anmerket i protokoll er utbedret. Kostnader til uavhengig takstmann betales av borettslaget.

Inntil hele byggeprosjektet er ferdigstilt, har Selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker m.v., samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal Selger snarest utbedre.

Risikoen for andelsboligen går over på Kjøper når Kjøper har overtatt bruken av andelen med boret til boligen. Overtar Kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har Kjøper risikoen fra det tidspunktet andelsboligen kunne vært overtatt.

Når risikoen for andelsboligen er gått over på Kjøper, faller ikke Kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at andelsboligen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som Selger ikke svarer for.

11. Ettårsbefaring

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtagelsen, jf. bustadoppføringslova § 16.

12. Selgers kontraktsbrudd

Er Selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med bustadoppføringslova § 17, kan Kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 18 flg. Slike sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

13. Kjøpers kontraktsbrudd

Er Kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt Selger kan kreve etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51 kan Selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 56 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten ved Kjøpers vesentlige mislighold, selv om Kjøper har overtatt bruken av andelsboligen og/eller hjemmelsdokumentet er tinglyst før Kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter kjøpekontrakten.

14. Forsikring

Kjøper må selv tegne egen innboforsikring for Boligen fra overtagelsesdagen. Fullverdiforsikring for eiendommen vil bli etablert av Selger på vegne av borettslaget.

15. Avbestilling

Ved avbestilling reguleres erstatningen av bustadoppføringslovens § 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved Kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og derved Kjøpers ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

Dersom Kjøper avbestiller før vedtak om igangsetting er det avtalt at Kjøper betaler et avbestillingsgebyr stort 5 % av kjøpesummen (innskudd/kontantdel og andel fellesgjeld). Etter denne dato gjelder § 53 i bustadoppføringslova.

16. Forbehold

- **Kjøper tar følgende forbehold: Inkludert alle hvitevarer kjøkken og montering. :)**

Selger

side 7 av 10

Kjøper

Selger tar ingen forbehold om igangsetting og gjennomføring av avtalen.

Det tas forbehold om justering av eiendomsgrensene ved fradeling på bakgrunn av krav fra offentlige myndigheter.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir Kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris. Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmaterieill som er vedlagt denne kontrakt på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/ innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av Selger. Videre forutsetter Selger at skjøte tinglyses på den/de Kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men Selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til Selger kr 75 000,-. Gebyret forfaller samtidig med sluttoppgjør av boligen. Ved transport av kontrakt forutsettes det at standard transportavtale basert på kontraktsmal utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund benyttes. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere jf. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge jf. bustadoppføringslova.

Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på at området er under utvikling og aksepterer de ulemper som dette vil kunne medføre. Byggearbeider, som blant annet bringer med seg støy, støv og redusert fremkommelighet, må påregnes i byggeperioden for den trinnvise utbyggingen.

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger og eventuelle parkeringsplasser.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan den endelige organisering av garasjeanlegget med tilhørende parkeringsplasser og boder vil bli. I påvente av at prosjektet i sin helhet er ferdigstilt, kan Selger tinglyse midlertidige bruksretter for parkeringsplassene og bodene.

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og eventuelle parkeringsplasser.

Selger tar forbehold om antall andeler i borettslaget. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte andeler. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger.

Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Særlige bestemmelser:

- Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes kjøpers bruk av eiendommen. I ett nytt bygg forventes i noen grad svinn og krymp av materialer som for eksempel svinnriss i mur samt riss i tapet og maling ved skjøter og sammenføyninger. Selger er ikke ansvarlig for slike forhold.
- Med hver leilighet følger det med en sportsbod i parkeringskjeller. Bod er ikke isolert, temperatur og luftfuktighet vil variere med årstider og det skal ikke lagres materialer som ikke tåler klimaet som for eksempel bilder, klær, bøker o.l.
- Arealer: Kjøper må akseptere mindre justeringer av oppgitte arealer, samt at det kan bli foretatt mindre endringer som følger av pålegg i forbindelse med byggetillatelse, optimalisering av sjakter, kanaler etc. Dette utløser ingen prisendring
- Endringer og tilleggsarbeid: Eventuelle endringer, tilleggsarbeid og tidsfrister på disse skal være skriftlig avtalt i tilleggskontrakt mellom valgt entreprenør og den enkelte kjøper. Ved endringer/forespørsler gjøres det oppmerksom på at det kommer kostnader knyttet til prosjekteringsarbeid utarbeidelse av nye byggetegninger, og at den enkelte entreprenør har rett til påslag på sine kostnader for å sikre en rimelig fortjeneste på materialer og tjenester om kreves for å få utført eventuelle endringsarbeid. Entreprenør vil for merarbeid ha et påslag på 15% for tilvalg hos underleverandører. Fakturaer fra for tilvalg/endringer vil bli sendt direkte fra underleverandører til kjøper før overtagelse. Disse fakturaene betales ved overtagelse.

Rengjøring ved overtagelse: Ved overtagelse skal eiendommen overleveres byggerengjort fra entreprenør, dvs. Ryddet og støvsugd, men ikke utvasket.

17. Bilag

Kjøper har fått seg forelagt kopi av, samt har lest og gjort seg godt kjent med følgende bilag til nærværende kontrakt:

- Romskjema
- Leveransebeskrivelse
- Reguleringsplan
- Gjeldende lover; Bustadoppføringslova
- Vedtekter og husordensregler
- Budsjettforslag
- Driftsavtale Heime
- Grunnbok med kopi av tinglyste heftelser
- Plan- og fasadetegninger
- Utomhusplan
- Prisliste
- Prosjektsammendrag
- Salgsprospekt
- For bustadoppføringslova, se lovtekst på lovdata.no

Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge.

Tilleggsavtaler til denne kjøpekontrakt som er datert etter denne kjøpekontrakt gjelder foran kjøpekontrakten.

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplar, hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett eksemplar arkiveres hos eiendomsmegler.

Stavanger, den 12.03.2026

Selger

Kjøper

Sjøhagen Andeler AS

Selger

side 10 av 10

Kjøper

Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Paulsen, Markus	31.08.1992	BANKID	13.03.2026 08:38
		BANKID	12.03.2026 17:33



Signaturgaranti

Romskjema

Gang

Gulv	Utvendige vegger	Skillevegger mot naboer	Innvendige skilleveger	Himling	Innvendig dører	Elektro	Annet
Trestavs hvitpigmentert eikeparkett	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips eller betong innvendig i klasse K2.	Sparklet og malt betong/ gips i klasse K2	Sparklet og malt gips.	Sparklet og malt gips/ betong i farge NCS S0502y	Lette slette innvendige dører. NCS S0502y. Karmlist 12x58, spikerhull vokses	Elektriske punkter etter gjeldende forskrift/TEK 17.	Flis ikke mulig grunnet trinnlydskrav

Stue/kjøkken

Gulv	Utvendige vegger	Skillevegger mot naboer	Innvendige skilleveger	Himling	Innvendig dører	Elektro	Oppvarming
Trestavs hvitpigmentert eikeparkett	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips eller betong innvendig i klasse K2.	Sparklet og malt betong/ gips i klasse K2	Sparklet og malt gips	Sparklet og malt gips/ betong i farge NCS S0502y	Lette slette innvendige dører. NCS S0502y. Karmlist 12x58, spikerhull vokses	Elektriske punkter etter gjeldende forskrift/TEK 17	Vannbåren varme med radiator
Sanitær	Ventilasjon	Annet					
Ett greps kjøkkenbatteri	Balansert ventilasjon Tilluft og avtrekk	Se egen kjøkkentegning					

Soverom

Gulv	Utvendige vegger	Skillevegger mot naboer	Innvendige skilleveger	Himling	Innvendig dører	Elektro	Ventilasjon
Trestavs hvitpigmentert eikeparkett med tilhørende gulvlist 8/15-45	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips eller betong innvendig i klasse K2.	Sparklet og malt betong/ gips i klasse K2	Sparklet og malt gips	Sparklet og malt gips/ betong i farge NCS S0502y	Lette slette innvendige dører. NCS S0502y. Karmlist 12x58, spikerhull vokses	Elektriske punkter etter gjeldende forskrift/TEK 17.	Balansert ventilasjon Tilluft

Bad

Gulv	Utvendige vegger	Skillevegger mot naboer	Innvendige skilleveger	Himling	Innvendig dører	Elektro	Oppvarming
Fliser 30x30cm. Alternativ størrelse i nedsenkning for dusj	Fliser 20x40cm i dusjsone. Våtromsmaling på resten av badet.	Fliser 20x40cm i dusjsone. Våtromsmaling på resten av badet.	Fliser 20x40cm i dusjsone. Våtromsmaling på resten av badet.	Sparklet og malt gips/ betong i farge NCS S0502y	Lette slette innvendige dører. NCS S0502y. Karmlist 12x58, spikerhull vokses	Elektriske punkter etter gjeldende forskrift/TEK 17. Ved vask/tørk monteres to doble stikk. Takpunkt for lys.	Vannbåren gulvvarme
Sanitær	Ventilasjon	Annet					
Ett greps servantbatteri. Dusjbatteri og garnityr. Gulvsluk. Vegg-hengt toalett. Dusjhjørne i herdet glass med dører. Uttak for vaskemaskin	Balansert ventilasjon Avtrekk	Se egen tegning for baderoms møbel. Nedsenket gulv i dusj. Kun kondens-tørketrommel kan brukes.					

Romskjema

WC

Gulv	Utvendige vegger	Skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Himling	Innvendig dører	Elektro	Sanitær
Trestavs hvitpigmentert eikeparkett	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips eller betong innvendig i klasse K2.	Sparklet og malt betong/ gips i klasse K2	Sparklet og malt gips	Sparklet og malt gips/ betong i farge NCS S0502y	Lette slette innvendige dører. NCS S0502y. Karmlist 12x58, spikerhull vokses	Elektriske punkter etter gjeldende forskrift/TEK 17. Ved vask/tørk monteres to doble stikk. Takpunkt for lys.	Ett greps servantbatteri. Vegghengt toalett.
Ventilasjon							
Balansert ventilasjon. Avtrekk.							

Bod

Gulv	Utvendige vegger	Skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Himling	Innvendig dører	Elektro	Ventilasjon
Trestavs hvitpigmentert eikeparkett	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips eller betong innvendig i klasse K2.	Sparklet og malt betong/ gips i klasse K2	Sparklet og malt gips	Sparklet og malt gips/ betong i farge NCS S0502y	Lette slette innvendige dører. NCS S0502y. Karmlist 12x58, spikerhull vokses	Elektriske punkter etter gjeldene forskrift	Balansert ventilasjon og ventilasjonsaggregat
Annet							
Wifi punkt							

Bod/Vaskerom

Gulv	Utvendige vegger	Skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Himling	Innvendig dører	Elektro	Oppvarming
Fliser 30x30cm. med sokkelflis	Klimavegg utvendig. Sparklet og våtromsmalt gips/ betong i klasse K2 innvendig.	Sparklet og våtromsmalt gips/ betong i klasse K2.	Sparklet og våtromsmalt gips/ betong i klasse K2.	Sparklet og malt gips/ betong i farge NCS S0502y	Lette slette innvendige dører. NCS S0502y. Karmlist 12x58, spikerhull vokses	Elektriske punkter etter gjeldende forskrift/TEK 17. Ved vask/tørk monteres to doble stikk. Takpunkt for lys.	Vannbåren gulvvarme
Sanitær							
Utslagsvask med blande-batteri	Ventilasjon		Annet				
	Balansert ventilasjon og ventilasjonsaggregat		Wifi punkt. Kun kondens-tørketrommel kan brukes.				

Romskjema

Vaskerom

Gulv	Utvendige vegger	Skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Himling	Innvendig dører	Elektro	Oppvarming
Fliser 30x30cm. med sokkelflis	Sparklet og våtromsmalt gips/ betong i klasse K2 innvendig.	Sparklet og våtromsmalt gips/ betong i klasse K2.	Sparklet og våtromsmalt gips/ betong i klasse K2.	Sparklet og malt gips/ betong i farge NCS S0502y	Lette slette innvendige dører. NCS S0502y. Karmlist 12x58, spikerhull vokses	Elektriske punkter etter gjeldende forskrift/TEK 17. Ved vask/tørk monteres to doble stikk. Takpunkt for lys.	Vannbåren gulvvarme
Sanitær	Ventilasjon						
Utslagsvask med blande-batteri	Balansert ventilasjon. Avtrekk.						

Balkonger

Gulv	Himling	Elektro
28x120 mm impregnerte terrassebord CU	Betong	Utvendig stikkontakt og lampe

Byggeteknisk beskrivelse Sjøhagen

Byggeteknisk beskrivelse

SJØHAGEN

Utbygger: Sjøhagen AS

Arkitekt: Helen & Hard

Dato: 26.04.2024

GENERELT

Prosjektets beliggenhet er i Hillevåg i Stavanger kommune, Gnr/Bnr: 21/1011.

Tomten ligger like utenfor Stavanger sentrum, med kort avstand til turområder og kollektivtransport. Det tar 13 minutter med kollektivtransport til Stavanger sentrum. Prosjektet består av 4 blokker med høyde mellom 4 og 6 etasjer.

Bruksareal (BRA) for hele prosjektet er ca. 8800 m2 eksklusiv p-kjeller. TEK17 ligger til grunn for prosjektet.

TEGNINGER

Tegninger datert 07.09.2023 ligger til grunn for prosjektet: Reguleringsplan **2731**, som en del av nasjonal arealplan-id 1103_2731.

ETASJEHØYDER

Parkeringskjeller har nettohøyde på minimum 2,2m. Leilighetsetasjene har en høyde på 2,6 m. Netto etasjehøyder må tilpasses de tekniske føringer og andre tilstøtende konstruksjoner. Leilighet BBB1 407 vil få en takhøyde på 2,4 m. I leilighet BBB1 406 vil deler av taket i stue/kjøkken være 2,4 m på grunn av balkongen over. Minimum etasjehøyde etter gjeldende forskrift. Lokale innkassinger med lavere høyde for tekniske føringer vil forekomme.

FORSIKRINGER

Entreprenøren forsikrer bygning og tilførte verdier på eiendommen frem til overlevering.

GARANTIER

Det stilles garantier for realisering av prosjektet og for reklamasjonsarbeider i garantiperioden i henhold til Bustadoppføringslova §12. (5 år).

EIERFORM

96 leiligheter som organiseres som Borettslag. Felles utgifter og oppgaver fordeles etter eierbrøk.

FREMDRIFT

Byggestart er avhengig av godkjenning i Stavanger kommune. Salgsstart er planlagt til 2. kvartal 2024. Byggestart antatt innen utgangen av 4.kvartal 2024. Forventet ferdigstilling innen utgangen av 4. kvartal 2026.

FORBEHOLD

Det tas som forbehold for realisering av prosjektet at det gis igangsettingstillatelse fra Stavanger kommune i tråd med de gjeldende planer. Det tas forbehold om trykkfeil i denne beskrivelsen. Spesifiserte produkter eller løsninger kan i spesielle tilfeller endres under byggeprosessen, men da kun til en løsning som er like god eller bedre. Møbler som er vist på salgstegninger inngår ikke i leveransen. Hvis det er forskjeller mellom beskrivelse og romskjema, er det beskrivelsen som er gjeldende. Alle salgstegninger er veiledende, og det kan forekomme mindre justeringer for plassering av dører/vinduer, sjakter og teknisk utstyr.

FASADER

Fasader utføres i trekledning og fasadeplater. Balkonger leveres med trekledning på vegger. Alle beslag er i aluminium eller tilsvarende likeverdig metall. Alle farger og materialer etter arkitektens valg. Fasader behandles iht. FDV.

UTEROM

Uteområdet på dekket over kjeller leveres etter godkjent utomhusplan. Terrasser og balkonger leveres med impregnerte terrassebord. Hvert bygg leveres med utvendig vannutkaster samt innvendig utslagsvask med varmt og kaldt vann for renhold.

TAK

Det legges fallskåren isolasjon iht. gjeldende forskrifter og energikrav. Taksluker plasseres ut forskriftmessig. Overflate tekkes iht gjeldende forskrifter.

DØRER

Inngangsdører til leilighetene leveres etter arkitektens anvisninger. Det leveres låsesystem etter norm/krav på leilighetsdører og hoveddører.

VINDUER

Samtlige vinduer i fellesarealer leveres i tre innvendig med aluminiums beslag på utside. Overflate etter arkitektens valg. Vinduer i leiligheter leveres med foringer og karmen i tre/MDF malt i farge **NCS S-0502y**. Aluminiumsbeslag på ytterside. Alle vinduer leveres iht energi og lydkrav.

VEGGER

Yttervegger utføres som standard klimavegg med dampsperre og innvendig gips. Innvendige lettvegger i leiligheter leveres i ulike tykkelser avhengig av evt. integrert teknisk utstyr. Veggene leveres med overflater av sparklet og malt gips i klasse K2. Se romskjema for nærmere informasjon.

ETASJESKILLER

Konstruksjonen dimensjoneres i nødvendig grad i forhold til brann, lydgjennomgang og konstruksjonsstabilitet. På alle gulv utenom bad, vaskerom og vaskerom/bod leveres det parkett. Se romskjema for nærmere informasjon.

Etasjeskiller mellom boenheter leveres som stedstøpte betongdekker. Trinnlydsmatter leveres på oversiden for å tilfredsstille lydkravene som beskrevet over. Rom med sluk leveres støpt med lokalt fall over dekkene. Himlinger fores ned med tilstrekkelig høyde for tekniske gjennomføringer der det er nødvendig.

ROMSKJEMA

Det leveres **ett** uttak for vaskemaskin, med dobbelt stikk for vaskemaskin og tørketrommel. Dette plasseres på **bad** eller **bod/vaskerom**. Se salgstegning for plassering i den enkelte leilighet. Balansert ventilasjon tilpasses hver enkelt leilighet. I hovedsak leveres det tilluft i oppholdsrom og avtrekk i våtrom og kjøkken. Avvik kan forekomme.

BEPLANTNING

Utomhusarealene leveres opparbeidet iht. godkjent utomhusplan.

FELLES TRAPPER OG REPOS

Leveres i betong med trinnlydsbelegg etter arkitektens valg.

HEIS

Heisene er av typen bæreheis. Hastighet $\geq 1\text{m/s}$. Heisen leveres iht til regler om tilgjengelighet.

PARKERING

Parkering i felles anlegg for Sjøhagen. Tilkomst via heis/trappehus i blokkene, eller utvendig tilkomst via dør ved port. Oppmerking av plasser, port med GSM-åpner og sensor som åpner port fra innsiden. Dører i parkeringsanlegg leveres som ståldører. Standard farge etter arkitektens valg. Det klargjøres for montering av lader til elbil. Før overtakelse vil leverandør sende ut bestillingsskjema for elbillader direkte til kjøper.

SPORTSBOD

Alle leiligheter over 50m² leveres med sportsbod på minimum 5 m². For leiligheter under 50m² leveres sportsbod på minimum 2,5m². Sportsboden er plassert i parkeringskjeller, i byggets første etasje eller på annet egnet sted i fellesområdene.

Sportsboder utføres enten som stålbod med tett dør og vegger i netting for naturlig ventilasjon, eller utføres med skillevegger i tre med netting i øvre og nedre kant for utlufting. Tekniske føringer i tak kan forekomme. Det er ikke anbefalt å lagre klær, tekstiler papp etc. i sportsboden pga luftfuktigheten. Sportsboden leveres med grunnbelysning for området.

INNVEDIGE DØRER

Leveres som glatte lette dører med malt overflate i farge **NCS S0502y** etter arkitektens anvisninger. Vridere i stål.

INNVEDIG LISTVERK

Gulvlist leveres i hvitpigmentert eik.

Gerikt leveres i hvitmalt i farge **NCS S0502y**, synlige spikerhull vokses.

MALERARBEIDER

Himlinger i stue/kjøkken og rom hvor taket ikke er nedføring for tekniske føringer, leveres med overflate i sparklet og hvitmalt malt betong i farge **NCS S0502y**. Himlinger i byggets øverste etasje leveres med overflate i sparklet og malt gips i farge **NCS S0502y**. Himlinger i rom med nedføring for teknisk installasjon leveres ferdig sparklet og hvitmalt overflate i farge **NCS S0502y**. Alle malerarbeider leveres i klasse K2.

Fellesarealer sparkles og males i to strøk med lyse, tidsriktige farger.

FLISEARBEIDER

På badrom leveres det fliser på gulv og på vegger i dusjsone.

Våtromsmaling på resten av badet.

Det er nedsenket område for dusj med mosaikk på gulv.

Det kan som tilvalg leveres fliser på hele badet. Dette blir i så fall avtalt direkte mellom kjøper og entreprenør.

Se romskjema for mer informasjon.

INNREDNINGER OSV. (fast montert)

KJØKKEN

Utførelse vil være i henhold til kjøkkentegning. Denne kan du få av selger.

GARDEROBESKAP

Inngår ikke i leveransen.

BAD

Standard baderomsinnredning fra kjøkkenleverandør. Se egen tegning for bad. Denne får du av selger.

Innredninger utover denne beskrivelsen leveres ikke. Dusj / evt. glass-skillevægger er inkludert i leveransen.

WC

Vaskeservant med tilhørende blandebatteri fra anerkjent produsent og synlig vannlås i krom.

BESKRIVELSE TEKNISKE ANLEGG

Dersom ikke annet er nevnt nedenfor skal alle leveranser og utførelser være i henhold til NS 3420. Teknisk utstyr monteres etter leverandørenes anvisninger og beskrivelser. I forbindelse med prosjektering vil entreprenøren ivareta alle forhold rundt brannteknikk, lyd og øvrige forhold som reguleres av lover og forskrifter.

UTRUSTNING BRANNVERN

Det leveres røykvarslere og godkjent brannslukkingsutstyr iht. brannkrav for hver boenhet og fellesareal, som monteres iht. byggeforskriftene. Det installeres brannvarslingsanlegg og boligsprinkleranlegg iht. byggeforskriftene. Nødvendig slokkeutstyr leveres i fellesarealer iht. brannrapport.

ALARMSYSTEM

Innbruddsalarm leveres ikke.

BREDBÅND

Det leveres bredbånd fra Lyse/Altibox. Trådløs tilkobling med wifi punkt i sikringsskap. Standard leveranse er FlexM abonnement, og er inkludert i felleskostnader. Innvendige fellesarealer ment for varig opphold leveres med trådløst internett fra Altibox.

VARME OG SANITÆRANLEGG

Hvor det er relevant benyttes NBIs byggedetaljer og pre- aksepterte løsninger. Sanitæranlegg utføres i henhold til normalreglementet for sanitæranlegg. Waterguard tilkoblet hovedinntak i hver leilighet. Vannledningsnett legges som "rør i rør" system med rørfordelere plassert i skap i bod eller på bad (ved sjakt). Det gjøres oppmerksom på at det kun kan brukes kondensstørketrommel. Nødvendig frostsikring på anlegg i parkeringskjeller leveres.

For hvert bygg leveres utslagsvask med kaldt og varmt vann for bruk av vaskebyrå etc.

INSTALLASJON BAD

1 stk. sluk plassert i dusj. Nedsenket område for dusj.

I dusj monteres termostattstyrt blandebatteri med temperatursperre og dusjsett. Blandebatteriet monteres i høyde som for dusj dersom ikke annet avtales med entreprenøren på forhånd. Kombinert vann/avløp for vaskemaskin. Speil med lys monteres på vegg. Vaskeservant montert med underskap og ettgreps servantbatteri med temperatursperre.

Veggmontert toalett, vannsparende type. All eventuell åpen rørføring i våtrom utføres med forkrommet rørledning.

INSTALLASJON KJØKKEN

Til kjøkken leveres ettgreps blandebatteri for benkmontering fra anerkjent produsent. Det monteres nødvendige elektriske uttak som vist på kjøkkentegning.

UTVENDIG

Det leveres 2 stk. spylekraner for vedlikehold, plassert på egnede steder nær tilkomstarealer per blokk.

ELEKTRISK ANLEGG

GENERELT

El-installasjoner monteres og utføres etter de til enhver tid gjeldende forskrifter. Ledninger monteres skjult i trekkerør i den utstrekning det er hensiktsmessig. Sikringsskap med automatsikringer og utstyr plasseres i bod eller gang. Det utarbeides detaljerte El-installasjonstegninger av entreprenør. Plassering av enkelte punkt kan avtales direkte med installatør.

EL-PUNKT

Stikkontakter leveres med barnesikring. Lamper i fellesarealer og boder leveres med grunnbelysning.

Det leveres to doble stikk for vask/tørk, montert 80cm over ferdig gulv.

Stikk ved dobbeltseng monteres med minimum 180cm mellomrom, som vist på salgstegning.

Stikk ved kjøkkenbenk monteres 100cm over ferdig gulv. Ledninger monteres skjult i trekkerør.

RINGEAPPARAT

Det leveres ringeapparat ferdig montert.

UTVENDIG

Det leveres felles utvendige servicestikk og armaturer plassert på egnede steder nær tilkomstarealer og i kjeller. Det leveres lampe og stikkontakt på balkonger.

LUFTBEHANDLINGSANLEGG

VENTILASJON

Det skal leveres ventilasjonsanlegg med balansert ventilasjon i alle leiligheter. Det leveres slimline ventilator over komfyr.

OPPVARMING

Varmeleveranse for boligene vil være i form av felles varmepumpe anlegg plassert i teknisk rom. Det leveres felles varmt tappevann og varmtvann for oppvarming. Det nyttes varmerør i gulv våtrom, radiator for stue/kjøkken.

Teknisk rom blir plassert i parkerings- kjeller eller i området for boder. Det leveres egen måler i alle leiligheter for avlesning av forbruk. Energianlegget er tilkoblet et felles brønnsystem med tilhørende væske/vann varmepumpe.

SPRINKLING

Boligsprinkling og nødvendig sprinkling av parkeringskjeller, boder og innglassede balkonger.

POSTKASSER/SKILTING

Postkasser leveres og monteres etter arkitektens anvisninger. Husnummerskilt leveres og monteres ved innganger.

FELLESAREALER FOR VARIG OPPHOLD

VENTILASJON

Egne aggregat i henhold til krav om personantall.

OPPVARMING

Varmeleveranse for fellesareal vil være i form av felles varmepumpe anlegg plassert i teknisk rom. Det leveres felles varmt tappevann, gulvvarme på våtrom, og en egen måler for avlesning av forbruk.

KJØKKEN

Utførelse vil være i henhold til kjøkkentegning. Det leveres med hvitevarer.

ELEKTRO

El-installasjoner monteres og utføres etter de til enhver tid gjeldende forskrifter. Ledninger monteres skjult i trekkerør.

SANITÆR

Gjestehybler leveres med vegghengte toaletter, ett-greps blandebatteri, porselenvask eller lignende. All synlig rørføring leveres i krum. Fellestoalett leveres som fullverdig hc-toalett. Det leveres speil over vask, såpedispenser, toalettpapirholder og tørkepapirholder.

GULV

Gjestehybler leveres med trestavs hvitpigmentert eikeparkett. Bad i gjestehybler og felles toaletter leveres med 20x20 cm fliser på gulv. Fellesarealer ment for lagring som f.eks boder og delerom leveres med stedstøpt støvbundet betonggulv. Felleshus leveres med belegg.

DRIVHUS

Prefabrikkert løsning tilpasset prosjektets størrelse. Monteres på belegningsstein eller tilsvarende fast underlag. Det leveres vannutkaster og to doble stikk.

Innredning og utstyr kjøpes inn av fellesskapet etter overtakelse.

KONTAKTPERSON

SJØHAGEN AS

v/Roy Klungtvedt

Epost: roy@ineoelendom.no

Mobil: 971 63 999

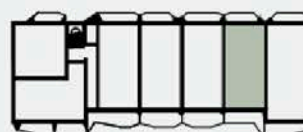
BYGG 1

BBB1 - 204 / 304 / 404 / 503

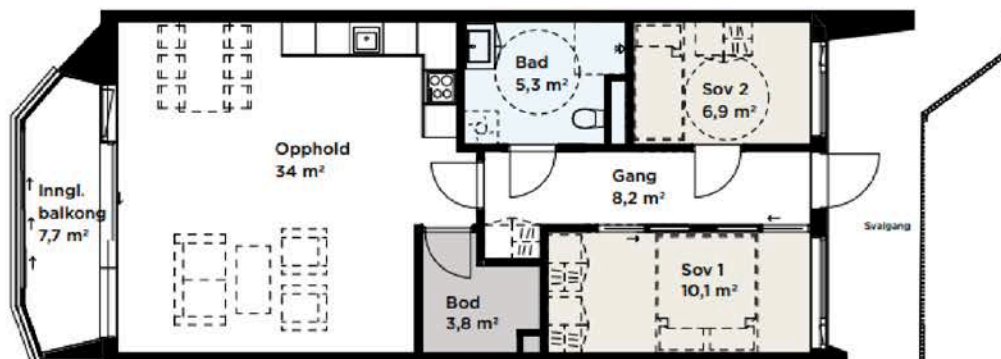
72,3 m² BRA-i

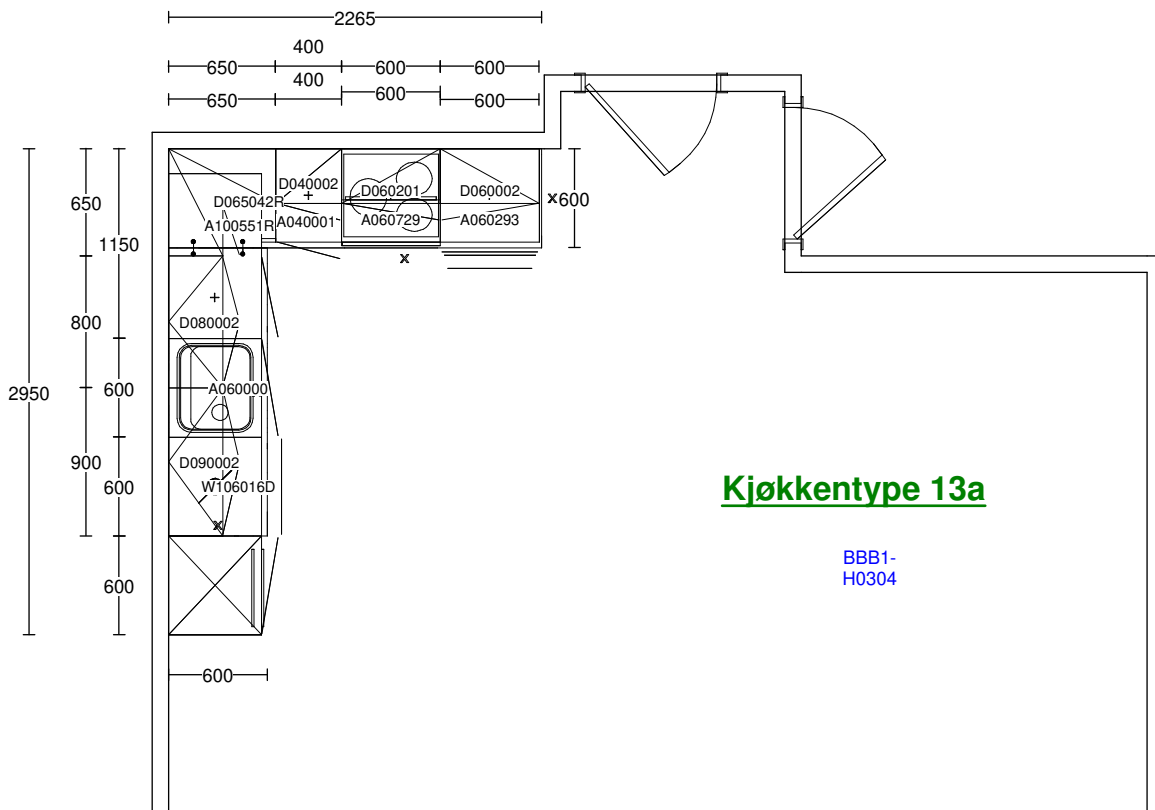
BRA-b / TBA: 7,7 m²

BYGG 1



Mot grønt atrium



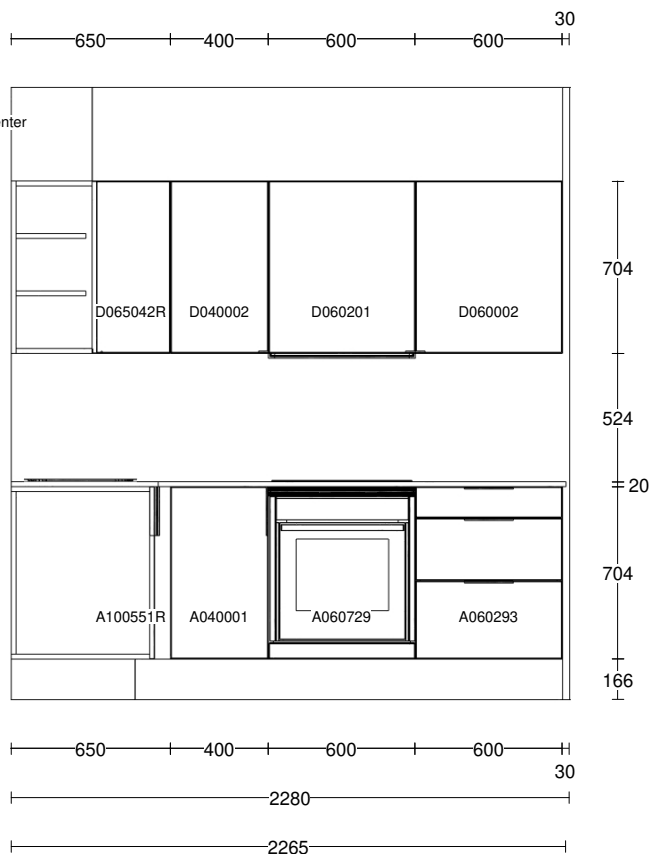


Kjøkkentype 13a

BBB1-
H0304

Kunde/Leveringsadresse:		Butik:	Info:		 www.hth.no
Sola Bygg AS Vingvegen 1, 4050 SOLA		HTH Kjøkken Stavanger AS Lagårdsveien 65 . 4010 STAVANGER Selger: Stine Fredriksson	Model:	Stockholm	
Sjøhagen Hillevågsveien 104 3 304, BBB1 4016 Stavanger			Tilbudsnr:	ST125842 , Tegningsnr: 1	
			Revidert:	2024-05-02, Revisionsnr: 2	
			Opprettet:	2025-10-24	
			Skala:	Skalere til å passe (Dybdemål er ekskludert)	
			Lev. uke/år: 24 2026	Ordrenr:	
			Tegningen er kun en visuell visning og ikke en ordre bekreftelse.	(C) Copyright HTH Kjøkkenforum	

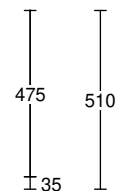
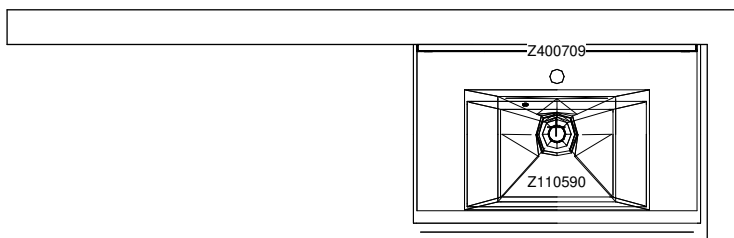
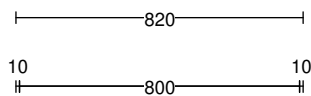
A D H
 Spikerslag fra ferdig gulv til senter
 A underskap - 800mm
 D overskap - 2070mm
 H høyskap - 1140mm



Kunde/Leveringsadresse:	Butik:	Info:	 www.hth.no
Sola Bygg AS Vingvegen 1, 4050 SOLA Sjøhagen Hillevågsveien 104 3 304, BBB1 4016 Stavanger	HTH Kjøkken Stavanger AS Lagårdsveien 65 . 4010 STAVANGER Selger: Stine Fredriksson	Model: Stockholm Tilbudsnr: ST125842 , Tegningsnr: 1 Revidert: 2024-05-02, Revisionsnr: 2 Opprettet: 2025-10-24 Skala: Skalere til å passe (Dybdemål er eksk Lev. uke/år: 24 2026 Ordrenr: Tegningen er kun en visuel visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum og ikke en ordre bekreftelse.	



Kunde/Leveringsadresse:		Butik:	Info:	 www.hth.no
Sola Bygg AS Vingvegen 1, 4050 SOLA		HTH Kjøkken Stavanger AS Lagårdsveien 65 . 4010 STAVANGER Selger: Stine Fredriksson	Model: Stockholm Tilbudsnr: ST125842 , Tegningsnr: 1 Revidert: 2024-05-02, Revisionsnr: 2 Opprettet: 2025-10-24 Skala: (Dybde mål er ekskl. fronter) Lev. uke/år: 24 2026 Ordrenr: Tegningen er kun en visuel visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum og ikke en ordre bekreftelse.	
Sjøhagen Hillevågsveien 104 3 304, BBB1 4016 Stavanger				

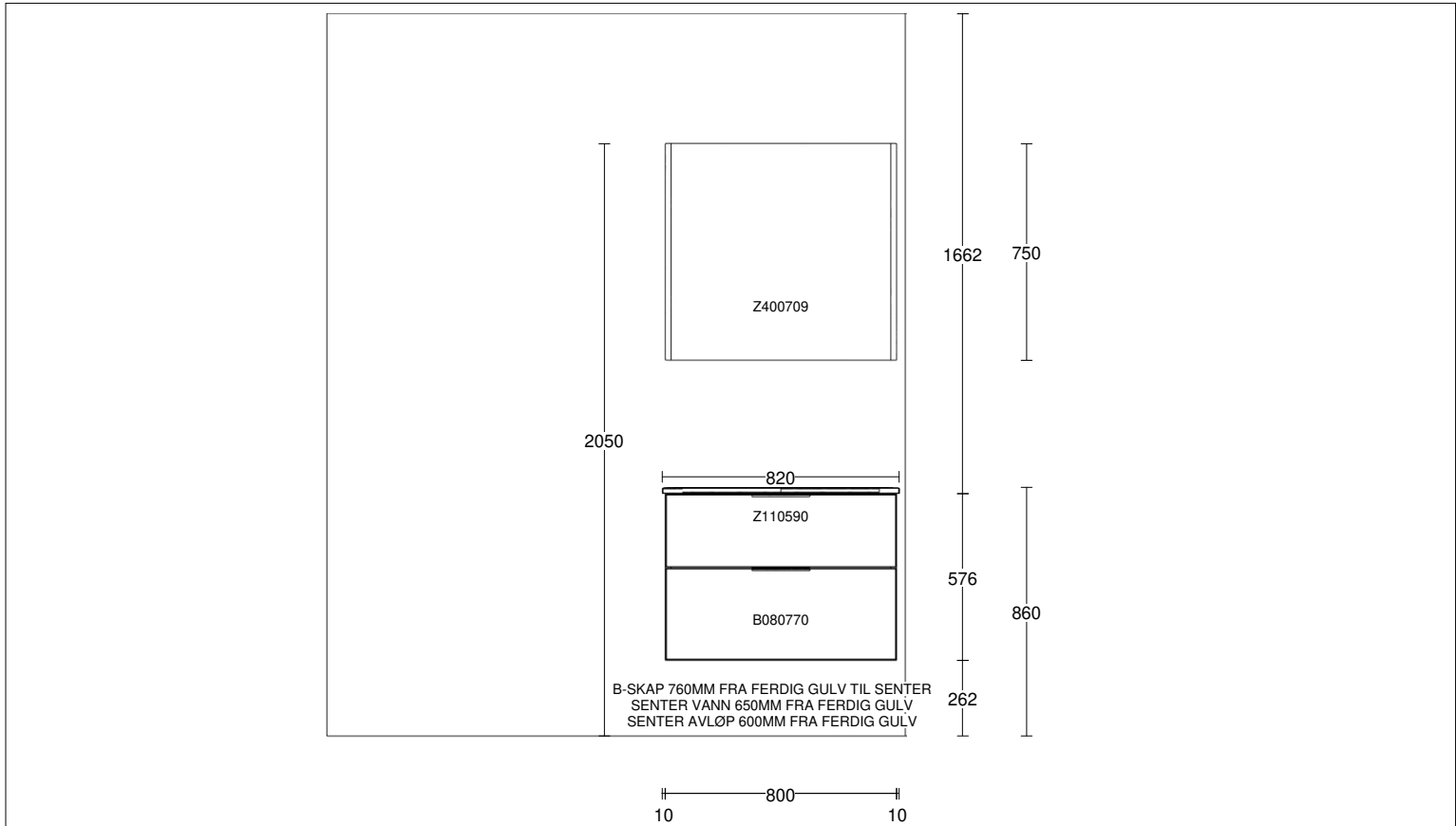


Bad 1
Bredde 800mm

Kunde/Leveringsadresse:	Butik:	Info:	
Sola Bygg AS Vingvegen 1, 4050 SOLA	HTH Kjøkken Stavanger AS Lagårdsveien 65 . 4010 STAVANGER Selger: Stine Fredriksson	Model: Tilbudsnr: Revidert: Opprettet: Skala: Lev. uke/år: 0 2026 Tegningen er kun en visuel visn og ikke en ordre bekreftelse.	Glat Hvit (ny hvit) ST125897 , Tegningsnr: 1 2024-04-19, Revisionsnr: 2 2025-10-27 Skalere til å passe (Dybdemål er eksk Ordrenr: (C) Copyright HTH Kjøkkenforum
Sjøhagen Hillevågsveien 104 3 304, BBB1 4016 Stavanger			



www.hth.no



Kunde/Leveringsadresse:		Butik:	Info:		 www.hth.no
Sola Bygg AS Vingvegen 1, 4050 SOLA		HTH Kjøkken Stavanger AS Lagårdsveien 65 . 4010 STAVANGER Selger: Stine Fredriksson	Model:	Glat Hvit (ny hvit)	
Sjøhagen Hillevågsveien 104 3 304, BBB1 4016 Stavanger			Tilbudsnr:	ST125897 , Tegningsnr: 1	
			Revidert:	2024-04-19, Revisionsnr: 2	
			Opprettet:	2025-10-27	
			Skala:	Skalere til å passe (Dybdemål er eksk	
			Lev. uke/år: 0 2026	Ordrenr:	
			Tegningen er kun en visuel visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum og ikke en ordre bekreftelse.		



Kunde/Leveringsadresse:		Butik:	Info:	 www.hth.no
Sola Bygg AS Vingvegen 1, 4050 SOLA		HTH Kjøkken Stavanger AS Lagårdsveien 65 . 4010 STAVANGER Selger: Stine Fredriksson	Model: Glat Hvit (ny hvit) Tilbudsnr: ST125897 , Tegningsnr: 1 Revidert: 2024-04-19, Revisionsnr: 2 Opprettet: 2025-10-27 Skala: (Dybdemål er ekskl. fronter) Lev. uke/år: 0 2026 Tegningen er kun en visuel visn og ikke en ordre bekreftelse. (C) Copyright HTH Kjøkkenforum	
Sjøhagen Hillevågsveien 104 3 304, BBB1 4016 Stavanger				

Bestemmelser for

Plan 2488P, detaljregulering for Hillevågsveien 104

Hillevåg bydel

Vedtatt av Stavanger bystyret 30.09.2019 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

1. Formål

Hensikten med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse med tilhørende funksjoner som parkering, lekeplasser og uteopphold.

2. Fellesbestemmelser

- *Tilgjengelighet og kvalitet*
Universell utforming skal være bærende kvalitetsprinsipp, og uterom, lekeplasser og bygninger skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede. Det skal benyttes ikke-allergenende planter i området. Ved utforming og utbygging av områdene skal det legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger og materialvalg.
- *Estetisk utforming*
Terrengtilpasning skal vektlegges for alle tiltak. Dette gjelder spesielt i grensesnittene mot områder som ikke opparbeides. Adkomstpartier skal fremheves. Alle endevegger skal ha partier med vindusfelt. Samtlige fasader skal oppføres med tilstrekkelig variasjon. Eventuelle levegger skal ha samme kvalitet som den øvrige bebyggelsen og fremstå som helhetlig del av tiltaket.
- *Overvannshåndtering*
Gangareal, gatetun og grøntområder skal utformes med minst mulig andel tette flater og størst mulig andel permeable dekker. Behov for avskjærende grøfter vurderes. LOD tiltak skal minimum dimensjoneres for nedbør med 20 års gjentakintervall. Flomveier må dimensjoneres for minimum 100 års gjentakintervall. Drensvann og takvann skal føres til infiltrasjon eller åpne overvannsgrøfter. Der grunnforholdene er egnet skal det anvendes infiltrasjonssandfang i veg. Fordrøyningsanlegg kan etableres i f_SGT.

3. Krav til byggetillatelse

Sammen med første rammesøknad skal det foreligge en formingsveileder for hele planområdet som fastsetter krav til utforming av bebyggelse og de viktigste elementene i fellesarealer og offentlige uterom. Dette gjelder materialvalg (hovedmaterialer og supplerende materialer), fargesetting, inngangspartier, vindustyper, balkonger med og uten innglassing, tak med og uten vegetasjon, støyskjermer og belysning.

- *Utomhusplan*

For hvert byggetrinn skal det sammen med rammesøknad foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 over alle fellesareal, offentlige areal og andre ubebygde deler av byggetrinnet.

Utomhusplanen skal vise nytt og eksisterende terreng, ev. murer, atkomstsituasjon, trapper, gangveier, oppstillingsplasser for brannbiler og andre kjøresterke flater, materialbruk, beplantning, belysning, lekeutstyr, møblering, sykkelparkering og andre faste elementer. Opparbeidingen skal være i samsvar med norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.

Utomhusplanen skal også redegjøre for overvannshåndtering og det skal foreligge dokumentasjon på at planområdet samlet oppnår en blågrønn-faktor på minimum 0,6.

- *Støy*

Sammen med byggesøknad skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak). Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 Lden, jf. T-1442.

Alle boenheter skal ha minimum ett soverom med vindu mot stille side. Boenheter med støynivå ved fasade over Lden 55dB, skal også ha fasade med støynivå under disse grensene.

Balkonger tillates innglasset for å oppnå tilfredsstillende grenseverdier fra vegstøy. Innglassing skal inngå i byggesøknaden.

- *Anleggsperiode*

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved en anleggsplan. Planen skal bl.a. vise midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmonster, adkomster, varelevering, sykkel- og gangforbindelser. Planen skal vise hvordan trafiksikkerheten for gående og syklende er ivarettatt, og skal beskrive avbøtende tiltak.

For sanerings-, bygge- og anleggsperioden gjelder retningslinjene for støy i kapittel 4, i T-1442.

- *Massehåndteringsplan*

Ved masseoverskudd skal det redegjøres for behandlingen av dette. Overskuddsmasser skal benyttes på en samfunnsnyttig måte. Negative konsekvenser av massehåndteringen skal reduseres.

4. Bebyggelse og anlegg

4.1 Blokkbebyggelse (felt BBB1-4)

Innenfor områdene BBB1-BBB4 skal det oppføres boligblokker. Parkering skal i all hovedsak løses under terreng innenfor bestemmelsesområder (#1). All boligbebyggelse skal være tilrettelagt for vannbåren varme.

- *Grad av utnyttning*

Innenfor BB1-BB4 kan det etableres maksimalt 95 boenheter, og i alt 11 200 m² BRA.

Utbyggingen kan skje i to trinn (se vedlegg pkt.1) med følgende utbygging:

<i>Felt – trinn 1</i>	<i>Maks BRA</i>	<i>Felt – trinn 2</i>	<i>Maks BRA</i>
BBB1	3 600 m ²	BBB3	4 100 m ²
BBB2	1 900 m ²	BBB4	1 600 m ²
Sum	5 500 m ²	Sum	5 700 m ²

Parkeringsanlegget i underetasjen regnes ikke med i utnyttelsen, jf. § 6.1. Parkeringsanlegg kan omfatte parkeringsplasser til bil og sykkel, boder og tekniske rom.

Minimum 40 % av boenhetene skal være over 80 m². Maksimalt 20 % av boenheter i planen kan være mindre enn 55 m² BRA. Ingen leilighet kan være under 40 m². Ensidig nord- eller østvendte boenheter er ikke tillatt.

- *Parkering*

Per boenhet skal det etableres 3 sykkelplasser. 5 % av plassene skal være overdekket og i tilknytning til inngangssoner. Øvrige sykkelplasser skal være i parkeringsanlegget.

Per boenhet skal det etableres maksimalt 1,0 bilparkeringsplass i parkeringsanlegg, hvorav 0,9 til individuell beboerparkering og 0,1 til gjesteparkering. Samlet skal minimum 5 % av parkeringsplassene være dimensjonert for HC parkering og minimum 10 % av parkeringsplassene være tilrettelagt med lademuligheter for elbil. HC-parkering skal ha mulighet for å lade elektrisk.

- *Funksjons- og kvalitetskrav*

Bebyggelsen skal oppføres med flate tak. Heistårn, trappehus og rekkverk tillates å bryte maksimalhøyder inntil 2,8 m og kan flukte med fasadeliv i nord. Øvrige tekniske installasjoner (ventilasjon osv.) skal ligge tilbaketrukket minst 1,5 m fra gesims.

Blokkbebyggelsens fasader skal utføres med minimum to typer hovedmaterialer, ulike i farge og taktilitet, som sikrer variasjon i arkitektonisk uttrykket.

Synlige fasader av sokkel skal formgis i samme materialuttrykk og harmonere med øvrige bygningsvolum. Vegetasjon kan nyttes som tildekking. Ved bruk av vegetasjon må det sikres tilstrekkelig vekstforhold (lys, vann, jord).

Balkonger kan innglasses. Ved innglassing på BBB2-4 skal 0,5 m over balkonggulv ha tett materialitet. På BBB1 skal inntil 10% av balkongens lengde bestå av tette eller delvis tette flater. Tette flater skal samsvare med bebyggelsens og balkongenes øvrige utforming og være et estetisk bidrag i det arkitektoniske helhetsuttrykket.

Takterrasser tillates. Eventuelle rekkverk skal ligge innenfor gesims/parapet. Terrasser på bakkenivå skal ha permeabelt dekke og underlag når disse ikke er underbygget.

Hovedinnganger skal være vendt mot felles lekeareal/uteoppholdsareal.

- **BBB1**
Bebyggelsen kan være i fire boligetasjer og en under-/sokkeletasje. Under-/sokkeletasjen skal brukes til boder og fellesfunksjoner for bebyggelsen (eksempelvis felles kjøkken, oppholdsrom, gjesterom, gjestehybel).
- **BBB2**
Bebyggelsen kan føres opp i fem boligetasjer. Balkonger kan krage mot sør inntil 2,5 m utover byggegrense. I tillegg til hovedinngang fra gårdsrom skal det også være inngangsparti fra f_SGT.
- **BBB3**
Bebyggelsen kan føres opp i seks boligetasjer. Balkonger kan krage mot sør inntil 2,5 m utover byggegrense. I tillegg til hovedinngang fra gårdsrom skal det også være inngangsparti fra f_SGT.
- **BBB4**
Bebyggelsen kan føres opp i fire boligetasjer. Balkonger kan krage mot sør inntil 2,0 m utover byggegrense. Mot naboeiendom i øst skal det opparbeides støttemur for å ta opp terrengforskjell.

4.2 Energianlegg

O_BE disponeres til ny nettstasjon. Fasader og tak skal gis en estetisk god utforming som harmonerer med omgivelsene og øvrig materialbruk. Tak på nettstasjon kan benyttes som del av f_BUT1. Nettstasjonen må være etablert på bakkenivå, ha tilfredsstillende ventilasjonsforhold og direkte kjøreadkomst fra o_SKV.

4.3 Renovasjon

F_BRE skal tilrettelegges for nedgravde avfallsbeholdere. Løsningen skal ha en estetisk god utforming. Areal som ikke benyttes innenfor området skal plantes til eller ha permeabelt dekke.

4.5 Uteoppholdsareal

F_BUT1-2 er felles for boenhetene i planområdet. Arealene skal opparbeides med beplantning, gangforbindelser og elementer for opphold eller lek. Mellom f_BUT1-2 og f_SGT skal det opparbeides bakke eller trapp for å ta opp høydeforskjeller. Bakke skal være opparbeidet med sklisikkert dekke.

4.6 Lekeplasser

Offentlig kvartalslekeplass, o_BLK1, skal opparbeides med anlegg for lek, opphold, beplantning og gangforbindelser. Området skal utformes for å være en utvidelse av parkområdet i sør.

Sandlekeplassene f_BLK2-3 er felles for boenhetene i planområdet. Arealene skal opparbeides med anlegg og utstyr iht. kommunens norm, sittegrupper og gangforbindelser.

5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Kjøreveg SKV

Adkomstvei o_SKV skal opparbeides iht. kommunalteknisk veinorm.

5.2 Fortau, SF

Fortau o_SF skal opparbeides etter kommunalteknisk veinorm.

5.3 Gatetun, SGT

Gatetun, f_SGT1 er felles for boenhetene i området. Arealet skal opparbeides med gangfelt, grønne plantefelt og sykkelparkering. Dekket skal være permeabelt. Ved f_BRE og o_BE skal opparbeidingen tilpasses bruken som hhv. snuhammer og tilkomst til trafo.

5.4 Annen veggrunn – grøntareal, SVG

Arealet er felles for BBB1. Arealet skal ha variert vegetasjon.

6. Bestemmelsesområder

6.1 Parkeringsanlegg

Innenfor områder markert #1 kan det etableres parkeringsanlegg på inntil 3400 m² BRA. Anlegget skal dimensjoneres for å tåle den regulerte arealbruken, dvs. jordoverdekning og vekstlag på 0,5-1,2 m, samt akseltrykk iht. de enhver tid gjeldende krav.

6.2 Tilkomstvei

Veianlegg markert med # 2 kan bare brukes inntil annen tilkomst til kvartalet er opparbeidet via Hillevågsveien. Når ny tilkomst er opparbeidet skal vegen saneres slik at kjøring mot øst til Sjøhagen ikke er mulig. Det tillates ikke økt trafikk på veien ut over dagens bruk og den bruk som ligger i dette planforslaget.

7. Rekkefølgekrav

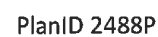
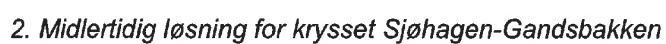
7.1 Før igangsettingstillatelse

1. Miljøtekniske grunnundersøkelser skal være gjennomført og eventuelle tiltak beskrevet, etter riving og innen igangsettingstillatelse for grunnarbeider kan gis.
2. Før igangsetting tillates skal undergang Bergsagelveien/ Sandvikveien være sikret opparbeidet.
3. Før igangsetting tillates, skal det for hvert trinn foreligge godkjent utomhusplan, og plan for håndtering av overvann. Slike planer skal også omfatte håndtering av overvann i anleggsfasen.

7.2 Før bebyggelse tas i bruk

1. Før brukstillatelse gis, skal opphøyet miljøkryss i trafikkarealene mellom Sjøhagen og Gandsbakken være ferdig opparbeidet etter detaljplaner godkjent av kommunen. Illustrasjon datert 28.03.2019 (Se vedlegg, pkt. 2) skal legges til grunn for de tekniske planene. Detaljering og materialitet skal fremheve gangforbindelsen fra Gandsbakken mot Kvaleberg skole og prioritere gående foran kjørende inn til o_SKV. Krysset skal være intensivbelyst.
2. Før brukstillatelse gis, skal snuhammer i Kråkebergveien og andre tiltak som forsterker den grønne forbindelsen mellom Eikeberget og Sommerro (tiltak f i kommunedelplanen for Hillevåg), være opparbeidet. Opparbeidelsen skal skje etter detaljplaner godkjent av kommunen.
3. Nettstasjon med kabelnett må være satt i drift før innflytting i ny bebyggelse.
4. Innen brukstillatelse gis skal tiltak for håndtering av overvann være ferdig opparbeidet.
5. Før brukstillatelse gis til første byggetrinn, skal offentlig og privat infrastruktur, sandlekeplass samt minimum 1 daa kvartalslek være ferdig opparbeidet.
6. Før brukstillatelse gis andre byggetrinn skal kvartalslekeplass være ferdig opparbeidet.

1. Byggetrinn med midlertidig tilkomst mot øst



Vedtekter

for Sjøhagen 1 borettslag org nr

vedtatt på stiftelsesmøtet den 25.04.2024, sist endret den....

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Sjøhagen 1 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Stavanger kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.

Borettslagets ligger innenfor et område hvor det skal føres opp ytterligere boligblokker organisert i eget borettslag (Sjøhagen 2 borettslag) og hvor det vil være felles eiendommer som skal eies i fellesskap mellom disse. Dette vil organiseres, eies og driftes i eget fellessameie (foreløpig benevnte Sjøhagen felles sameie) Vedtekter til dette sameiet vil følge som vedlegg til borettslaget sine vedtekter når dette sameiet er etablert.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 10 000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil tjue prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har utbygger, leie-eie-selskap eller annen sammenslutning med samfunnsnyttig formål og arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte rett til å eie det antall leiligheter som til enhver tid følger av borettslagsloven § 4-3 eller tilsvarende bestemmelse som åpner for slikt eierskap.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

5. Parkering

(1) En andelseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass andelseieren disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering og vedlikehold av ladepunkt, og strøm dekkes av den enkelte andelseier.

(2) Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen andelseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom beboeren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i borettslaget. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom andelseieren 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 andelseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har veto rett mot endringen.

(3) Fordeling av p-plasser

Enerett til bruk av parkeringsplasser følger av vedlegg 2 til disse vedtektene.

Andelseiere som har kjøpt parkering skal betale ½ del mer på kostnader knyttet til parkeringsanlegg enn de som ikke har parkering.

Parkeringsplasser andelseier(e) disponerer kan kun leie ut til andre andelseiere innenfor borettslaget. Hvor andelseiere har kjøpt parkeringsplass kan rettighetene kun selges videre til andre andelseiere i borettslaget. Kart med fordeling må da oppdateres.

Sjøhagen 2 borettslag har tinglyst rett til et vist antall parkeringsplasser i Sjøhagen 1 borettslag sitt anlegg. Sjøhagen 2 borettslag skal betale driftskostnader på disse på til borettslaget på lik linje med de til enhver tid gjeldene beløp som belastes pr parkeringsplass. Denne retten skal tinglyses og Sjøhagen 1 borettslag forplikter seg til å samtykke til dette.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget 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) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Alle endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller generalforsamlingen før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser, solskjerming o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Andelseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold skal ikke være til unødig sjenanse for de andre beboerne.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn i året. Styret skal orienteres skriftlig om alle leieforhold. Overlating av hele boligen til andre ut over 30 døgn i året krever godkjenning fra styret.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Forkjøpsrett

- (1) Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for opp staking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets 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) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Felleskostnader fordeles i utgangspunktet med grunnlag i brøk, med unntak av kostnader til Tv/internett som fordeles med lik andel. Kostnader til parkerings og bodanlegg fordeles med en brøk hvor de som ikke har parkering betaler ½ og de som har parkering betaler 1 del.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Det kan ikke gjøres endringer i 2-1 (4), 3-1 (2) eller denne bestemmelse uten samtykke fra den type andelseiere angitt i 2-1 (4).

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

LEVERANDØRAVTALE FOR LEVERANSE AV FELLES SERVICTJENESTER

Denne avtale ("Avtalen") er inngått mellom:

- (1) Heime Proptech AS (org.nr. 926 488 988) (**Tjenesteleverandøren**);
- (2) Sjøhagen Andeler AS (org.nr. 930 470 910) (**Utbygger**), og
- (3) Borettslaget Sjøhagen Borettslag 1

(Tjenesteleverandøren, Utbygger og borettslaget er heretter referert til som en **Part** og i fellesskap som **Partene**).

1. BAKGRUNN OG FORMÅL

Tjenesteleverandøren er leverandør av et tjenesteprogram med tilhørende teknologi for tilrettelegging av deling- og fellesskapsløsninger, med formål å skape dynamiske og bedre nabolag, muliggjøre deletjenster og legge til rette for fellesskap og sosial omgang.

Borettslaget består av inntil 46 andeler på eiendommen med gnr. [] bnr. [] fnr. [] i Stavanger kommune (**Boligprosjektet**). Boligprosjektet skal oppføres i regi av Utbygger. Under utbyggingen skal Utbygger se til at Boligprosjektet tilrettelegges for felles aktiviteter og servicefunksjoner som skal ytes til beboerne i Borettslaget, bl.a. ved leveranser fra Tjenesteleverandøren.

Avtalens formål er særlig å sikre en god og omfattende leveranse av basistjenester / servicefunksjoner til beboerne i Borettslaget, og sikre at alle beboerne dekker sin andel av kostnadene forbundet med leveranse av disse basistjenestene / servicefunksjonene. Videre skal denne leverandøravtalen legge til rette for at det over tid kan avtales endringer i basistjenestene / servicefunksjonene på en enkel måte, og som sikrer at slike endringer blir bindende både for Tjenesteleverandøren og samtlige andelseiere i borettslaget, slik at alle eiere / beboere i borettslaget til enhver tid dekker sin andel av kostnadene forbundet med basistjenestene / servicefunksjonene. Beboernes dekning av sin andel av kostnadene kalles inn sammen med felleskostnadene i borettslaget, slik at Tjenesteleverandøren utsteder faktura direkte til borettslaget (gjelder leveranser i fase 2, se punkt 2.3 nedenfor).

Partene er enige om at Tjenesteleverandøren skal yte slike tjenester til Utbygger under utbyggingen / markedsføringen av Boligprosjektet som regulert i punkt 2.2 nedenfor. Videre er Partene enige om at Tjenesteleverandøren skal levere slike tjenester til borettslaget etter ferdigstillelse av Boligprosjektet som beskrevet under punkt 2.3 nedenfor.

2. TJENESTER, LEVERANSER MV.

2.1 Generelt

Tjenesteleverandøren skal levere tjenester i to faser. Leveranser i den første fasen skal leveres under utbyggingen, markedsføring og salg av enheter i Boligprosjektet (**Fase 1**). Disse tjenestene leveres til, og skal betales av, Utbygger.

Den andre fasen av Tjenesteleverandørens leveranse omfatter de tjenester som skal ytes til beboerne i borettslaget fra og med innflytting av den enkelte andel og ut Avtaleperioden, som definert i punkt 5 nedenfor (**Fase 2**). Disse tjenestene faktureres borettslaget.

2.2 Nærmere om leveranser i Fase 1

I Fase 1 skal Tjenesteleverandøren utføre / levere følgende:

- (a) Avholde oppstartsmøte hvor det kartlegges en nærmere plan for tjenestetilbudet som skal ytes til beboerne i borettslaget, bl.a. slik at dette kan beskrives nærmere i salgsdokumentasjonen;
- (b) Utforme en skreddersydd plattform med tjenestetilbud for beboerne i borettslaget basert på relevant tjenestetilbud i området, med forslag til leverandører av lokale tjenestetilbud, så som eksempelvis vaskehjelp, hjemmehjelp og bildelingsaktører mv. Utbygger skal godkjenne Tjenesteleverandørens forslag til leverandører;
- (c) Avholde kick off med valgt eiendomsmegler hvor Tjenesteleverandøren/megler gjennomgår hvordan Tjenesteleverandørens tjenester kan kommuniseres til interessenter / kjøpere.
- (d) Utbygger, og eventuelle tredjeparter som bistår Utbygger i forbindelse med utbygging og salg av enheter i Boligprosjektet, skal ha rett til å bruke Tjenesteyterens markedsføringsprodukter, herunder markedsføringsprodukter tilknyttet delerom, aktivitetsplaner, nettportaler og nettsider mv.;
- (e) Leverer "Heime-skjerm" som henges opp i felleslokalet i borettslaget senest innen ferdigstillelsen av utbyggingen, hvor beboere kan få oversikt som over f.eks. aktiviteter, meldinger fra styret, værmeldinger og kollektivtider (skjermens innhold skreddersys for borettslaget). Skjermen eies og driftes av Tjenesteleverandøren.; og
- (f) Identifisere kjøpere som typisk kan fungere som gledesspredere / servicepersoner som vil påta seg å planlegge og gjennomføre aktiviteter, webinarer, fysisk onboarding og tilrettelegger for utleie av fellesarealer til slikt formål mv., for beboerne i borettslaget.

2.3 Nærmere om Fase 2

I Fase 2 skal Tjenesteleverandøren levere følgende tjenester ("**Fellestjenester**") til beboerne i borettslaget:

- (a) Drift av Heime plattformen og gi beboere tilgang
- (b) Sørge for at borettslaget har et oppdatert tilbud på leveranser fra eksterne leverandører;

- (c) Motivere beboere til å: (i) skape og opprettholde et fungerende virtuelt delerom, (ii) opprette felles aktiviteter, og (iii) bruke Heime-appen.
- (d) Arrangere to aktiviteter i fellesarealene i borettslaget for beboerne i forbindelse med overtakelse.
- (e) Drifte "Heime-skjermen" som nevnt i punkt 2.2 (f).

Tjenesteleverandøren vil markedsføre sine tjenester og se til at beboerne får oversikt over det til enhver tid gjeldende tilbud av tjenester.

3. VEDERLAG

3.1 Vederlag for Fase 1

For tjenestene i Fase 1 skal Utbygger betalt til Tjenesteleverandøren et fast vederlag på kr 200.000,- eks mva.

Av vederlaget skal kr. 60 000 (eks. mva) betales til Tjenesteleverandøren innen 14 dager etter signering av denne Avtalen.

Resterende beløp, kr. 140 000 (eks. mva), skal betales innen 14 dager etter at Utbygger har besluttet oppstart utbygging av Boligprosjektet, og det foreligger rammetillatelse.

3.2 Vederlag for Fase 2

For tjenestene i Fase 2, påløper et månedlig vederlag pr. andel i borettslaget fra og med datoen fra ferdigstilling og innflytting for den enkelte andel:

- Kr 99,- inkl. mva pr mnd. pr. ferdigstilt og innflyttet boligseksjon

Vederlaget skal justeres årlig med økning i konsumprisindeksen (KPI). Endringen skjer 31. desember hvert år, med basis i endring i indeks fra oktober foregående år til oktober inneværende år. Første justering skal skje ved første årsskiftet etter at den første leilighet ble overtatt, og da med basis i indeksen pr. oppstart av Fase 2.

Hver av partene kan, hvert 10 år (regnet fra oppstart av driften), kreve at vederlaget for Fellestjenester skal justeres til markedspris. Videre kan det bli avtalt endringer i vederlaget ifbm. endringer i innholdet i tjenestene under Fase 2 (se punkt 4 nedenfor).

Faktura for tjenestene som leveres i Fase 2 faktureres borettslaget månedlig.

Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrentelovens bestemmelser. Ved vesentlig betalingsmislighold kan den aktuelle andelseier / beboer nektes tilgang til Fellestjenestene, likevel slik at andelseiernes betalingsforpliktelse ikke opphører.

4. ENDRING AV INNHOLDET I / OMFANGET AV FELLESTJENESTER

Driften i fellesarealene i borettslaget skal til enhver tid være tilgjengelig for leveranse av de Fellestjenester som inngår i Fase 2.

Partene er innforstått med at behovet og ønsket om innholdet i Fellestjenestene i Fase 2 kan endres over tid. For å sikre at slike endringer blir enhetlig og gjeldende for samtlige andelseiere / beboere, kan styret i borettslaget og Tjenesteleverandøren til enhver tid avtale endringer i innholdet i tjenestene under Fase 2 og, i sammenheng med justering av innholdet i tjenestene; avtale justering av vederlaget for Fellestjenestene, ref. styrets oppgaver regulert i eierseksjonsloven § 57.

Ved avtale om endringer i Fellestjenester skal følgende gjelde som begrensning for hva styret kan avtale på vegne av borettslaget:

- At endringene i leveranse av Fellestjenestene ikke medfører en økning av vederlaget på mer enn 20 % pr. år.
- At endringene i Fellestjenestene ikke er av vesentlig karakter.

Dersom endringene overskrider nevnte begrensninger, skal styret se til at forslaget til endringer forelegges årsmøtet for beslutning.

5. AVTALENS VARIGHET

Avtalen løper fra signering til og med den dato som faller tre år etter innflytting av den første eierseksjonen (**Avtaleperioden**). Avtalen kan ikke sies opp i Avtaleperioden.

Deretter forlenges Avtalen med faste nye perioder på tre år om gangen, på samme vilkår, med mindre en av Partene sier opp avtalen innen 6 måneder før utløpet av den aktuelle 3 års perioden.

Selv om avtalen er uoppsigelig kan den heves dersom det foreligger vesentlig mislighold fra en av Partene. Ved mislighold som ikke medfører heving, gjelder alminnelige misligholdsbeføyelser som prisavslag, erstatning mv.

6. OVERDRAGELSE AV RETTIGHETER OG PLIKTER

Tjenesteleverandøren står fritt til å overdra sine rettigheter og plikter etter Avtalen til selskaper i samme konsern eller til tredjemenn. Dersom overdragelsen skjer til tredjemann, kan overdragelsen ikke gjennomføres før etter 30 dager etter at borettslaget har blitt varslet, og gitt mulighet til å uttale seg om overdragelsen.

Borettslaget er forpliktet til å forsikre seg om at eventuelle leietakere, beboere eller lignende overholder bestemmelsene Avtalen.

7. TINGLYSING

Denne avtalen, eller utdrag av denne, kan tinglyses på hver andel i borettslaget, og andelseier gir ved sin signatur på denne avtale samtykke til slik tinglysning. Utgifter ved tinglysing dekkes Tjenesteleverandøren.

--

Dato: _____

For Heime Proptech AS

Signatur:
Navn: Vetle Isdal Bringsjord
Tittel: Styrets leder

For Sjøhagen Andeler AS

Signatur:
Navn: Ivar Isdal
Tittel: Styrets leder

Signatur:
Navn:
Tittel:



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

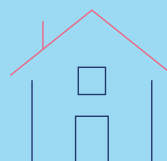
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 22-0113/26

Adresse: Sjøhagen 5A, 4016 STAVANGER, gnr. 21, bnr. 1011 i
Stavanger kommune.

Kontaktperson: Aina Trovåg

Tlf: 988 09 072

Epost: at@notar.no

Salgsoppgavedato: 02.10.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom
budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller
Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en
akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis.
Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med
forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsop-
pgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/