

Sjøhagen BBB2-102

STAVANGER

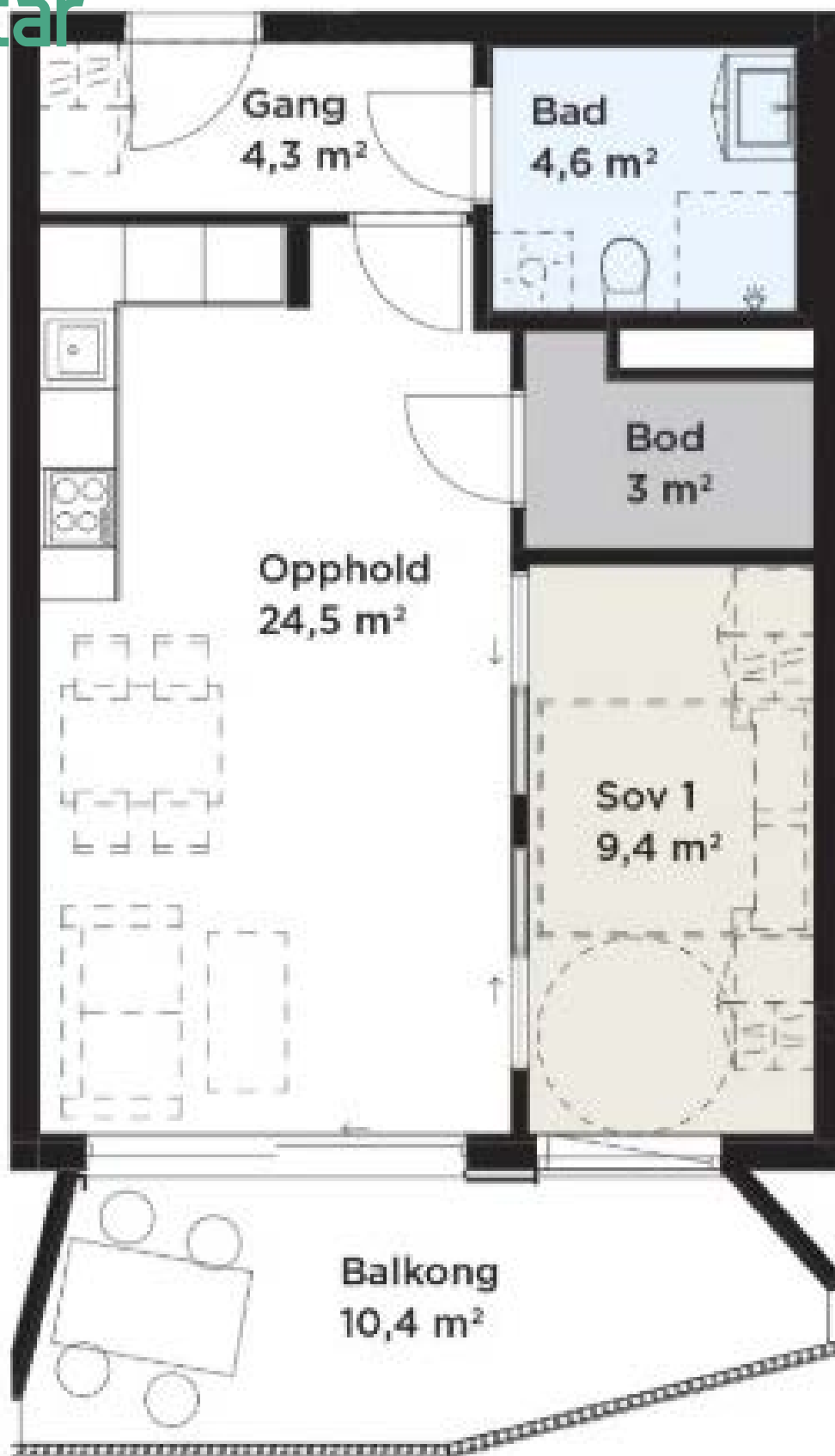
notar



Prisantydning Kr. 1 390 000,- Boligtype Kontraktposisjon BRA-i/BRA Total 48.8/53.8 kvm
Megler Svein Magnus Melgaard Tlf 404 07 662

NOTAR.NO

notar



Sjøhagen BBB2-102

Salg av kontraktsposisjon. Attraktiv leilighet i populært område. Sørvendt veranda. Ferdig september. IN ordning

Adresse	Sjøhagen BB2-102 4016 STAVANGER
Prisantydning	Kr 1 390 000,-
Fellesgjeld	Kr 2 392 500,-
Omkostninger	Kr 18 422,-
Totalpris	Kr 3 800 922,-
Fellesutgifter	Kr 11 472,-
BRA-i/BRA Total	48.8/53.8 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Kontraktsposisjon
Byggeår	2026
Soverom	1
Etasje	1

Leiligheten vil komme i et attraktivt borettslag på populære Hillevåg. Ferdigstillelse september 26.

Samtlige leiligheter av denne størrelsen er utsolgt. Så her har du en flott mulighet til å skaffe deg en svært kjekk leilighet, med en fremragende beliggenhet. Sørvendt veranda på over 9,2 kvm. samt heis.

Leveransestandarden er høy, med blant annet vannbåren varme, fliser og parkett.

Innhold:

1.etg.: Gang, stue/kjøkken, bad, soverom, bod og veranda

Bod i tilknytning til parkeringsanlegg eller i felles oppgang.

Borettslaget vil i tillegg ha felles selskapslokale med spiseplass og kjøkken samt 2 gjestehybler til beboernes disposisjon.

Dette er salg av kontraktsposisjon. Interessenter bes sette seg godt inn i salgsoppgaven

Notar Stavanger

Madlaveien 10
4010 STAVANGER



Svein Magnus Melgaard

Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF/ Partner
404 07 662 / smm@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	6
Nøkkelinformasjon	7
Plantegning	17
Vedlegg	19
Budgivning	86

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

Leiligheten 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.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Sjøhagen BBB2-102, 4016 STAVANGER
(Endelig adresse vil foreligge når bygget er ferdig)

OPPDRAGSNUMMER

12-0174/26

SELGER

Harald Von Hirsch

Selger/ Utbygger av hovedkontrakt:

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

MATRIKKE

Gårdsnummer 21, bruksnummer 1011, i Sjøhagen 1 Borettslag med orgnr.: 933535126 i Stavanger kommune. Endelig matrikkel og andelsnr foreligger ved overtakelse.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Kontraktposisjon

ENERGIKLASSE

Energimerkingen utføres av selger/ utbygger og vil foreligge ved utstedelse av ferdigattest iht gjeldende regler

INFO ENERGIKLASSE

Fra salgsmateriell fra utbygger:

"Energiaattest 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 overtakelse.

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

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.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Da dette er salg av kontraktsposisjon har ikke selger fylt ut egenoppgave

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 matrikelbetegnelse gnr. 21 bnr. 1011, i Stavanger kommune. Utbyggingsområdet er regulert til boligbebyggelse. Byggetrinn 1 vil bli organisert som et frittstående borettslag, med felles selveiertomt.

Byggetrinn 2 har benevnelsen BBB3 (6 etg.) og BBB4 (4 etg.) Det gjøres oppmerksom på at det vil forekomme byggeaktivitet i nærområde.

OPPVARMING

Vannbåren varme i gulv på bad og gjennom radiator i stue/kjøkken. Se byggeteknisk beskrivelse og romskjema for mer detaljer.

PARKERINGSFORHOLD

Leiligheten leveres uten fast oppstillingsplass til bil

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen vil bli tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt

ADGANG TIL Utleie

Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende. Megler gjør spesielt oppmerksom på at andelseieren ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Selger/utbygger skal fremskaffe ferdigattest, men dette foreligger normalt en stund etter overtagelse. Dersom ferdigattest ikke foreligger gjennomføres overtagelsen mot midlertidig brukstillatelse

INNHold

1.etg.: Gang, stue/kjøkken, bad, soverom, bod og veranda

Bod i tilknytning til parkeringsanlegg eller i felles oppgang.

Felles selskapslokale med spiseplass og kjøkken.
2 gjestehybler

STANDARD

Se vedlagt leveransebeskrivelse

HVITEVARER

Hvitevarer er ikke inkludert

AREALER

BRA - i: 48.8 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 53.8 m²

TBA: 9.2 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 48.8 m² gang, bad, bod, stue/kjøkken, soverom

BRA-e: 5 m² bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9.2 m²

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

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 390 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

inkludert i felleskostnadene.

FELLESKOSTNADER

Kr. 11 472,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

renter fellesgjeld, kommunaleavgifter, drift og vedlikehold, utvendig forsikring, medlemsskap Heime, vaktmestertjenester. grunnpakke altiboks (Altibox Flex M)

Fordeling fellesutgifter:

Rentekostnader: 9 071,-

Felleskostnader: 1 764,-

Altibox: 499,-

Heime: 99,-

(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. 4 500,- 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. Estimerte felleskostnader er hentet fra 2024.

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Ikke utregnet da boligen ikke er ferdigstilt.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 1 390 000,- (Prisantydning)

kr. 2 392 500,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 3 892 500,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 10 000,- (Andelskapital)

kr. 7 332,- (Dokumentavgift refusjon)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 3 800 922,- (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. 797 500 + omkostninger. Fellesgjeld kr. 2 392 500,- 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

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. 2 392 500,-

KOMMENTAR FELLESGJELD

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. Man kan forvente at det kan ta inntil 4 måneder fra overtagelse før felleslånet blir utbetalt. Renten som er lagt til grunn for utregningene fra utbygger/opprinnelig selger er 4,55% Det vil bli IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) i borettslaget, og det vil være mulig å innbetale hele eller deler av fellesgjelden etter overtagelse. Innskuddet betales ved overtagelse. 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.

AVDRAGSFRIE ÅR

5

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.

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Selger har ikke utarbeidet forslag til budsjett og regnskap første driftsår.

Felleskostnadene er stipulert til kr. 30,- pr. kvm.

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 Boligbyggelagens Finansieringsforetak. Denne avtalen er løpende frem til en av partene sier den opp

FORKJØPSRETT

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett. ref vedtekter som følger vedlagt.

FORRETNINGSFØRER

Bate Boligbyggelag

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

Ingen 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.

Kontraktsposisjon selges iht bustadoppføringsloven. Iht. Bustadoppføringslova plikter utbygger å stille garanti for sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter original kjøpekontrakt. Garantien utgjør 3 % av original kjøpesum frem til overtagelse. Beløpet økes til 5% og står 5 år etter overtagelsen.

SALG AV KONTRAKTSPOSISJON:

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

RETTIGHETER/PLIKTER:

Selger har inngått en kjøpekontrakt med Sjøhagen Andeler AS org.nr. 927119331 om overtagelse av leilighetsnr. BBB2-402 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 overtakelse av første boenhet. Leverandøravtalen har en

minstetid på 5 år, regnet fra overtakelse 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

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

Boligen planlegges ferdigstilt i perioden 3 kvartal 2026.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

21.07.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

NOTAR - Stavanger Eiendomsformidling AS

Madlaveien 10, 4010 STAVANGER. TLF. 51 84 98 00

MEGLER

Svein Magnus Melgaard, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Epost: smm@notar.no

Mobil: 404 07 662

MEGLERS VEDERLAG Fastpris vederlag kr. 40000.00 (inkl. mva). Salgstilretteleggelse kr. 9 900,- (inkl. mva.) Oppgjørsgebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.) Markedspakke kr. 14 900,- (inkl. mva.) Grunnbok/ e-tinglysing/ AHV-gebyr kr. 2 000,- (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 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 deknings salg 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 23.08.24/27.08.24, romskjema, leveransebeskrivelse fra utbygger, plantegning, prosjektsammendrag fra utbygger, reguleringsbestemmelser, vedtekter, leveranseavtaler, 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

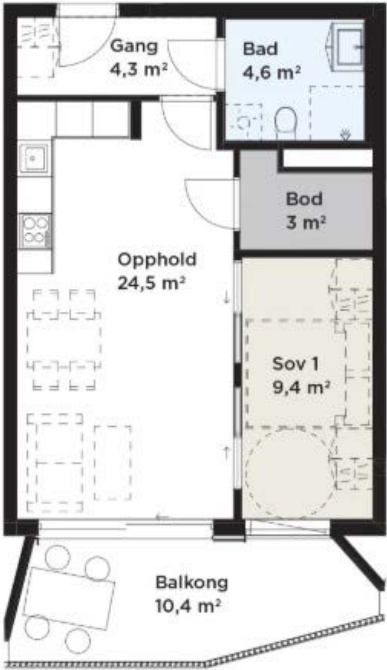
Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til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

Plantegning



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 BBB2-102

Opprinnelig kontrakt mellom kjøper 1 og Sjøhagen Andeler datert 23.08.24/
27.08.24, romskjema, leveransebeskrivelse fra utbygger, plantegning,
prosjektsammendrag fra utbygger, reguleringsbestemmelser, vedtekter,
leveranseavtaler, 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.

Nabolagsprofil

Sjøhagen 2 - Nabolaget Hillevåg - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn

Offentlig transport

🚶 Sjøhagen	3 min 🚶
Linje 2, 3, N84	0.2 km
🚶 Mariero stasjon	15 min 🚶
Linje L5	1.2 km
🚶 Stavanger stasjon	9 min 🚶
Linje F5, L5	3.1 km
✈ Stavanger Sola	16 min 🚶

Skoler

Kvaleberg skole (1-7 kl.)	4 min 🚶
353 elever, 26 klasser	0.3 km
Steinerskolen Stavanger grunnskole (1-10 k.)	17 min 🚶
187 elever, 12 klasser	1.4 km
Auglend skole (1-10 kl.)	21 min 🚶
499 elever, 29 klasser	1.7 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.)	15 min 🚶
522 elever, 34 klasser	1.3 km
Ullandhaug skole (8-10 kl.)	23 min 🚶
324 elever, 23 klasser	1.9 km
Hetland videregående skole	16 min 🚶
570 elever, 21 klasser	1.4 km
Godalen videregående skole	6 min 🚶
850 elever, 55 klasser	2.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100

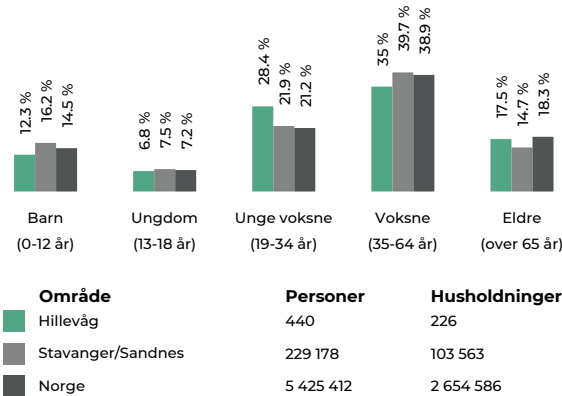
Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sandvikveien barnehage (1-6 år)	4 min 🚶
90 barn	0.3 km
Kvaleberg barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
111 barn	0.5 km
Steinerbarnehagen Bukkene Bruse (1-5 år)	17 min 🚶
62 barn	1.4 km

Dagligvare

Coop Extra Hillevåg	3 min 🚶
Søndagsåpent	0.2 km
Rema 1000 Hillevåg	10 min 🚶
PostNord	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

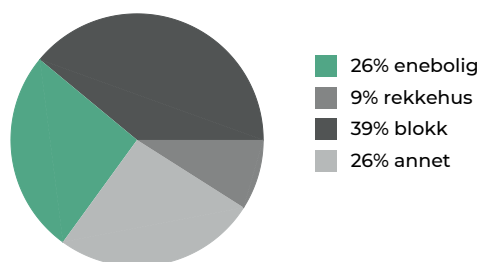
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 75/100

Sport

🏃 "Skolebrygga" - Hundvåg	3 min 🚶
Ballspill	0.3 km
🏃 Kvaleberg skole	4 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km
🏃 CrossFit Centrum Hillevåg	4 min 🚶
🏃 Trimeriet Stavanger	6 min 🚶

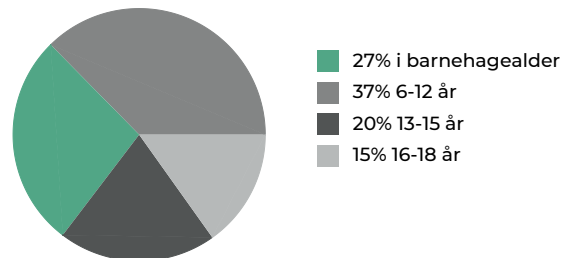
Boligmasse



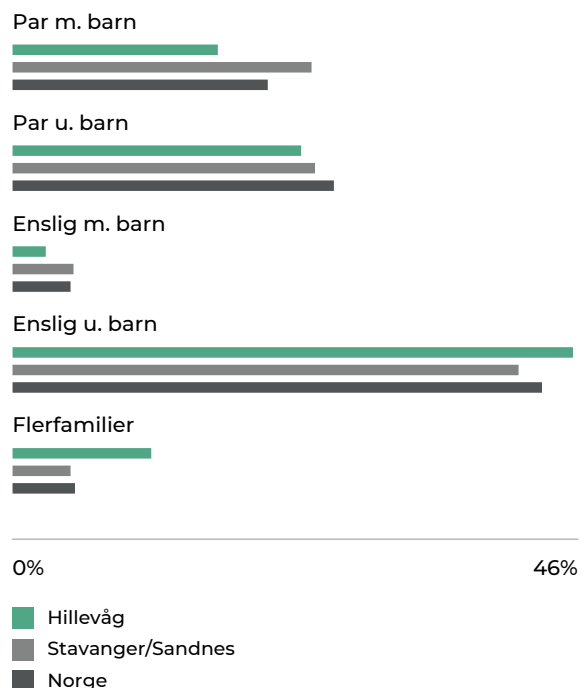
Varer/Tjenester

🛒 Kilden Kjøpesenter	12 min 🚶
🏪 Boots apotek Hillevåg	11 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

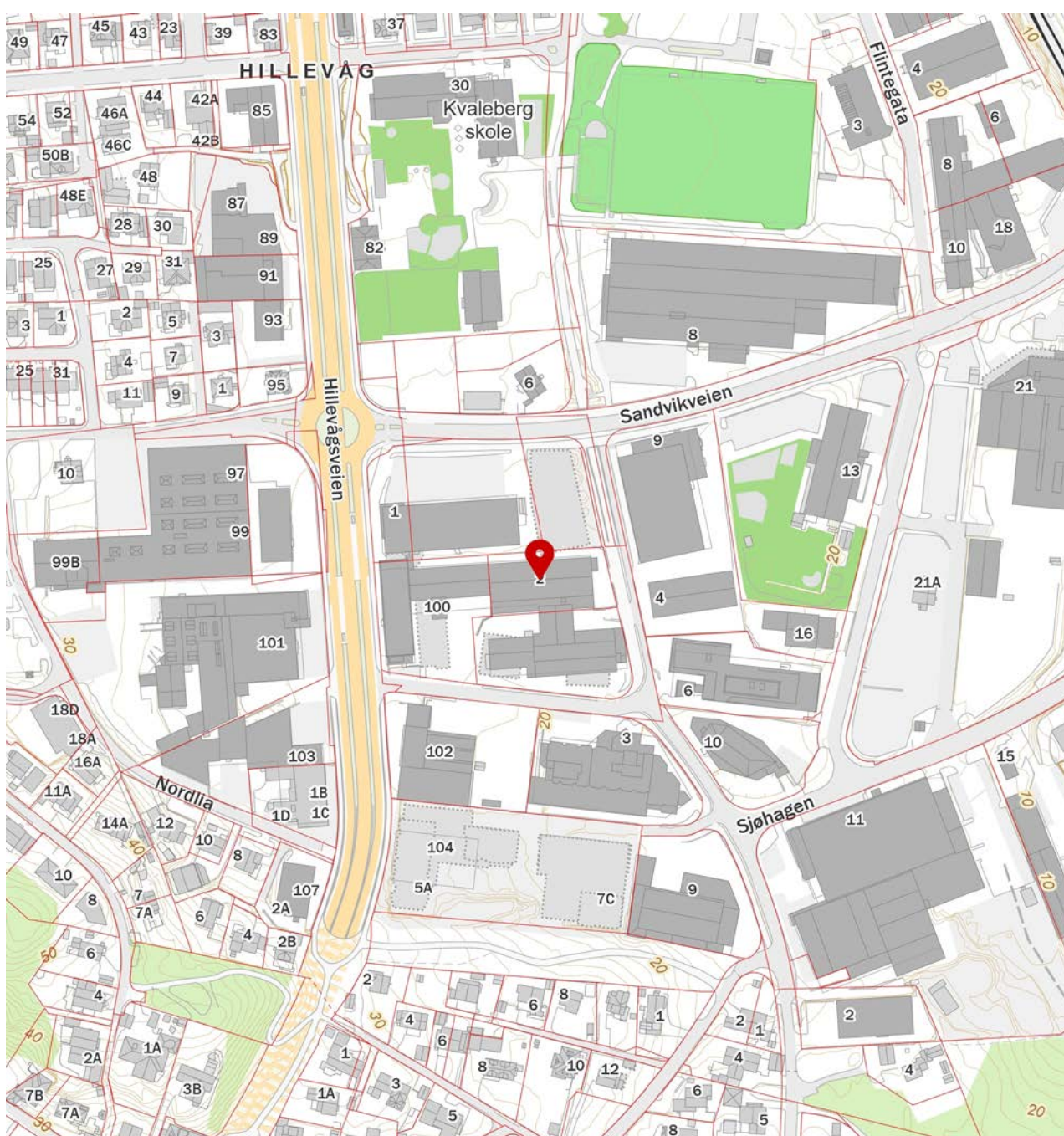
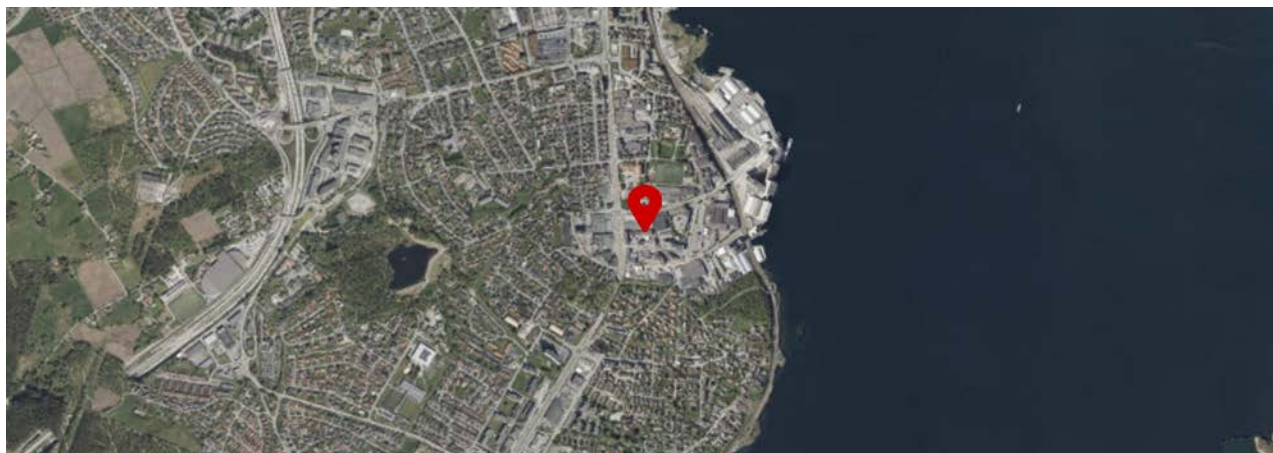


Familiesammensetning



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

Kjøpekontrakt

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

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.

Bindende avtale om kjøp er inngått mellom partene direkte, og megler bistår kun med å utarbeide kontrakt basert på partenes avtale, foreta tinglysing og gjennomføre oppgjør i tråd med partenes avtale. Evt. tvister mellom partene utenom selve oppgjøret er megler uvedkommende.

1. Partene

Navn

Sjøhagen Andeler AS

heretter kalt Selger, og

Adresse/Kontaktinfo

Klubbgata 1, 4013 Stavanger

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

Navn

Harald von Hirsch

Adresse/Kontaktinfo

[Redacted address and contact information]

heretter kalt Kjøper.

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 **BBB2-102**.

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 11 472,00,-** 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.

Selger

side 1 av 10

Kjøper

3. Kjøpesum og omkostninger

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

Innskudd/kontantdel	kr	797 500,-
Andel fellesgjeld:	kr	2 392 500,-
Til sammen	kr	3 190 000,-

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:

Dokumentavgift av tomteverdi + kr 10.000,- i andel til Bate + omk. :	kr	18 332,-
Omkostninger i alt	kr	18 332,-
Innskudd/kontantdel og omkostninger, i alt	kr	815 832,-

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.

5. Oppgjør

Alle innbetalinger skjer til DNB Eiendom AS, avd. Eiendomsoppgjør, heretter kalt megler, klientkonto nr. **1503 88 06553, KID: 66324002725**

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 **663240027** 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.

Selger

side 2 av 10

Kjøper

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	715 832,-
Innskudd/kontantdel og omkostninger, i alt	kr	815 832,-

Innskudd/kontantdel med tillegg av omkostninger skal være kreditert eiendomsmeglers klientkonto nummer **1503 88 06553** med **KID 66324002725**. 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.

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.

Selger

side 3 av 10

Kjøper

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 slettebekreftelse 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.

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.

Selger

side 4 av 10

Kjøper

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.

10. Overtagelse

Boligen planlegges ferdigstilt i perioden 3 kvartal 2026, under forutsetning om vedtak om igangsetting innen utgangen av 4. kvartal 2024. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmukt.

Selger vil ved vedtatt igangsetting varsle Kjøper skriftlig om overtagelsesdato, som vil være å regne som en frist jf. bustadoppføringslova.

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 dagmukt 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.

Påvirkes 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.

Selger

side 6 av 10

Kjøper

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

Selger tar følgende forbehold om igangsetting og gjennomføring av avtalen:

Selger

Kjøper

- åpning av byggelån
- igangsettingstillatelse for byggearbeidene i samsvar med søknad
- at det inngås kjøpekontrakter tilsvarende minimum 50% av verdien av boligene i prosjektet jf. prisliste ved salgsstart.

Selger er bundet av kontrakten dersom han ikke gjør forbehold for gjennomføring gjeldende senest innen utgangen av 4 kvartal 2024 kl. 18.00.

Dersom Selger gjør forbeholdene gjeldende har Kjøper rett til å få innbetalt beløp samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper. Ved enighet mellom partene kan fristen forlenges. Kontraktens betingelser for øvrig er i et slikt tilfelle de samme.

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 kjøpe 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 xx /etter nærmere avtale. 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

Selger

Kjøper

Sjøhagen Andeler AS

Harald von Hirsch

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
Hirsch, Harald Von	12.12.1949	BANKID	23.08.2024 16:24
Isdal, Ivar	10.01.1966	BANKID	27.08.2024 11:11



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autensitet.

==

Romskjema

Gang

Gulv	Utvendige vegger	Skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	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 skillevegger	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 skillevegger	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 skillevegger	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. Vegghengt toalett. Dusjhjørne i herdet glass med dører. Uttak for vaskemaskin	Balansert ventilasjon Avtrekk	Se egen tegning for baderomsmøbel. Nedsenket gulv i dusj. Kun kondens-tørketrommel kan brukes.					

Romskjema

WC

Gulv	Utvendige vegger	Skillevegger mot naboer	Innvendige skilleveger	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 skilleveger	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 skilleveger	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	Ventilasjon	Annet					
Utslagsvask med blande-batteri	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

Romskjema fellesarealer

Romskjema utleieleiligheter

Gang

Gulv	Innvendige skilleveger	Utvendige vegger	Himling	Elektro	Ventilasjon
Trestavs hvitpigmentert eikeparkett med tilhørende gulvlist 8/15-4	Sparklet og malt gips.	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips eller betong innven- dig i klasse K2.	Sparklet og malt gips/ betong i farge NCS S0502y	Elektriske punkter etter gjeldene for- skrift	Balansert ventilasjon iht. tek 17. Takhengt aggregat.

Soverom

Gulv	Innvendige skilleveger	Utvendige vegger	Himling	Elektro	Ventilasjon
Trestavs hvitpigmentert eikeparkett med tilhørende gulvlist 8/15- 45	Sparklet og malt gips.	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips eller betong innven- dig i klasse K2.	Sparklet og malt gips/ betong i farge NCS S0502y	Elektriske punkter etter gjeldende for- skrift/TEK 17.	Balansert ventilasjon iht. tek 17.

Bad

Gulv	Innvendige skilleveger	Utvendige vegger	Himling	Elektro	Oppvarming	Sanitær	Ventilasjon
Fliser 30x30cm. Alternativ dimensjon i nedsenkning for dusj	Fliser 30x30cm 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	Elektriske punkter etter gjeldende forskrift/TEK 17. Ved vask/ tørk monteres to doble stikk. Spotter i tak.	Vannbåren gulvvarme	Ett greps servantbatteri. Dusjbatteri og garnityr. Gulv- sluk. Vegg- hengt toalett. Dusjhjørne i herdet glass med dører. Uttak for vas- kemaskin	Balansert ventilasjon iht. tek 17.

Annet

Se egen
tegning for
baderomsmø-
bel. Nedsenket
gulv i dusj. Kun
kondens-tør-
ketrommel kan
brukes.

Lås/dørtype

Systemlås med vanlig nøkkel som passer til fellesrom, delerom, boder, hovedinnganger og leiligheter.

Romskjema fellesrom

Fellesrom/kjøkken

Gulv	Skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Utvendige vegger	Innvendig dører	Himling	Elektro	Ventilasjon
Tarkett Terrazzo Noir flisebelegg 30x60cm	Se fargelagt tegning	Sparklet og malt gips i klasse K2. Vegg mot bodareal leveres med finerplater med overflate av kvistfri gran.	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips eller betong innvendig i klasse K2.	Lette slette innvendige dører. Karmlist 12x58, spikerhull vokses. Farge valgt av ARK.	Troldtekt	Elektriske punkter etter gjeldende forskrift/TEK 17	Balansert ventilasjon iht. tek 17.
Annet							
Standard prosjektkjøkken inkl hvitevarer.							

WC/bad

Gulv	Skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Utvendige vegger	Innvendig dører	Himling	Elektro	Oppvarming
Tarkett Terrazzo Noir flisebelegg 30x60cm	Våtromsmaling	Sparklet og malt gips med våtromsmaling i klasse K2	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips eller betong innvendig i klasse K2.	Lette slette innvendige dører. Karmlist 12x58, spikerhull vokses. Farge valgt av ARK.	Sparklet og malt gips i klasse K2	Elektriske punkter etter gjeldende forskrift/TEK 17. vask/tørk monteres to doble stikk.	Vannbåren gulvvarme
Ventilasjon	Annet						
Balansert ventilasjon iht. tek 17.	Krav til HCWC ivaretas						

Lager/garderobe

Gulv	Skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Utvendige vegger	Innvendig dører	Himling	Elektro
Tarkett Terrazzo Noir flisebelegg 30x60cm	Sparklet og malt betong/gips i klasse K2	Sparklet og malt gips i klasse K2	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips eller betong innvendig i klasse K2.	Lette slette innvendige dører. Karmlist 12x58, spikerhull vokses. Farge valgt av ARK.	Sparklet og malt gips i klasse K2	Elektriske punkter etter gjeldende forskrift/TEK 17

Lager

Gulv	Skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Utvendige vegger	Innvendig dører	Himling	Elektro	Ventilasjon
Tarkett Terrazzo Noir flisebelegg 30x60cm	Sparklet og malt betong/gips i klasse K2	Sparklet og malt gips i klasse K2	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips eller betong innvendig i klasse K2.	Lette slette innvendige dører. Karmlist 12x58, spikerhull vokses. Farge valgt av ARK.	Synlig tekniske føringer	Elektriske punkter etter gjeldende forskrift/TEK 17	Balansert ventilasjon iht. tek 17. Aggregat.

Romskjema fellesrom

Treningsrom

Gulv	Skillevegger mot naboer	Utvendige vegger	Innvendig dører	Himling	Elektro	Ventilasjon	Annet
Teppefliser	Sparklet og malt gips i klasse K2	Sparklet og malt gips, speil på en vegg og gjenbruk av plater på en vegg.	Lette slette innvendige dører. NCS S0502y. Karmlist 12x58, spikerhull vokses	Synlige føringer og spray-malt sort	Elektriske punkter etter gjeldende forskrift/TEK 17. Hengende taklamper	Balansert ventilasjon iht. tek 17.	Wifi punkt

Hulå

Gulv	Skillevegger mot naboer	Utvendige vegger	Innvendig dører	Himling	Elektro	Ventilasjon	Annet
Betong	Sparklet og malt gips i klasse K2	Osb på veggene + gjenbruk av plater på en vegg.	Lette slette innvendige dører. NCS S0502y. Karmlist 12x58, spikerhull vokses	Synlige føringer og spray-malt sort	Elektriske punkter etter gjeldende forskrift/TEK 17. Hengende taklamper	Balansert ventilasjon iht. tek 17.	Wifi punkt

Leveransebeskrivelse

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 ferdigstillelse 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, lydgiennomgang 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 overflater 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-skillevegger 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 brannsløkkingsutstyr iht. brannkrav for hver boenhet og fellesareal, som monteres iht. byggeforskriftene. Det installeres brannvarslingsanlegg og boligsprinkleranlegg iht. byggeforskriftene. Nødvendig sløkkeutstyr 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@ineoeiendom.no

Mobil: 971 63 999

Prosjektsammendrag

Sjøhagen

Dato: 30.04.2024, revidert 13.01.2025

Oppdragsnummer
663245001

Generell informasjon

Selger/Utbygger

Sjøhagen Andeler AS
Klubbgate 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.

Hjemmelshaver:

Gnr. 21 bnr. 1011
JM Norge AS
Org. nr. 829 350 122

Eiendomsmegler/Oppgjør

Navn: Eivind Chr. Dahl, telefon 411 44 040
Tittel: Områdeleder / Eiendomsmegler
Navn: Bente Aasland, telefon 411 44 040
Tittel: Eiendomsmegler

Adresse

Ikke tildelt / Hillevågsveien 104, 4016 Stavanger. Endelig adresse
vil bli fastsatt før overtakelse.

Matrikkel

Gnr. 21 bnr. 1011 i Stavanger kommune. Eiendommen venter
fradeling. Hjemmel til eiendommen overdras til borettslaget ved
overtagelse.

Borettslagsmodellen

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.

Boligtype

Leiligheter

Eierform

Andel i frittstående borettslag.

Tomt

Fellestomt. Det totale tomtearealet utgjør ca. 6 592,6 m².
Eiendommen vil bli fradelt. Eksakt størrelse på tomtearealet vil
først fremkomme ved endelig oppmåling utført av kommune

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig. Kopi av Plan 2488P,
detaljregulering Hillevågsveien 104 og plankart ligger i
dokumentet «Salgsinformasjon».

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.

Byggetrinn 2 utgjør BBB3 og BBB4.

Vei/Vann/Kloakk

Eiendommen blir tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk.

Ferdigattest

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

Prosjektet

Byggemåte

TEK 17

Se ellers vedlagt rom- og leveransebeskrivelse.

Arealer

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 eksternt 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.

Bruksarealet (BRA-i) er fra 48,8 kvm – 103,9 kvm.

SUM BRA (BRA-i, BRA-e, BRA-b) er fra 54 kvm – 116 kvm.

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.

Standard

Det er utarbeidet et romskjema og en leveransebeskrivelse som er vedlagt i prisliste og «Salgsinformasjon».

Tilvalg

Det vil bli utarbeidet en tilvalgsversikt hvor valgmuligheter og priser for tilvalg og endringer fremkommer. Det gjøres oppmerksom på at alle bestillinger av tilvalg / endringer må gjøres innen de tidsfrister som fastsettes av entreprenør. Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktssummen med 15% eller mer
- b) Som ikke står i sammenheng med selgers ytelse, eller som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider.

Selger skal skriftlig gjøre klart for kjøperen de kontraktsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøper krever.

Når prosjektet er igangsatt vil det bli satt frister for tilvalg og endringer. Det gjøres oppmerksom på at selgers frister for tilvalg og endringer kan være utgått på avtaletidspunktet. Kjøper oppfordres til å ta forbehold i sitt kjøpstilbud dersom det er en forutsetning å kunne gjøre endringer på selgers leveranse. Entreprenøren har rett til et påslag på 15% for varer og tjenester som leveres i prosjektet for å sikre en rimelig fortjeneste. Under tilvalgsprosessen kan underleverandører ha tilbud og kampanjer i butikk/nettbutikk som ikke kan kombineres med leveranse for prosjektet.

Kjøper kan kreve endringer, og partene kan kreve justering av vederlaget, iht. bustadoppføringslovas regler, jf. bustadoppføringslova § 9 (3). Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (heretter benevnt "Endringer") til kontrakten skal skje skriftlig og med kopi til eiendomsmegler, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten. Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene: Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av eiendommen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Dersom kjøper bestiller endrings-/tilleggsarbeider/ tilvalg mht. kjøkkeninnredning, bad, elektriker, rørlegger osv. direkte fra selgers underleverandører, og det blir avtalt at endrings-/tilleggsarbeidet skal betales mot faktura fra underleverandører direkte til kjøper, er kjøper gjort oppmerksom på at underleverandøren ikke har rett til å kreve betaling før etter at kjøper har overtatt leiligheten og fått hjemmelen til denne. Dersom underleverandøren krever betaling før kjøper har overtatt og fått hjemmelen til leiligheten, plikter den aktuelle underleverandør å stille garanti iht. bustadoppføringslova § 47 før kjøperen kjøper plikter å betale fakturaen.

Parkering og bod

Leiligheter som selges med eksklusiv bruksrett til 1 stk parkeringsplass fremgår av prislisten. Leiligheter som vil kunne selges med eksklusiv bruksrett til parkeringsplass som tilvalg fremkommer i prislisten. Ta kontakt med boligselger/megler.

Det tilrettelegges for el-bil lading på hver parkeringsplass. Kjøper må selv bekoste kjøp/leie av ladeboks. Strøm og ladeboks leveres av Lyse / Smartly.

Alle leiligheter selges med en sportsbod på minimum 5 kvm. Bodene er plassert i felles parkeringsanlegg eller i tilknytning til felles oppganger. Bod er ikke isolert. Temperatur og luftfuktighet vil variere og det anbefales ikke å lagre klær, bøker, bilder, papp og organisk materiale etc. i sportsbodene. Parkeringsanlegget vil inneholde parkeringsplasser til bruk for de leiligheter som er solgt med bruksrett til parkeringsplasser, sportsboder til leilighetene, arealer for sykkelparkering, teknisk rom mv.

Det er satt av parkeringsplasser for gjester

Selger forbeholder seg retten til å organisere og tildele parkeringsplasser og boder. De til enhver tid usolgte/ikke utleide parkeringsplasser og boder i parkeringskjeller tilhører selger. Selger kan fritt selge eller leie ut disse. Likeså forbeholder selger seg retten til å fritt disponere over usolgte parkeringsplasser og boder.

Selger / annet selskap som skal stå for oppføring av senere byggetrinn innenfor området, har rett til å benytte seg av parkeringsanlegget i nødvendig omfang når nye byggetrinn skal

føres opp, og at det i den forbindelse må påregnes støy og annet som naturlig følger med ved utføring av byggearbeider.

Fellesarealer / Utomhusarealer

Ved overtakelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på overtagelsesdagen da områdene tas i bruk. Gjennomgang av fellesarealer vil bli gjennomført sammen med borettslagets styre. Kjøper aksepterer at styret skal representere alle ved gjennomgang av fellesarealene.

Overtakelse av boligene kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Så lenge deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligen, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen. Det gjøres oppmerksom på at leveransebeskrivelsen/utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer kan forekomme.

Kjøper kan utøve tilbakehold av nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene.

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

Etter overtakelsesforretning av leiligheter samt utbetaling av felleslån vil forretningsfører BATE innkalle til generalforsamling hvor beboere skal stifte styret i borettslaget. Forbrukeren gir med sin underskrift på kjøpekontrakt det valgte styret i borettslaget, fullmakt til å gjennomføre slik befaring / gjennomgang av fellesarealer. Under befaringen skal selgeren føre protokoll over de eventuelle anmerkninger som styret måtte ha, samt hvilke av disse det er enighet om og hvilke det ikke er enighet om. Dersom det er holdt tilbake beløp skal selger protokollere et eventuelt samtykke fra det valgte styret. Styret samtykker til at eventuelle tilbakeholdte beløp på grunn av tidligere manglende ferdigstillelse av fellesområde skal utbetales til selgeren, eventuelt deler av det tilbakeholdte beløp, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp.

Borettslagets eiendom ligger innenfor et utbyggingsområde, hvor det også er eiendommer som skal eies i fellesskap av boligeiendommene i området. Disse felleseiendommene består av felles utomhusarealer og felleshus. Sjøhagen borettslag 1 vil være medeier i disse felleseiendommene, og det felles eierskap vil bli regulert i egne vedtekter som skal gjelde mellom sameierne i felleseiendommene.

Energimerking

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

Oppvarming

Vannbåren varme i gulv på bad og gjennom radiator i stue/kjøkken. Se byggeteknisk beskrivelse og romskjema for mer detaljer.

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 overtakelse av første boenhet. Leverandøravtalen har en minstetid på 5 år, regnet fra overtakelse 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.

Borettslag

Organisering

Tomten og bygningsmassen vil bli organisert som et borettslag. Borettslaget vil bli regulert av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Utkast til vedtekter ligger i dokumentet «Salgsinformasjon».

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.

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. Utkast til budsjett og vedtekter fra forretningsfører ligger i dokumentet «Salgsinformasjon».

Innskudd

Se prisliste for spesifikasjon per leilighet. Innskudd er en del av kjøpesummen som kjøper må finansiere på egenhånd. Innskuddet inngår som en del av borettslagets finansieringsplan sammen med felleslån og andelskapital.

Fellesgjeld

Se prisliste for spesifikasjon per leilighet.

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 prislisten ved salgsstart. Lånet har en løpetid på 30 år, hvor de 5 første årene er avdragsfrie.

I prislisten 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 overtakelse før felleslånet blir utbetalt.

Prislisten på nettsiden vil under hele salgsprosessen være med oppdatert rentesats.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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.

Fellesutgifter

Felleskostnader består av drifts- og vedlikeholdskostnader for borettslaget og kapitalkostnader knyttet til borettslagets fellesgjeld. Felleskostnadene vil avhenge av rente- og avdragsvilkår på felleslånet samt hvilke tjenester borettslaget ønsker å ha utført i felles regi. Kostnadene fordeles i henhold til bestemmelser i vedtektene. Endelig budsjett vil fastsettes av styret. Det tas forbehold om at kostnadene kun er stipulerte og basert på erfaringstall.

Fellesutgiftene er estimert til kr 30,- pr. kvm pr. mnd. det første driftsåret og skal dekke bl.a. styre- og forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold av fellesområder, bygningsforsikring, vaktmestertjenester og kommunale avgifter.

I tillegg er følgende inkludert i fellesutgiftene:

Grunnpakke fra Lyse/Altibox på kr 499,- pr mnd. (Pakken heter Altibox Flex M)

Pliktig medlemskap i Heime på kr 99,- pr. mnd,

Fellesutgifter for sportsbod og garasjeanlegg ca. kr. 300,- pr. mnd. For de som bare har sportsbod betales det ca. kr 150,- per måned.

Kostnader for varmtvann og oppvarming betales 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.

Utkast til driftsbudsjett og estimerte fellesutgifter for den enkelte leilighet for første driftsår er utarbeidet av BATE. Utkast av budsjett er vedlagt i «Salgsdokumentasjon».

Felleskostnader faktureres av Bate.

Det vil bli opprettet velforening/ tingsrettslig sameie for fellesareal.

Sikringsordning

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 Boligbyggelagens Finansieringsforetak. Denne avtalen er løpende frem til en av partene sier den opp.

Adgang til utleie

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 bebod 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.

Økonomi

Prisliste

Det er utarbeidet en prisliste som viser pris, omkostninger, forskudd, innskudd, felleskostnader m.m. Denne er tilgjengelig på prosjektets hjemmeside og vil til enhver tid være oppdatert med korrekte priser.

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. Prisene er faste uten indeksjustering. Selger står fritt til å endre priser på usolgte.

Betalingsbetingelser

Det betales et forskudd på kr 100 000,- ved meldt byggestart. Den resterende delen av innskuddet, tilvalg, evt. parkering/bod samt omkostninger betales i sin helhet i forbindelse med overtakelsen. Forskuddet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Alle innbetalinger skjer til oppgjørsmegler sin klientkonto. Hjemmelserklæring vil ikke bli tinglyst før fullt oppgjør er innbetalt meglers konto, signert overtakelsesprotokoll er mottatt og midl. brukstillatelse / ferdigattest er utstedt av kommunen.

Omkostninger

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

- Tinglysningsgebyr hjemmelsdokument p.t. kr 500,-
- Tinglysningsgebyr for hvert pantedokument p.t. kr 500,-
- Andelsinnskudd kr. 10 000,-
- 2,5% dokumentavgift av andelens tomteverdi (Fra kr. 7 200,- til kr. 15 270,-)

Totale omkostninger utgjør fra kr. 18 332 til kr. 26 402,-

Det tas forbehold om endringer av avgifter og gebyrer. Omkostning pr. bolig fremgår av prislisten. Ved økning av skatter, avgifter og gebyrer, herunder blant annet mva., tinglysningsgebyrer og dokumentavgift, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtakelse vil totale kostnader øke tilsvarende.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i borettslagets fellesutgifter.

Likningsverdi

Likningsverdi blir fastsatt etter ferdigstillelse.

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.

Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av kjøper, med mindre endrings-/tilleggsarbeidene ikke er utført og kan avbestilles. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

Transport av kjøpekontrakt

Videresalg før boligen er ferdigstilt og overtatt, skal godkjennes av utbygger. Samtykke til transport av kontrakt vil ikke bli gitt senere en 2 måneder før overtakelsestidspunktet. Selgers transportgebyr utgjør kr 75 000,- og dekkes av opprinnelig kjøper. I tillegg må kjøper selv betale for meglerhonorar mm.

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

Hvitvasking/Kredittvurdering

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansierungsplan.

Oppgjør vil bli foretatt av DNB Eiendom. Megler er underlagt lov om hvitvasking som innebærer plikt til å melde fra til Økokrim om mistenkelige transaksjoner.

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Øvrige kjøpsforbehold

Selgers forbehold

Selgers forbehold er fjernet.

Offentlige forbehold

Plan 2488P er vedtatt 16.12.2013 av Stavanger kommune. Endring av plan 2398P, vedtatt 30.09.2019. Før endelig offentlig godkjenning/rammetillatelse foreligger kan kommunen etablere eller forutsette tiltak og innretninger på eller ved eiendommen.

Forbehold

Prosjektet er ikke ferdig detaljprosjektet. Under detaljprosjekteringen må det påregnes mindre justeringer av planer, materialbruk og løsninger. Eksempler på dette er veggtykkelser, sjakter/innkassinger for tekniske føringer, mindre justeringer på kjøkkeninnredning, vinduer, dører, justeringer i garasjeanlegg og annet. Sjakter og føringer for VVS er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme. Generelt er himling i bod/entre/hall nedsenket for å skjule tekniske anlegg/foringer.

Justeringer som beskrevet over berettiger ikke endring av kjøpesummen så lenge justeringene ikke er vesentlige og påvirker boligen negativt mht. rom, funksjon og kvaliteter. Justeringer som beskrevet over kan også medføre mindre endringer i beregningsmessig bruksareal, uten at dette berettiger endring av kjøpesum dersom boligene og prosjektets ytre mål er tilsvarende som på salgstidspunktet.

Plantegningene er i skalert målestokk. Salgstegningene må imidlertid ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler. Mindre avvik kan forekomme. Det påpekes spesielt at krymping og sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard. Skader som måtte skyldes kjøpers bruk eller manglende vedlikehold vil heller ikke vedrøre selger.

Frem til leilighet er kjøpt er det alltid leveransebeskrivelse og plantegning som er tilgjengelig på nettside som er gjeldende. Etter at kjøpekontrakt er signert er det leveransebeskrivelse og plantegning som følger kjøpekontrakt som er gjeldende.

Overtagelse

Boligen ferdigstilles 4. kvartal 2026. Dette gjelder som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder grunnlag for å kreve dagmulkt.

Selger kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsles om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlige varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet. jfr. Bustadoppføringslova §18.

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

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

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

Oppgjøret vil bli stående på meglers klientkonto inntil garanti i hht. Bustadoppføringslova §47 garanti er stilt, eller det er tinglyst hjemmel.

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

Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til leiligheten finner sted.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i buofl. §11 er oppfylt.

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

Forsinket levering

Utbygger tar forbehold om at omfanget og konsekvensene av krigen i Ukraina kan føre til forsinket overtagelse. Utbygger vil kunne kreve fristforlengelse på bakgrunn av dette uten at det gir kjøper rett til dagmulkt. I dag er det stor etterspørsel etter trelast i kombinasjon med utfordrende tømmertilgang i mange land. Grunner til situasjonen er oppståtte er komplisert og sammensatt av mange ulike faktorer, som økt etterspørsel og billeangrep. Den internasjonale råvareproduksjonen har også fått konsekvenser for Norge, og skaper en usikkerhet om produsentene greier å forsyne markedet med nok materiale.

Utbygger tar forbehold om at utfordringene med å skaffe materiale kan føre til forsinket overtagelse og vil kunne kreve fristforlengelse på bakgrunn av dette uten at det gir kjøper rett til dagmulkt. Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l. gir selger rett til å forlenge fristen for overtagelse.

Kjøpers undersøkelsesplikt

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

Reklamasjon

Som boligkjøper har du fem års reklamasjonsrett etter overtagelsen. Det betyr at utbygger har ansvar for å utbedre feil og mangler som oppstår i denne perioden. Men vær oppmerksom på at loven krever at det må reklameres «innen rimelig tid» etter at forbruker har eller burde fått kunnskap om mangelen.

Juridisk

Lovanvendelse

Leilighetene selges i henhold til bestemmelsene i Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997, nr.43.

I tillegg gjelder lov om borettslag (Borettslagslova) av 06.06.2003, nr. 39.

Når boligen er at anses som ferdigstilt, så skjer salget etter avhendingslova. Utbygger skal stille § 12 garanti i inntil 6 måneder fra dette tidspunkt.

Heftelser/servitutter

Boligen leveres fri for pengeheftelser med unntak av borettslagets lovbestemte legalpant som utgjør inntil to ganger Folketrygdens grunnbeløp for hver andelseiers misligholdte forpliktelser, jf. lov om burettslag § 5-20.

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

Eiendommen gnr. 21, bnr. 1011 i Stavaner kommune:

02.09.2021 - Dokumentnr: 1084692 – Utbyggingsavtale

Rettighetshaver: Stavanger Kommune

Org.nr: 964 965 226

Heftelsen omhandler en Utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger vedrørende rekkefølgekrav og bestemmelse om anleggsbidrag.

Eiendommens rettigheter:

29.05.1964 - Dokumentnr: 3323 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr.:21 Bnr.:174

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i andelen for opptil 2 x folketrygdens grunnbeløp (2G), jf. borettslagsloven § 5-20. Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader og andre krav borettslaget kan knytte til andelseieren

Styrets til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler er bindene for kjøper.

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

Garanti

Utbygger plikter å stille garanti etter § 12 i bustadoppføringslova ved signering av kontrakt. Kjøper skal ikke betale noen del av kjøpesummen før garanti etter bustadoppføringslova § 12 foreligger.

Dersom utbygger stiller garanti etter bustadoppføringslova §47 kan eventuell innbetalt del av kjøpesum utbetales til selger før overtakelse og tinglysing av hjemmelsovergang.

Kjøpekontrakt

Det benyttes DNB Eiendom sin kjøpekontrakt med vedlegg. Kontraktsformular kan fås på forespørsel. Det avholdes vanligvis ikke kontraktsmøte. Kjøpekontrakt signeres digitalt, og innen rimelig tid etter aksept av kjøpetilbud.

Budregler

Boligene selges til fastpris og her gjelder «førstemann til mølla-prinsippet». Signerte kjøpetilbud oversendes via e-post, leveres til selger eller signeres digitalt med Bank-id. Kopi av legitimasjon skal fremlegges. Kravet til legitimasjon er oppfylt ved brukt av Bank-id.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud.

Finansiering

Kjøper skal fremlegge finansieringsbevis på hele kjøpesummen når avtale om kjøp inngår iht. Bustadoppføringslova § 46, 2 legg

og disse opplysningene viderformidels til utbyggers byggelånsbank.

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

Behandling av personopplysninger

All behandling av personopplysninger i Sjøhagen Andeler AS, og datterselskaper skal følge det til enhver tid gjeldende personverregelverket i Norge, herunder GDPR og personopplysningsloven.

Personopplysninger vil bli lagret i 10 år etter ferdigstillelse av prosjektet jf. Forsikring om eiendomsmegling §3-7.

Elektronisk kommunikasjon

Kjøper samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon.

Forsikring

Selger forsikrer eiendommen i byggeperioden. Etter overtakelse vil eiendommen få fellesforsikring gjennom borettslaget/sameiet for bygg og fellesareal. Det er forretningsfører som etablerer forsikring på vegne av borettslaget/sameiet. Kjøper står selv ansvarlig for å tegne egen innboforsikring.

Diverse

Kjøper plikter å gi entreprenøren eller dennes representanter adgang til eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdagene mellom kl. 08:00 og kl. 17:00.

Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig finner sted under gjennomføringen av byggeprosjektet og utbyggingen av området, også etter at innflytting har funnet sted.

All ferdigsel på byggeplass i anleggsperioden er beheftet med høy risiko og er forbudt. Befaringer avtales på forhånd med byggeleder.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering.

Vedlegg

Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med de dokumenter og vedlegg som følger kjøpet ved kontraktsinngåelse.

Vedlegg til kjøpekontrakt vil inneholde:

- Romskjema
- Leveransebeskrivelse
- Reguleringsplan
- Gjeldende lover; Bustadoppføringslova
- Vedtekter og husordensregler
- Budsjettforslag
- Driftsavtale Heime
- Grunnbok med kopi av tinglyste heftelser
- Plan- og fasadetegninger
- Utomhusplan
- Prisliste
- Prosjektsammendrag

Følgende vedlegg signeres på lik linje sammen med kjøpekontrakt.

Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom leveransebeskrivelse og tegninger i prospekt/internettside, er det leveransebeskrivelse og kontraktstegninger for den aktuelle boligen 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.

Salgsdokumentasjon er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger. Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 0,8% eks mva. pr. enhet. minimum kr 35 000,- eks. mva. pr enhet. Ved kontrakt og oppgjør av enheter solgt av utbygger betales det kr 15 000,- eks. mva. per enhet.

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 stakning 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 forretningsfører 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) Stemmeliikhet 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:

BYGG 2

BBB2 - 101 / 301 / 501

103,5 m² BRA-i

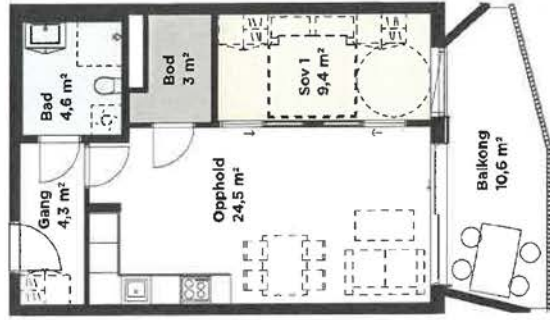
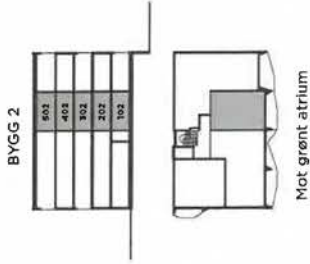
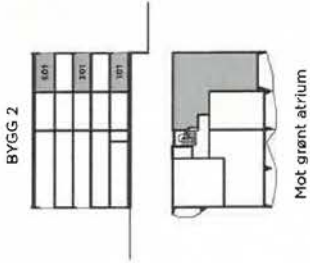
BRA-b / TBA: 10,2 - 15,3 m²

BYGG 2

BBB2 - 102 / 202 / 302 / 402 / 502

48,8 m² BRA-i

BRA-b / TBA: 9,2 - 10,6 m²



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 gjentaksintervall. Flomveier må dimensjoneres for minimum 100 års gjentaksintervall. 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 støy nivå iht. byggeforskriftene og uteoppholdsarealer med støy nivå under 55 Lden, jf. T-1442.

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

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

- *Anleggsperiode*

Sammen med søknad om igangsettestillatelse skal det legges ved en anleggsplan. Planen skal bl.a. vise midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønster, adkomster, varelevering, sykkel- og gangforbindelser. Planen skal vise hvordan trafikksikkerheten 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

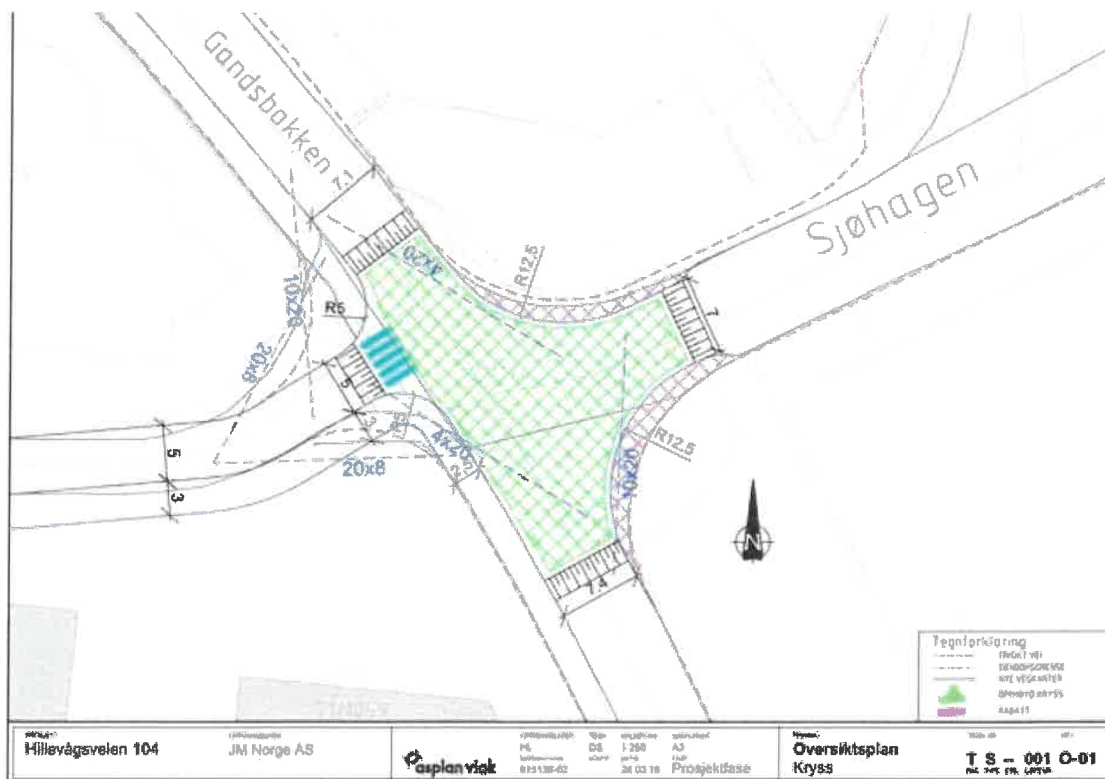
1. Før brukstillatelse gis, skal opphøyet miljøkryss i trafikkarealene mellom Sjøhagen og Gandsbakken være ferdig opparbeidet etter detaljplaner godkjent av kommunen. Illustrasjon datert 28.03.2019 (Se vedlegg, pkt. 2) skal legges til grunn for de tekniske planene. Detaljering og materialitet skal fremheve 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.

Vedlegg

1. Byggetrinn med midlertidig tilkomst mot øst



2. Midlertidig løsning for krysset Sjøhagen-Gandsbakken





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-antennar 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. AVTREKKSIFTER 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, krokhengte 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. FASTMONTERT 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.

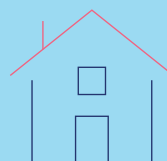
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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.

 **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: 12-0174/26

Adresse: Sjøhagen BB2-102, 4016 STAVANGER, gnr. 21, bnr.
1011 i Stavanger kommune.

Kontaktperson: Svein Magnus Melgaard

Tlf: 404 07 662

Epost: smm@notar.no

Salgsoppgavedato: 21.07.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

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 salgsoppgave. 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/