

# Sjøhagen BB2 - 402

HILLEVÅG

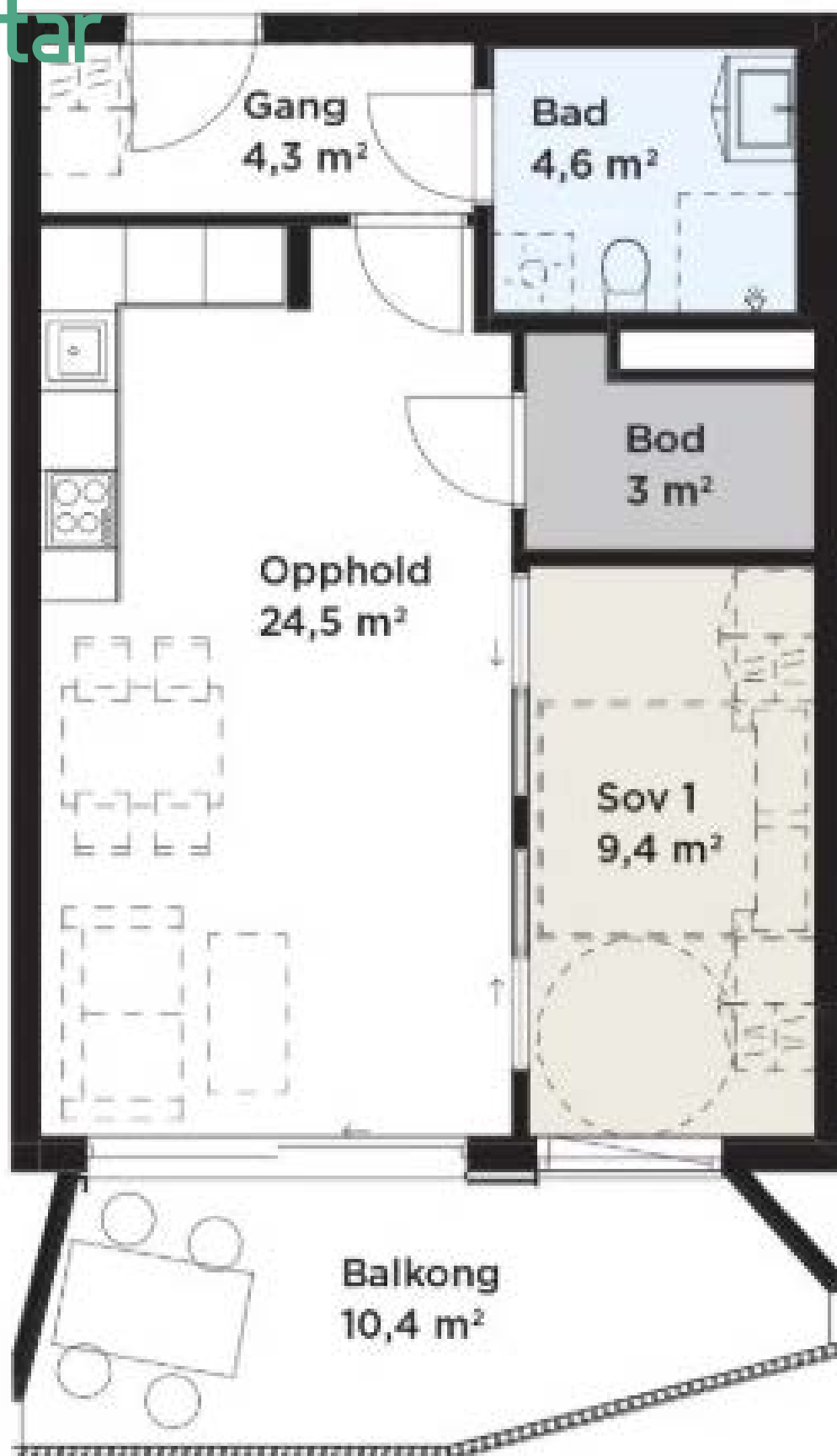
notar



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

NOTAR.NO

notar



# Sjøhagen BB2 - 402

**Salg av kontraktsposisjon. Attraktiv leilighet beliggende i 4.etg. Sørvendt veranda på 10kvm. Ferdig 2026. IN ordning**

|                 |                                      |
|-----------------|--------------------------------------|
| Adresse         | Sjøhagen BB2 - 402<br>4016 STAVANGER |
| Prisantydning   | Kr 1 390 000,-                       |
| Fellesgjeld     | Kr 2 767 500,-                       |
| Omkostninger    | Kr 18 422,-                          |
| Totalpris       | Kr 4 175 922,-                       |
| Fellesutgifter  | Kr 13 116,-                          |
| BRA-i/BRA Total | 48.8/48.8 m <sup>2</sup>             |
| Eierform        | Andel                                |
| Boligtype       | Kontraktsposisjon                    |
| Byggeår         | 2026                                 |
| Soverom         | 1                                    |
| Etasje          | 4                                    |

Leiligheten vil komme i et attraktivt borettslag på populære Hillevåg. Ferdigstillelse er stipulert til 4.kvartal 2026.

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 10 kvm. samt heis.

Leveransestandard er høy, med blant annet vannbåren varme, fliser og parkett

Innhold:

4.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

Lars Hertervigs gate 5  
4005 STAVANGER



## Svein Magnus Melgaard

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



# Innhold

|                   |    |
|-------------------|----|
| Om boligen        | 3  |
| Bilder            | 5  |
| Ditt nye nabolag  | 6  |
| Nøkkelinformasjon | 7  |
| Plantegning       | 15 |
| Vedlegg           | 17 |
| Budgivning        | 75 |

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

#### Salgsgaranti:

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

#### Live budgivning:

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

**"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning



Sjøhagen - illustrasjon



Sjøhagen - illustrasjon interiør

# 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 BB2 - 402, 4016 STAVANGER  
(Endelig adresse vil foreligge når bygget er ferdig)

### OPPDRAKSNUMMER

12-0037/25

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

### TOMT

Eiet tomt på 6.593 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

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

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

### BYGGEÅR

Ferdigstilles 4. kvartal 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  
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 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 UTELEIE**

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**

4.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 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 48.8 m<sup>2</sup>

TBA: 10.6 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 48.8 m<sup>2</sup> gang, bad, bod, stue/kjøkken, soverom

TBA fordelt på etasje

4. etasje

10.6 m<sup>2</sup>

#### **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. 1 430 000,-

##### **INFO KOMMUNALE AVGIFTER**

inkludert i felleskostnadene.

##### **FELLESKOSTNADER**

Kr. 13 116,-/mnd

##### **FELLESKOSTNADER INKLUDERER**

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

Fordeling fellesutgifter:

Rentekostnader: 10 754,-

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 kr. 4 895,- når avdragene påbegynner etter 5 år.

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

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

#### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Ikke utregnet da boligen ikke er ferdigstilt.

#### OMKOSTNINGER

1 390 000 Prisantydning

2 767 500 Andel av fellesgjeld

4 175 922, Pris inkl. fellesgjeld

Omkostninger

7 900 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss – ett års varighet (valgfritt)

10 000 Andelskapital

7 332 Dokumentavgift refusjon

545 Tinglysning pantedokument

545 Tinglysning skjøte

18 422 Omkostninger totalt

4 215 922 Totalpris. inkl. omkostninger

Det er ikke mulig å tegne boligkjøperforsikring på kjøp av kontrakt.

#### 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. 940 832 + omkostninger. Fellesgjeld kr. 2 767 500,- 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 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 overtagelse før felleslånet blir utbetalt

#### ANDEL FELLESGJELD

Kr. 2 767 500,- pr. 26.03.2025

#### 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 prislisten 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

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

del av fellesgjelden etter overtakelse.

#### AVDRAGSFRIE ÅR

5

#### FELLESKOSTNADER ETTER AVDRAGSFRI PERIODE

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene vil øke med kr. 4 895,- når avdragene påbegynner etter 5 år. Totale felleskostnader, med dagens renteberegning, vil være kr. 18 011,-

#### 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 prislisten 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 overtagelse 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

#### **FORRETNINGSFØRER**

Bate Boligbyggelag

#### **FORKJØPSRETT**

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett. ref vedtekter som følger vedlagt.

#### **STYREGODKJENNELSE**

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

#### **DYREHOLD**

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 videresalg (salg av kontraktsposisjon) og oppgjøret for dette. Det presiseres at utbetaling av mulig gevinst etter et slikt salg ikke vil foretas før hjemmel til andel er overført ny kjøper og eiendommen er overskjøtet til borettslaget.

#### Leverandøravtaler:

##### HEIME

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

##### LYSE / SMARTLY

Selger har, på vegne av 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, befaringsrapport av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

#### SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

09.01.2026

#### ANSVARLIG MEGLERFORETAK

NOTAR - Stavanger Eiendomsformidling AS

Lars Hertervigs gate 5, 4005 STAVANGER. TLF. 51 84 98 00

#### MEGLER

Svein Magnus Melgaard, Daglig leder/Eiendomsmegler

MNEF/Partner

Epost: smm@notar.no

#### 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.

## BUDGIVNING

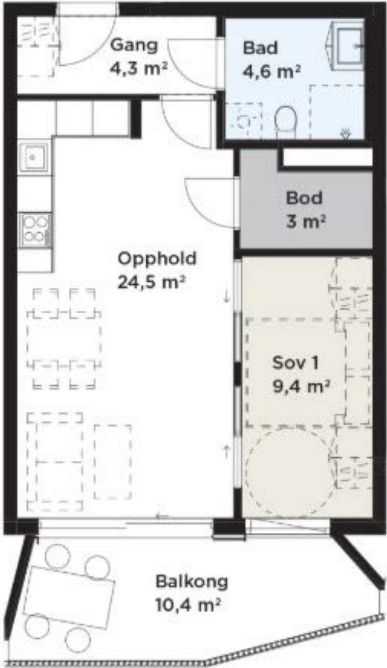
Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til 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 BB2 - 402**

Opprinnelig kontrakt mellom kjøper 1 og Sjøhagen  
Andeler datert 10.10.24/30.0.24, 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 31 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn

## Offentlig transport

|                                                                                                                     |                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Sjøhagen<br>Linje 2, 3, N84       | 2 min <br>0.1 km  |
|  Mariero stasjon<br>Linje L5       | 22 min <br>1.7 km |
|  Stavanger stasjon<br>Linje F5, L5 | 6 min <br>3.1 km  |
|  Stavanger Sola                   | 15 min           |

## Skoler

|                                                              |                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kvaleberg skole (1-7 kl.)<br>361 elever, 24 klasser          | 4 min <br>0.3 km  |
| Steinerskolen Stavanger (1-10 kl.)<br>173 elever, 11 klasser | 17 min <br>1.2 km |
| Auglend skole (1-10 kl.)<br>487 elever, 31 klasser           | 22 min <br>1.6 km |
| Kristianslyst skole (8-10 kl.)<br>500 elever, 31 klasser     | 17 min <br>1.3 km |
| Ullandhaug skole (8-10 kl.)<br>315 elever, 22 klasser        | 26 min <br>1.9 km |
| Hetland videregående skole<br>570 elever, 21 klasser         | 19 min <br>1.4 km |
| Godalen videregående skole<br>850 elever, 55 klasser         | 5 min <br>2.3 km  |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 71/100

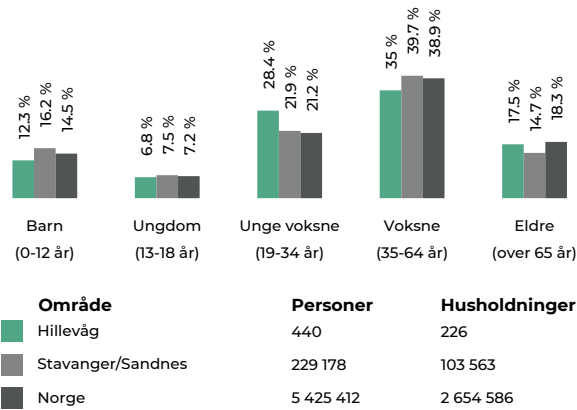
## Kvalitet på skolene

Bra 68/100

## Naboskapet

Høflige 59/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                                     |                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sandvikveien barnehage (1-5 år)<br>90 barn          | 5 min <br>0.3 km  |
| Kvaleberg barnehage (1-5 år)<br>112 barn            | 6 min <br>0.4 km  |
| Steinerbarnehagen Bukkene Bruse (1-5 år)<br>54 barn | 17 min <br>1.2 km |

## Dagligvare

|                                                              |                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Coop Extra Hillevåg<br>Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 1 min <br>0.1 km  |
| Rema 1000 Hillevåg<br>PostNord                               | 10 min <br>0.7 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Buss

Gateparkering

Lett 80/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 80/100

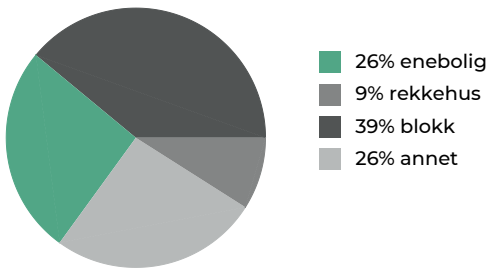
Kvalitet på barnehagene

Bra 74/100

Sport

|                              |        |   |
|------------------------------|--------|---|
| ⚽ Kvaleberg skole            | 3 min  | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill    | 0.2 km |   |
| ⚽ Kvalaberg kunstgress       | 5 min  | 🚶 |
| Fotball                      | 0.4 km |   |
| 🚴 Trimeriet Stavanger        | 6 min  | 🚶 |
| 🏋️ CrossFit Centrum Hillevåg | 7 min  | 🚶 |

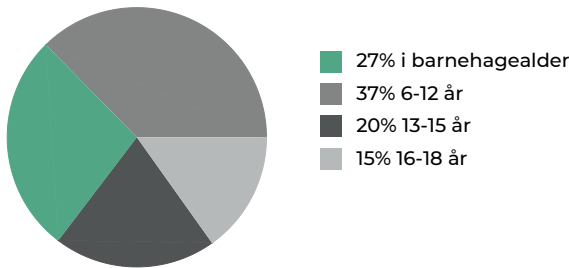
Boligmasse



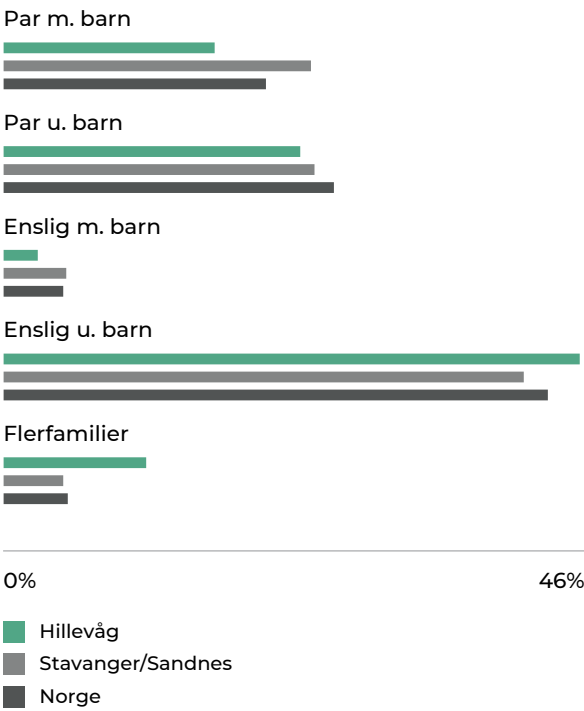
Varer/Tjenester

|                         |        |   |
|-------------------------|--------|---|
| 🛒 Kilden Kjøpesenter    | 15 min | 🚶 |
| 🏪 Boots apotek Hillevåg | 12 min | 🚶 |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

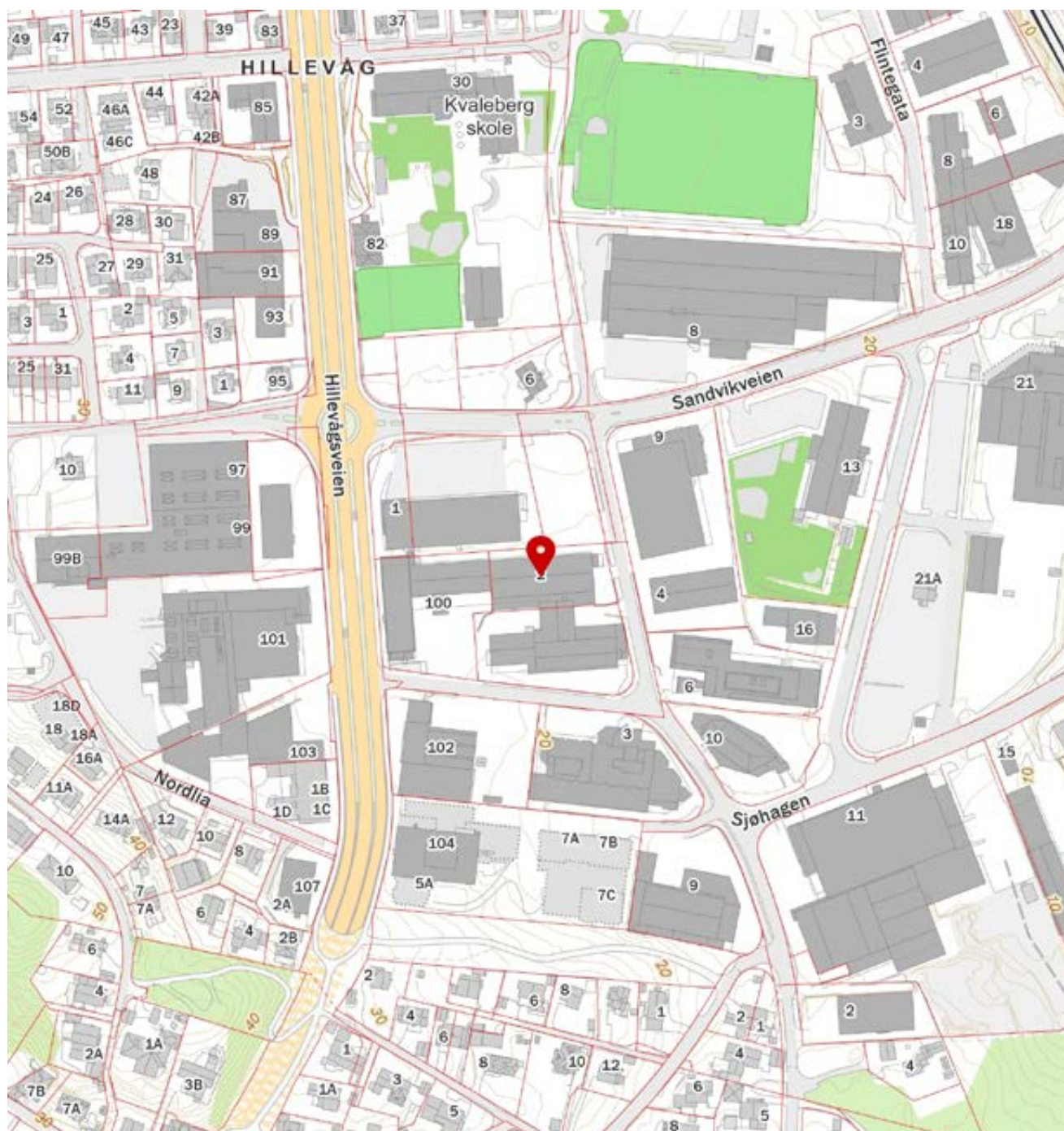
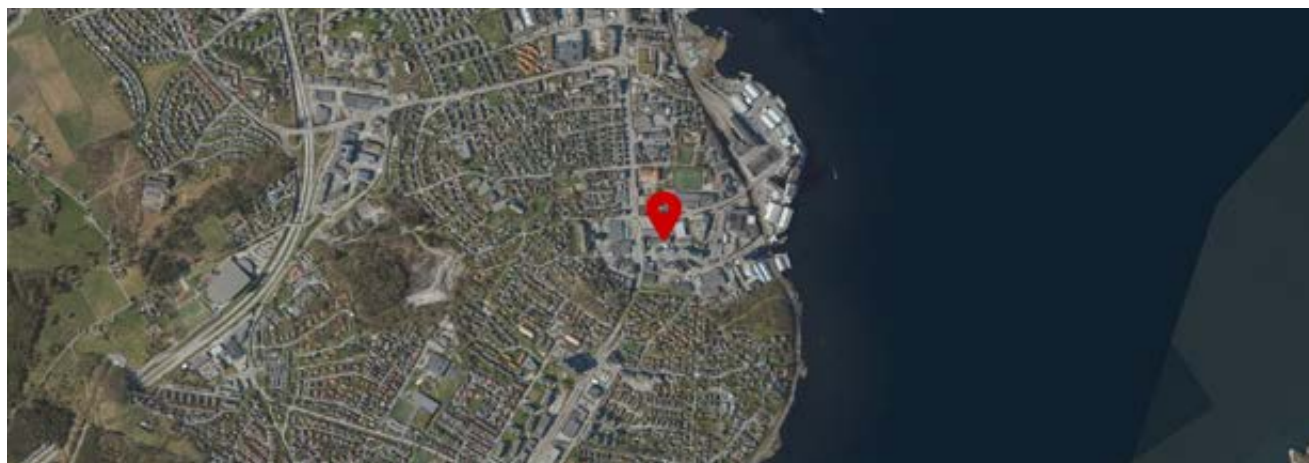


Familiesammensetning



Sivilstand

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



## **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@ineoeiendom.no](mailto:ivar@ineoeiendom.no)

**Navn**

Harald von Hirsch

heretter kalt Kjøper.

**Adresse/Kontaktinfo**

Castors gate 19, 4021 Stavanger

Tlf: 0900 5811 / E-post: [harald@vonhirsch.no](mailto:harald@vonhirsch.no)

### **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 **BBB2-402**.

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:

- Garasjeplass(er), antall: 0
- 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 12 895,00,-** 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.

### 3. Kjøpesum og omkostninger

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

|                     |           |                    |
|---------------------|-----------|--------------------|
| Innskudd/kontantdel | kr        | 922 500,-          |
| Andel fellesgjeld:  | kr        | 2 767 500,-        |
| <b>Til sammen</b>   | <b>kr</b> | <b>3 690 000,-</b> |

Kjøpesummen er fast, og den kan ikke reguleres.

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

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

|                                  |           |                 |
|----------------------------------|-----------|-----------------|
| Andelskapital:                   | kr        | 10 000,-        |
| Dokumentavgift Refusjon:         | kr        | 7 332,-         |
| SK Tinglysning hjemmelsovergang: | kr        | 500,-           |
| SK Tinglysning pantedokument BL: | kr        | 500,-           |
| <b>Omkostninger i alt</b>        | <b>kr</b> | <b>18 332,-</b> |

|                                                   |           |                  |
|---------------------------------------------------|-----------|------------------|
| <b>Innskudd/kontantdel og omkostninger, i alt</b> | <b>kr</b> | <b>940 832,-</b> |
|---------------------------------------------------|-----------|------------------|

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: 66324003921**

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](mailto:innbetalinger@dnbeiendom.no). merket med oppdragsnummer **663240039** i mailens emnefelt, slik at overtagelsen ikke blir forsinket/utsatt. Husk å sladde personopplysninger, men de siste 5 siffer i kontonr. må fremgå.

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

Det er avtalt følgende oppgjørsform/betalingsplan:

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

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

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

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

|                                                               |           |                  |
|---------------------------------------------------------------|-----------|------------------|
| Delinnbetaling når lovpålagt garanti er stilt jf. Buofl. §12: | kr        | 100 000,-        |
| Kontant innen overtagelsestidspunktet:                        | kr        | 840 832,-        |
| <b>Innskudd/kontantdel og omkostninger, i alt</b>             | <b>kr</b> | <b>940 832,-</b> |

Innskudd/kontantdel med tillegg av omkostninger skal være kreditert eiendomsmeglers klientkonto nummer **1503 88 06553** med **KID 66324003921**. 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 følgene tinglysninger vil/kan bli foretatt:

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

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

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

Følgende tinglyste bestemmelser vil følge eiendommen:

02.09.2021 - Dokumentnummer: 1084692 - Utbyggingsavtale

Heftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for Selgers regning. Megler gis fullmakt til å innhente restgjeldsoppgave og 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.

## 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 dagmulkt.

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 dagmulkt 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 ferdigstillelse 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 forhåndsbehandling 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/ferdigstillelse, skal dette protokollføres på overtagelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles eiendomsmegler og Selger før hjemmelsovergang.

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

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

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

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

Risikoen for andelsboligen går over på Kjøper når Kjøper har overtatt bruken av andelen med boret rett 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:

- 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 skjøte tinglyses på den/de Kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men Selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til Selger kr 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 14.10.2024

**Selger**

**Kjøper**

---

Sjøhagen Andeler AS

---

Harald von Hirsch



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 | 10.10.1948  | BANKID | 10.10.2024 11:47 |
| Isdal, Ivar        | 02.09.1954  | BANKID | 30.09.2024 15:04 |



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



# Prosjektsammendrag

## Sjøhagen

Dato: 30.04.2024, revidert 13.01.2025

**Oppdragsnummer**  
663245001

### Generell informasjon

#### Selger/Utbygger

Sjøhagen Andeler AS  
Klubbegata 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: Områdedealer / 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 overtakelse.

#### 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 m<sup>2</sup>. 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 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 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 tilvalgsoversikt 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 bød**

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 utføring av byggarbeider.

#### **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 befarings / 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 (høyst) 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 borettslaget 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 på 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 overtagelse 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 Boligbyggelagenes 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 brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Andelseier som selv bebor boligen kan uten godkjenning fra styret overlate bruken av deler av boligen til andre. I tillegg

kan andelseieren overtale bruken av boligen i opptil 30 dager i løpet av et år, jf. borettslagsloven § 5-4. Se også borettslagets vedtekter og konferer selger ved spørsmål.

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

## 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. Hjemmelsærklæring 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 finansieringsplan.

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 detaljprosjektert. 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/føringer i himling vil stedvis kunne forekomme. Generelt er himling i bod/entre/hall nedsenket for å skjule tekniske anlegg/føringer.

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 dagmukt.

Selger kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. 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 dagmukt 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 overtagelsesdato 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 tinglysing 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 dagmukt. 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 dagmukt. 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 nr. 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 fåers 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 hverdage 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 ferdsel 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.



# Romskjema

## Gang

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

## Stue/kjøkken

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

## Soverom

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

## Bad

| Gulv                                                                                                                                       | Utvendige vegger                                             | Skillevegger mot naboer                                                                        | Innvendige skilleveger                                       | Himling                                          | Innvendig dører                                                              | Elektro                                                                                                       | Oppvarming          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Fliser 30x30cm. Alternativ størrelse i nedsenkning for dusj                                                                                | Fliser 20x40cm i dusjsone. Våtromsmaling på resten av badet. | Fliser 20x40cm i dusjsone. Våtromsmaling på resten av badet.                                   | Fliser 20x40cm i dusjsone. Våtromsmaling på resten av badet. | Sparklet og malt gips/ betong i farge NCS S0502y | Lette slette innvendige dører. NCS S0502y. Karmlist 12x58, spikerhull vokses | Elektriske punkter etter gjeldende forskrift/TEK 17. Ved vask/tørk monteres to doble stikk. Takpunkt for lys. | Vannbåren gulvvarme |
| Sanitær                                                                                                                                    | Ventilasjon                                                  | Annet                                                                                          |                                                              |                                                  |                                                                              |                                                                                                               |                     |
| Ett greps servantbatteri. Dusjbatteri og garnityr. Gulvsluk. 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 skilleveger                            | 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<br>skilleveger | Utvendige<br>vegger                                                                            | Himling                                                   | Elektro                                                | Ventilasjon                                                       |
| Trestavs<br>hvitpigmentert<br>eikeparkett<br>med tilhørende<br>gulvlist 8/15-4 | Sparklet og<br>malt gips. | Klimavegg<br>utvendig.<br>Sparklet og<br>malt gips eller<br>betong innven-<br>dig i klasse K2. | Sparklet og<br>malt gips/<br>betong i farge<br>NCS S0502y | Elektriske<br>punkter etter<br>gjeldene for-<br>skrift | Balansert<br>ventilasjon<br>iht. tek 17.<br>Takhengt<br>aggregat. |

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

| Bad                                                                                                                     |                                                                             |                                                                             |                                                           |                                                                                                                                  |                        |                                                                                                                                                                                |                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Gulv                                                                                                                    | Innvendige<br>skilleveger                                                   | Utvendige<br>vegger                                                         | Himling                                                   | Elektro                                                                                                                          | Oppvarming             | Sanitær                                                                                                                                                                        | Ventilasjon                              |
| Fliser<br>30x30cm.<br>Alternativ<br>dimensjon i<br>nedsenkning<br>for dusj                                              | Fliser<br>30x30cm<br>i dusjsone.<br>Våtromsmaling<br>på resten av<br>badet. | Fliser<br>20x40cm<br>i dusjsone.<br>Våtromsmaling<br>på resten av<br>badet. | Sparklet og<br>malt gips/<br>betong i farge<br>NCS S0502y | Elektriske<br>punkter etter<br>gjeldende<br>forskrift/TEK<br>17. Ved vask/<br>tørk monteres<br>to doble stikk.<br>Spotter i tak. | Vannbåren<br>gulvvarme | Ett greps<br>servantbatteri.<br>Dusjbatteri og<br>garnityr. Gulv-<br>sluk. Vegg-<br>hengt toalett.<br>Dusjhjørne i<br>herdet glass<br>med dører.<br>Uttak for vas-<br>kemaskin | Balansert<br>ventilasjon<br>iht. tek 17. |
| Annet                                                                                                                   |                                                                             |                                                                             |                                                           |                                                                                                                                  |                        |                                                                                                                                                                                |                                          |
| Se egen<br>tegning for<br>baderomsmø-<br>bel. Nedsenket<br>gulv i dusj. Kun<br>kondens-tør-<br>ketrommel kan<br>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 | Oså 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 ferdigstilling innen utgangen av 4. kvartal 2026.

### FORBEHOLD

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

### FASADER

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

### UTEROM

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

## TAK

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

## DØRER

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

## VINDUER

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

## VEGGER

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

## ETASJESKILLER

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

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

## ROMSKJEMA

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

## BEPLANTNING

Utomhusarealene leveres opparbeidet iht. godkjent utomhusplan.

## FELLES TRAPPER OG REPOS

Leveres i betong med trinnlydsbelegg etter arkitektens valg.

## HEIS

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

## PARKERING

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

## SPORTSBOD

Alle leiligheter over 50m<sup>2</sup> leveres med sportsbod på minimum 5 m<sup>2</sup>. For leiligheter under 50m<sup>2</sup> leveres sportsbod på minimum 2,5m<sup>2</sup>. 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 brannslukningsutstyr iht. brannkrav for hver boenhet og fellesareal, som monteres iht. byggeforskriftene. Det installeres brannvarslingsanlegg og boligsprinkleranlegg iht. byggeforskriftene. Nødvendig slukkeutstyr 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 kondensørkrommel. 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 termostatstyrt 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



BYGG 2

BBB2 - 101 / 301 / 501

**103,5 m<sup>2</sup> BRA-i**

BRA-b / TBA: 10,2 - 15,3 m<sup>2</sup>

BYGG 2

|     |     |     |     |     |
|-----|-----|-----|-----|-----|
| 501 | 401 | 301 | 201 | 101 |
|     |     |     |     |     |
|     |     |     |     |     |
|     |     |     |     |     |
|     |     |     |     |     |



Mot grønt atrium



BYGG 2

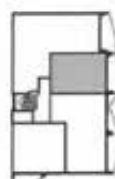
BBB2 - 102 / 202 / 302 / 402 / 502

**48,8 m<sup>2</sup> BRA-i**

BRA-b / TBA: 9,2 - 10,6 m<sup>2</sup>

BYGG 2

|     |     |     |     |     |
|-----|-----|-----|-----|-----|
| 502 | 402 | 302 | 202 | 102 |
|     |     |     |     |     |
|     |     |     |     |     |
|     |     |     |     |     |
|     |     |     |     |     |



Mot grønt atrium



## 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 leegger skal ha samme kvalitet som den øvrige bebyggelsen og fremstå som helhetlig del av tiltaket.
- *Overvannshåndtering*  
Gangareal, gatetun og grøntområder skal utformes med minst mulig andel tette flater og størst mulig andel permeable dekker. Behov for avskjærende grøfter vurderes. LOD tiltak skal minimum dimensjoneres for nedbør med 20 års gjentakintervall. Flomveier må dimensjoneres for minimum 100 års gjentakintervall. Drensvann og takvann skal føres til infiltrasjon eller åpne overvannsgrøfter. Der grunnforholdene er egnet skal det anvendes infiltrasjonssandfang i veg. Fordrøyningsanlegg kan etableres i f\_SGT.

### 3. Krav til byggetillatelse

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

- *Utomhusplan*

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

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

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

- *Støy*

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

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

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

- *Anleggsperiode*

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved en anleggsplan. Planen skal bl.a. vise midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønster, adkomster, varelevering, sykkel- og gangforbindelser. Planen skal vise hvordan trafiksikkerheten for gående og syklende er ivaretatt, 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 utnytting*

Innenfor BB1-BB4 kan det etableres maksimalt 95 boenheter, og i alt 11 200 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> | BBB3                  | 4 100 m <sup>2</sup> |
| BBB2                  | 1 900 m <sup>2</sup> | BBB4                  | 1 600 m <sup>2</sup> |
| Sum                   | 5 500 m <sup>2</sup> | Sum                   | 5 700 m <sup>2</sup> |

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 m<sup>2</sup>. Maksimalt 20 % av boenheter i planen kan være mindre enn 55 m<sup>2</sup> BRA. Ingen leilighet kan være under 40 m<sup>2</sup>. 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.

Sandlekeklassene 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 m<sup>2</sup> 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







- Generelle mærkader
- Minimum 2 % fat i frisk fugt
- Ulemmumso for Sri-Rogaland skal følge til grunn for utførelse
- Bygningseksjonen til bygningssplan fra Lyse
- Mønstre prosjekteres/avsluttes av RB
- Standard ventiler for sliet 2 % ved asfalt og beleg, 3 % ved grus
- Alle asfalterte lekelementer skal følge regneverket i NS 1736

[illegible]



## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

**Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!**



## Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

## Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

**NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.**

## Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



## 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. 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

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |           |
|----------------------------------------|-----------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | Kr 7 900  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | Kr 10 900 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | Kr 15 500 |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |           |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendoms-meglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Ned-enfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

**1.** På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

**3.** 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. Nor-malt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

**4.** Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

**5.** Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

**6.** Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde

budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

**7.** 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.

**8.** 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 fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

**2.** Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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. Norges Eiendomsmeglerforbund - [www.nef.no](http://www.nef.no) - [firmapost@nef.no](mailto:firmapost@nef.no)

[illegible]

[illegible]

# NOTATER

[illegible]

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 12-0037/25

Adresse: Sjøhagen BB2 – 402, 4016 STAVANGER, gnr. 21,  
bnr. 1011 i Stavanger kommune.

Kontaktperson: Svein Magnus Melgaard

Tlf: 40407662

Epost: smm@notar.no

Salgsoppgavedato: 01.04.2025

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

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

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

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/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)