Sjøhagen

TRINN 2



PRISLISTE

Del 2

Innhold

SIDE 3
PRISLISTE

SIDE 9
PROSJEKTSAMMENDRAG

SIDE 17
ROMSKJEMA

SIDE 26
LEVERANSEBESKRIVELSE

SIDE 32
KJØPETILBUD

SIDE 34
KONTAKT

Prisliste

Prisoversikt BBB3

Leilighet	BRA-i m²	Sov	Kjøpspris	Felleskostnader/ drift+tv og internett + Heime** pr. mnd.	Status
1. etasje					
A101	68,2	2			SOLGT
A102	57,8	2			SOLGT
A103	76,8	2			SOLGT
B102	121,8	3	9 190 000	4 552	Ledig
B103	104,7	3	8 090 000	4 039	Ledig
B104	49,8	1			SOLGT
2. etasje					
A201	76,8	2			SOLGT
A202	82,2	2			SOLGT
A203	57,9	2			SOLGT
B201	104,7	3	8 990 000	4 168	Ledig
B202	49,8	1			SOLGT
B203	49,8	1			SOLGT
B204	84,7	3	7 150 000	3 568	Ledig
3. etasje					
A301	76,8	2			SOLGT
A302	82,1	2			SOLGT
A303	57,9	2			SOLGT
B301	104,7	3	9 190 000	4 069	Ledig
B302	49,8	1			SOLGT
B303	49,8	1			SOLGT
B304	84,7	3	7 350 000	3 469	Ledig
4. etasje					
A401	76,8	2	6 350 000	3 331	Ledig
A402	82,2	2			SOLGT
A403	57,9	2			SOLGT
B401	104,7	3	9 690 000	4 168	Ledig
B402	49,7	1			SOLGT
B403	49,7	1			SOLGT
B404	84,7	3	7 750 000	3 568	Ledig
5. etasje					
A501	76,8	2			SOLGT
A502	82,1	2			SOLGT
A503	57,9	2			SOLGT
B501	104,7	3	9 790 000	4 168	Ledig
B502	49,7	1			SOLGT
B503	49,7	1			SOLGT
B504	84,7	3			SOLGT
6. etasje					
A601	76,5	2			SOLGT
A602	82,2	2			SOLGT
A603	57,9	2			SOLGT
B601	151,2	3			SOLGT

Sjøhagen BBB3													Betalingsplan		Ved nedbetalt fellesgjeld	Ved bruk av fellesfinansiering		
	Andels-nr	BRA-i m²	BRA-e m²	Sov	Balkong / Terrasse (TBA) m²	Sum BRA m²	**Kjøpspris**	**Status**	Dokument-avgift av tomteverdi + kr 5.000,- i andel til Bate + omk.	Kjøpspris inkl omk.	Andels-innskudd	Felleslån av kjøpesum, eks dok. avgift	Ved kontrakt 100.000,-	Ved overtakelse	Felleskostnader/ drift + tv og internett + Heime** pr mnd	Avdrag og renter pr mnd.	Felles-utg. inkludert avdrag og renter på felleslån	Parkering*
1. etasje																		
A101	2	68,2	5	2	17,2	90,4		**SOLGT**										
A102	3	57,8	5	2	5	67,8		**SOLGT**										
A103	1	76,8	5	2	12,6	94,4		**SOLGT**										
B102	6	121,8	5	3	18,5	126,8	**9 190 000**	**Ledig**	24 060	9 214 060	2 597 500	6 592 500	100 000	2 521 560	4 552	31 732	36 284	Inkludert
B103	4	104,7	5	3	14,1	123,8	**8 090 000**	**Ledig**	21 540	8 111 540	2 247 500	5 842 500	100 000	2 169 040	4 039	28 125	32 164	Inkludert
B104	5	49,8	5	1	8,8	63,6		**SOLGT**										
2. etasje																		
A201	7	76,8	5	2	10,2	92,0		**SOLGT**										
A202	8	82,2	5	2	16,6	103,8		**SOLGT**										
A203	9	57,9	5	2	5,0	67,9		**SOLGT**										
B201	10	104,7	5	3	10,0	119,7	**8 990 000**	**Ledig**	21 540	9 011 540	2 472 500	6 517 500	100 000	2 394 040	4 168	31 371	35 410	Inkludert
B202	11	49,8	5	1	8,0	63,0		**SOLGT**										
B203	12	49,8	5	1	8,1	54,8		**SOLGT**										
B204	13	84,7	5	3	10,2	99,9	**7 150 000**	**Ledig**	18 590	7 168 590	2 057 500	5 092 500	100 000	1 976 090	3 568	24 519	27 958	Delt*
3. etasje																		
A301	14	76,8	5	2	10,2	92,0		**SOLGT**										
A302	15	82,1	5	2	16,4	103,5		**SOLGT**										
A303	16	57,9	5	2	5,0	67,9		**SOLGT**										
B301	17	104,7	5	3	10,0	119,7	**9 190 000**	**Ledig**	21 540	9 211 540	2 522 500	6 667 500	100 000	2 444 040	4 069	32 093	36 033	Inkludert
B302	18	49,8	5	1	7,9	62,7		**SOLGT**										
B303	19	49,8	5	1	8,1	62,9		**SOLGT**										
B304	20	84,7	5	3	10,2	99,9	**7 350 000**	**Ledig**	18 590	7 368 590	2 107 500	5 242 500	100 000	2 026 090	3 469	25 240	28 580	Delt*

For leiligheter som har parkeringsplass inkludert i prisen, men ikke ønsker å kjøpe - Kan prisen på kr 400.000 trekkes fra totalprisen.

* Deleparkeringsplass inkludert. Kontakt megler for info.

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

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

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

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

Rente 4,06 %

Sjøhagen BBB3													Betalingsplan		Ved nedbetalt fellesgjeld	Ved bruk av fellesfinansiering		
	Andels-nr	BRA-i m²	BRA-e m²	Sov	Balkong / Terrasse (TBA) m²	Sum BRA m²	**Kjøpspris**	**Status**	Dokument-avgift av tomteverdi + kr 5.000,- i andel til Bate + omk.	Kjøpspris inkl omk.	Andels-innskudd	Felleslån av kjøpesum, eks dok. avgift	Ved kontrakt 100.000,-	Ved overtakelse	Felleskostnader/ drift + tv og internett + Heime** pr mnd	Avdrag og renter pr mnd.	Felles-utg. inkludert avdrag og renter på felleslån	Parkering*
4. etasje																		
A401	21	76,8	5,0	2	10,2	92,0	**6 350 000**	**Ledig**	17 410	6 367 410	1 857 500	4 492 500	100 000	1 774 910	3 331	21 634	24 836	Kontakt oss
A402	22	82,2	5,0	2	16,1	103,3		**SOLGT**										
A403	23	57,9	5,0	2	5,0	67,9		**SOLGT**										
B401	24	104,7	5,0	3	10,0	119,7	**9 690 000**	**Ledig**	21 540	9 711 540	2 647 500	7 042 500	100 000	2 569 040	4 168	33 896	37 935	Inkludert
B402	25	49,7	5,0	1	7,9	62,9		**SOLGT**										
B403	26	49,7	5,0	1	8,1	54,7		**SOLGT**										
B404	27	84,7	5,0	3	10,2	99,9	**7 750 000**	**Ledig**	18 590	7 768 590	2 207 500	5 542 500	100 000	2 126 090	3 568	26 683	30 122	Delt*
5. etasje																		
A501	28	76,8	5,0	2	10,2	92,0		**SOLGT**										
A502	29	82,1	5,0	2	15,9	103,0		**SOLGT**										
A503	30	57,9	5,0	2	5,0	67,9		**SOLGT**										
B501	31	104,7	5,0	3	10,0	119,7	**9 790 000**	**Ledig**	21 540	9 811 540	2 672 500	7 117 500	100 000	2 594 040	4 168	34 257	38 296	Inkludert
B502	32	49,7	5,0	2	7,9	62,9		**SOLGT**										
B503	33	49,7	5,0	2	8,1	54,7		**SOLGT**										
B504	34	84,7	5,0	3	10,2	99,9		**SOLGT**										
6. etasje																		
A601	35	76,5	5,0	2	10,2	91,7		**SOLGT**										
A602	36	82,2	5,0	2	15,8	103,0		**SOLGT**										
A603	37	57,9	5,0	2	5,0	67,9		**SOLGT**										
B601	38	151,2	5,0	3	77,4	233,6		**SOLGT**										

For leiligheter som har parkeringsplass inkludert i prisen, men ikke ønsker å kjøpe - Kan prisen på kr 400.000 trekkes fra totalprisen.

* Deleparkeringsplass inkludert. Kontakt megler for info.

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

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

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

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

Rente 4,06 %

Prisoversikt BBB4

Leilighet	BRA-i m²	Sov	Kjøpspris	Felleskostnader/ drift+tv og internett + Heime** pr. mnd.	Status
1. etasje					
101	98,2	2	7 790 000	3 973	Ledig
102	82,2	2			**SOLGT**
103	57,8	2			**SOLGT**
2. etasje					
201	107,7	2	9 290 000	4 258	Ledig
202	82,2	2	7 190 000	3 493	Ledig
203	57,8	2			**SOLGT**
3. etasje					
301	107,7	2	9 490 000	4 258	Ledig
302	82,2	2			**SOLGT**
303	57,8	2			**SOLGT**
4. etasje					
401	107,7	2			SOLGT
402	82,2	2			SOLGT
403	57,8	2			SOLGT

Sjøhagen BBB4													Betalingsplan		Ved nedbetalt fellesgjeld	Ved bruk av fellesfinansiering		
	Andels-nr	BRA-i m²	BRA-e m²	Sov	Balkong / Terrasse (TBA) m²	Sum BRA m²	**Kjøpspris**	**Status**	Dokument-avgift av tomteverdi + kr 5.000,- i andel til Bate + omk.	Kjøpspris inkl omk.	Andels-innskudd	Felleslån av kjøpesum, eks dok. avgift	Ved kontrakt 100.000,-	Ved overtakelse	Felleskostnader/ drift + tv og internett + Heime** pr mnd	Avdrag og renter pr mnd.	Felles-utg. inkludert avdrag og renter på felleslån	Parkering*
1. etasje																		
101	1	98,2	5,0	2	14,5	117,7	**7 790 000**	**Ledig**	20 590	7 810 590	2 322 500	5 467 500	100 000	2 243 090	3 973	26 322	30 166	Inkludert
102	2	82,2	5,0	2	29,2	116,4		**SOLGT**										
103	3	57,8	5,0	2	6,9	69,7		**SOLGT**										
2. etasje																		
201	4	107,7	5,0	2	12,2	124,9	**9 290 000**	**Ledig**	21 990	9 311 900	2 472 500	6 817 500	100 000	2 394 490	4 258	32 814	36 943	Inkludert
202	5	82,2	5,0	2	17,1	104,3	**7 190 000**	**Ledig**	18 210	7 208 210	2 622 500	4 567 500	100 000	2 540 710	3 493	21 994	25 358	Delt*
203	6	57,8	5,0	2	5,7	68,5		**SOLGT**										
3. etasje																		
301	7	107,7	5,0	2	12,2	124,9	**9 490 000**	**Ledig**	21 990	9 511 990	2 522 500	6 967 500	100 000	2 444 490	4 258	33 535	37 664	Inkludert
302	8	82,2	5,0	2	17,1	104,3		**SOLGT**										
303	9	57,8	5,0	2	5,7	68,5		**SOLGT**										
4. etasje																		
401	10	107,7	5,0	2	12,3	125,0		**SOLGT**										
402	11	82,2	5,0	2	17,1	104,3		**SOLGT**										
403	12	57,8	5,0	2	5,7	68,5		**Ledig**										

For leiligheter som har parkeringsplass inkludert i prisen, men ikke ønsker å kjøpe - Kan prisen på kr 400.000 trekkes fra totalprisen.

* Deleparkeringsplass inkludert. Kontakt megler for info.

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

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

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

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

Rente 4,06 %

Prosjektsammendrag

Prosjektsammendrag Sjøhagen

Dato: 26.11.2024, revidert 10.09.2026

Oppdragsnummer:
663245009

Generell informasjon

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.

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

Eiendomsmegler/Oppgjør
Navn: Bente Aasland, telefon 454 88 800
Tittel: Eiendomsmegler

DNB Eiendom AS
Adresse: Haakon VIIs gate 9, 4005 Stavanger
Org.nr.: 910 968 955

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

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

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

Boligtype
Leiligheter

Eierform
Andel i frittstående borettslag.

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

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

Bygningsmassen til byggetrinn 2 består av boligene som skal oppføres på områdene kalt BBB3 og BBB4.

Planlagt bebyggelse

I utbyggingsprosjektet Sjøhagen trinn 2, er det planlagt oppført totalt inntil 50 enheter fordelt på to bygninger. Dette utgjør andre og siste byggetrinn innenfor et utbyggingsområde med matrikkelbetegnelse gnr. 21 bnr. 1011, i Stavanger kommune. Utbyggingsområdet er regulert til boligbebyggelse. Byggetrinn 2 vil bli organisert som et frittstående borettslag, med felles selveiertomt.
Byggetrinn 2 utgjør BBB3 og BBB4.
Byggetrinn 1 utgjør BBB1 og BBB2.

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 ekstern bod, som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

- TBA – areal for balkong og/eller terrasse

- Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

Bruksarealet (BRA-i) er fra 49,8 kvm – 151,2 kvm.
SUM BRA (BRA-i, BRA-e, BRA-b) er fra 54,8 kvm – 156,2 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 bod
Parkeringsplass er inkludert i kjøpesummen for leiligheter over 80 kvm, enten som en privat plass eller som deleparkeringsplass. For leiligheter hvor parkeringsplass ikke er inkludert, kan parkeringsplass kjøpes dersom det er tilgjengelig kapasitet. Ta kontakt med boligselger/megler for nærmere informasjon.

Enkelte leiligheter leveres med deleparkeringsplass inkludert i kjøpesummen. Dette gjelder følgende boliger: BBB4 H202, samt BBB3 B204, B304 og B404.

For disse leilighetene følger det en forpliktelse til å stille egen privatbil til disposisjon som delebil for øvrige andelseiere i boligområdet. Ordningen følger av kjøpekontrakten og administreres i hovedsak av andelseier selv. Fellessameiet skal påse at bilen stilles til disposisjon, og bilutleien kan administreres via Heime.

Det tilrettelegges for elbillading på hver parkeringsplass. Kjøper må selv bekoste kjøp/leie av ladeboks.

Strøm og ladeboks leveres av Lyse / Smartly.

Det er satt av 10 parkeringsplasser for gjester.

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.

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

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

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

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

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

Borettslagets eiendom ligger innenfor et utbyggingsområde, hvor det også er eiendommer som skal eies i fellesskap av boligeiendommene i området. Disse felleseiendommene består av felles utomhusarealer og felleshus. Sjøhagen borettslag 2 vil være medeier i disse felleseiendommene, og det felles eierskap vil bli regulert i egne vedtekter som skal gjelde mellom sameierne i felleseiendommene.

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

Oppvarming

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

Leverandøravtaler

HEIME

Selger har, på vegne av borettslaget, inngått bindende leverandøravtale for felles servicetjenester med Heime Proptech AS, for å sikre gode boforhold. Kostnadene for leveransen av servicetjenester er kr. 99,- pr måned pr boenhet. Beløpet vil bli indeksjustert fra og med overtakelse av første boenhet. Leverandøravtalen har en minstetid på 5 år, regnet fra overtakelse av første bolig i byggetrinn 2, 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. Lyse Energiservice leverer automatiske målere for avlesning av energiforbruk. Drift av målere er inkludert i fellesutgifter med kr 129,- pr mnd. Faktisk forbruk blir fakturert hver andelseier månedlig.

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 2 vil bestå av 50 (antall andeler kan bli justert i forbindelse med utbyggingen). Borettslaget vil bli organisert iht. Lov om burettslag 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 borett 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 finansinstutisjon. 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.

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.

Selger har fått innvilget finansiering i Husbanken på fellesgjelden.

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 faktureres av Lyse Energiservice per leilighet per mnd. Hver leilighet vil ha en egen måler. 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 brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Andelseier som selv bebor boligen kan uten godkjenning fra styret overlate bruken av deler av boligen til andre. I tillegg kan andelseieren overtale bruken av boligen i opptil 30 dager i løpet av et år, jf. borettslagsloven § 5-4. Se også borettslagets vedtekter og konferer selger ved spørsmål.

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

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

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

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

Omkostninger
Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:
- Tinglysningsgebyr hjemmelsdokument p.t. kr 500,-
- Tinglysningsgebyr for hvert pantedokument p.t. kr 500,-
- Andelsinnskudd kr. 5.000,-
- 2,5% dokumentavgift av andelens tomteverdi (Fra kr. 7 350,- til kr. 22 320,-)

Totale omkostninger utgjør fra kr. 18 482 til kr. 33 452,-
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., tinglysingsgebyrer 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 videresalgsobjekt 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 blir 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/foringer 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 gjeldene.

Overtagelse
Boligen planlegges ferdigstilt 3. kvartal 2027, under forutsetning om vedtak om igangsetting innen utgangen av 2. kvartal 2025. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder grunnlag for å kreve dagmulkt.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og 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 dagmulkt. I dag er det stor etterspørsel etter trelast i kombinasjon med utfordrende tømmertilgang i mange land. Grunner til situasjonen er oppståtte er komplisert og sammensatt av mange ulike faktorer, som økt etterspørsel og billeangrep. Den internasjonale råvareproduksjonen har også fått konsekvenser for Norge, og skaper en usikkerhet om produsentene greier å forsyne markedet med nok materiale.

Utbygger tar forbehold om at utfordringene med å skaffe materiale kan føre til forsinket overtagelse og vil kunne kreve fristforlengelse på bakgrunn av dette uten at det gir kjøper rett til dagmulkt. Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer forsinkelser som skyldes force majure, 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 avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997, nr 43

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

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

Heftelser/servitutter

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

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

Eiendommen gnr. 21, bnr. 1011 i Stavanger 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 påropе avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningssalg i så fall dekkes av kjøper.

Behandling av personopplysninger
All behandling av personopplysninger i Sjøhagen Andeler AS, og datterselskaper skal følge det til enhver tid gjeldende personverregelverket i Norge, herunder GDPR og personopplysningsloven.
Personopplysninger vil bli lagret i 10 år etter ferdigstillelse av prosjektet jf. Forsikring om eiendomsmegling §3-7.

Elektronisk kommunikasjon
Kjøper samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon.

Forsikring

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

Diverse

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

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

All 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

Romskjema, standard

Gang

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

Stue/kjøkken

Gulv	Utvendige vegger	Skillevegger mot naboer	Innvendige skilleveger	Innvendig dører	Himling	Elektro	Oppvarming
Trestavs hvitpigmentert eikeparkett fra Bjelin med tilhørende gulvlist 8/15-45 mm.	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips eller betong innvendig i klasse K2.	Sparklet og malt betong/ gips i klasse K2.	Sparklet og malt gips i klasse K2.	Lette slette innvendige dører. NCS S0502y. Karmlist 12x58, spikerhull vokses.	Sparklet og malt gips/ betong i klasse K2, farge NCS S0502y.	Elektriske punkter etter gjeldende forskrift/TEK 17 + tilkobling for Wifi.	Vannbåren varme med radiator på vegg.

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 mm.	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips eller betong innvendig i klasse K2.	Sparklet og malt betong/ gips i klasse K2	Sparklet og malt gips i klasse K2	Sparklet og malt gips/ betong i klasse K2, 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 60x60cm "Town" i farge White/Soft Grey/Grey.	Fliser 60x60cm i dusjsone "Town" i farge White/ Soft Grey/Grey. Våtromsmaling på resten av badet.	Fliser 60x60cm i dusjsone "Town" i farge White/ Soft Grey/Grey. Våtromsmaling på resten av badet.	Fliser 60x60cm i dusjsone "Town" i farge White/ Soft Grey/Grey. 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.

WC

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

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 klasse K2, 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 ventilasjons-aggregat	Kun kondens-tørketrommel kan brukes.

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.	Sparklet og våtromsmalt gips/ betong i klasse K2.	Sparklet og våtromsmalt gips/ betong i klasse K2.	Sparklet og malt gips/ betong i klasse K2, farge NCS S0502y	Lette slette innvendige dører. NCS S0502y. Karmlist 12x58, spikerhull vokses	Elektriske punkter etter gjeldende for-skrift/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, toppleilighet

Gang

Gulv	Utvendige vegger	Skillevegger mot naboer	Innvendige skilleveger	Innvendig dører	Himling	Elektro	Smarthus
Enstavs hvit-pigmentert eikeparkett	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips i klasse K2.	Sparklet og malt betong eller gips i klasse K2	Sparklet og malt gips	Lette slette innvendige dører. NCS S0502y. Karmlist 12x58, spikerhull vokses	Sparklet og malt gips/ betong i farge NCS S0502y	Elektriske punkter etter gjeldene for-skrift/ TEK 17. Spotter i tak.	Styring av lys og varme

Oppvarming	Annet
Vannbåren gulvvarme.	Flis ikke mulig grunnet trinn-lydskrav

Stue/kjøkken

Gulv	Utvendige vegger	Skillevegger mot naboer	Innvendige skilleveger	Innvendig dører	Himling	Elektro	Smarthus
Enstavs hvit-pigmentert eikeparkett	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips i klasse K2.	Sparklet og malt betong eller gips i klasse K2	Sparklet og malt gips	Lette slette innvendige dører. NCS S0502y. Karmlist 12x58, spikerhull vokses	Sparklet og malt gips/ betong i farge NCS S0502y	Elektriske punkter etter gjeldende for-skrift/TEK 17 + tilbkobling for wifi. Spotter i tak	Styring av lys og varme

Oppvarming	Sanitær	Ventilasjon	Annet
Vannbåren gulvvarme	Ett greps kjøkkenbatteri	Balansert ventilasjon	Se egen kjøkkentegning

Soverom

Gulv	Utvendige vegger	Skillevegger mot naboer	Innvendige skilleveger	Innvendig dører	Himling	Elektro	Smarthus
Enstavs hvit-pigmentert eikeparkett med tilhørende gulvlist 8/15-45	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips i klasse K2.	Sparklet og malt betong eller gips i klasse K2	Sparklet og malt gips	Lette slette innvendige dører. NCS S0502y. Karmlist 12x58, spikerhull vokses	Sparklet og malt gips/ betong i farge NCS S0502y	Elektriske punkter etter gjeldende for-skrift/TEK 17. Takpunkt for lampe.	Styring av lys

Ventilasjon
Balansert ventilasjon

Bad

Gulv	Utvendige vegger	Skillevegger mot naboer	Innvendige skilleveger	Innvendig dører	Himling	Elektro	Smarthus
Fliser 60x60cm.	Fliser 60x60cm.	Fliser 60x60cm.	Fliser 60x60cm.	Lette slette innvendige dører. NCS S0502y. Karmlist 12x58, spikerhull vokses	Sparklet og malt gips/ betong i farge NCS S0502y	Elektriske punkter etter gjeldende for-skrift/TEK 17. Ved vask/tørk monteres to doble stikk. Spotter i tak.	Styring av lys og varme

Oppvarming	Sanitær	Ventilasjon	Annet
Vannbåren gulvvarme	Ett greps servantbatteri. Dusjbatteri og garnityr. Gulv-sluk. Vegg-hengt toalett. Dusjhjørne i herdet glass med dører. Uttak for vas-kemaskin	Balansert ventilasjon.	Se egen tegning for baderomsmø-bel. Nedsenket gulv i dusj. Kun kondens-tør-ketrommel kan brukes.

Bod

Gulv	Utvendige vegger	Skillevegger mot naboer	Innvendige skilleveger	Innvendig dører	Himling	Elektro	Smarthus
Enstavs hvit-pigmentert eikeparkett	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips eller betong innven-dig i klasse K2.	Sparklet og malt gips eller betong innven-dig i klasse K2.	Sparklet og malt gips eller betong innven-dig i klasse K2.	Lette slette innvendige dører. NCS S0502y. Karmlist 12x58, spikerhull vokses	Sparklet og malt gips/ betong i farge NCS S0502y	Elektriske punkter etter gjeldende for-skrift/TEK 17. Takpunkt for lampe.	Futurehome smarthus sentral

Ventilasjon
Balansert ventilasjon og ventilasjons-aggregat

Vaskerom

Gulv	Utvendige vegger	Skillevegger mot naboer	Innvendige skilleveger	Innvendig dører	Himling	Elektro	Smarthus
Fliser 20x20cm. med sokkelflis	Sparklet og vå-tromsmalt gips eller betong i klasse K2.	Sparklet og vå-tromsmalt gips eller betong i klasse K2.	Sparklet og vå-tromsmalt gips eller betong i klasse K2.	Lette slette innvendige dører. NCS S0502y. Karmlist 12x58, spikerhull vokses	Sparklet og malt gips/ betong i farge NCS S0502y	Elektriske punkter etter gjeldende forskrift/TEK 17. vask/tørk monteres to doble stikk.	Styring av varme

Oppvarming	Sanitær	Ventilasjon	Annet
Vannbåren gulvvarme	Utslagsvask med blande-batteri	Balansert ventilasjon.	Kun kondens-tørketrommel kan brukes

Balkonger/ takterrasser

Gulv	Elektro
28x120 mm CU impregnert terrassebord	Utvendig stikk og belysning.

TV-stue

Gulv	Utvendige vegger	Skillevegger mot naboer	Innvendige skilleveger	Innvendig dører	Himling	Elektro	Smarthus
Enstavs hvit-pigmentert eikeparkett	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips eller betong innven-dig i klasse K2.	Sparklet og malt betong eller gips i klasse K2	Sparklet og malt betong eller gips i klasse K2	Lette slette innvendige dører. NCS S0502y. Karmlist 12x58, spikerhull vokses	Sparklet og malt gips/ betong i farge NCS S0502y	Elektriske punkter etter gjeldende forskrift/TEK 17 + Tilkobling for wifi.	Styring av varme

Oppvarming	Ventilasjon
Vannbåren gulvvarme	Balansert ventilasjon.

Walk-in

Gulv	Utvendige vegger	Skillevegger mot naboer	Innvendige skilleveger	Innvendig dører	Himling	Elektro	Smarthus
Enstavs hvit-pigmentert eikeparkett	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips eller betong innven-dig i klasse K2.	Sparklet og malt betong eller gips i klasse K2	Sparklet og malt betong eller gips i klasse K2	Lette slette innvendige dører. NCS S0502y. Karmlist 12x58, spikerhull vokses	Sparklet og malt gips/ betong i farge NCS S0502y	Elektriske punkter etter gjeldende for-skrift/TEK 17. Takpunkt for lampe.	Styring av lys

Ventilasjon
Balansert ventilasjon.

Utleie leiligheter

Gang

Gulv	Innvendige skilleveger	Utvendige vegger	Himling	Elektro	Ventilasjon
Trestavs hvitpigmentert eikeparkett.	Sparklet og malt gips.	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips eller betong innvendig i klasse K2.	Sparklet og malt gips/ betong i farge NCS S0502y	Elektriske punkter etter gjeldene forskrift.	Balansert ventilasjon iht. tek 17. Takhengt aggregat.

Soverom

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

Bad

Gulv	Innvendige skilleveger	Utvendige vegger	Himling	Elektro	Oppvarming	Sanitær	Ventilasjon
Fliser 20x20cm. Mosaikk i nedsenkning for dusj.	Fliser 20x20cm i dusjsone. Våtromsmaling på resten av badet.	Fliser 20x40cm i dusjsone. Våtromsmaling på resten av badet.	Sparklet og malt gips/ betong i farge NCS S0502y.	Elektriske punkter etter gjeldende forskrift/TEK 17. Ved vask/tørk monteres to doble stikk. Spotter i tak.	Vannbåren gulvvarme	Ett greps servantbatteri. Dusjbatteri og garnityr. Gulvsluk. Vegghengt toalett. Dusjhjørne i herdet glass med dører. Uttak for vaskemaskin.	Balansert ventilasjon iht. tek 17.

Annet
Se egen tegning for baderomsmøbel. Nedsenket gulv i dusj. Kun kondens-tørketrommel kan brukes.

Lås/dørtype

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

Fellesrom

Fellesrom/kjøkken

Gulv	Skillevegger mot naboer	Innvendige skilleveger	Utvendige vegger	Innvendig dører	Himling	Elektro	Oppvarming
Slipt betong	Se fargelagt tegning	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.	Spilehimling 21x45 furu hvitlaser	Elektriske punkter etter gjeldende forskrift/TEK 17	Vannbåren gulvvarme

Ventilasjon	Annet
Balansert ventilasjon iht. tek 17.	Standard prosjektkjøkken inkl hvitevarer.

WC/bad

Gulv	Skillevegger mot naboer	Innvendige skilleveger	Utvendige vegger	Innvendig dører	Himling	Elektro	Oppvarming
Fliser 20x20cm med sokkelflis.	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 skilleveger	Utvendige vegger	Innvendig dører	Himling	Elektro
Slipt betong	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 skilleveger	Utvendige vegger	Innvendig dører	Himling	Elektro	Ventilasjon
Slipt betong	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.

Leveransebeskrivelse

Byggeteknisk beskrivelse
SJØHAGEN

Utbygger: Sjøhagen AS
Arkitekt: Helen & Hard

Dato: 09.12.2024

GENERELT

Prosjektets beliggenhet er i Hillevåg i Stavanger kommune, Gnr/Bnr: 21/1011. 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 13.11.2024 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 2,5 m. Netto etasjehøyder må tilpasses de tekniske føringer og andre tilstøtende konstruksjoner.
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
Totalt 96 leiligheter som organiseres som 2 borettslag. Felles utgifter og oppgaver fordeles etter eierbrøk.

FREMDRIFT
Byggestart er avhengig av godkjenning i Stavanger kommune. Salgsstart er planlagt til 1. kvartal 2025. Byggestart antatt 3.kvartal 2025. Forventet ferdigstillelse innen utgangen av 3. kvartal 2027.

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 i aluminium eller tilsvarende likeverdig metall. Alle farger og materialer etter arkitektens valg. Fasader behandles iht. FDV.

UTEROM
Uteområde på dekket over kjeller leveres etter godkjent utomhusplan. Terrasser og balkonger leveres med impregnerte terrassebord. Hvert bygg leveres med utvendig vannutkaster samt innvendig utslagsvask i parkeringsanlegg 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 karmer 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, 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 båreheis. Hastighet ≥ 1m/s.
Heisen leveres iht til regler om tilgjengelighet.

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

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

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

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

INNVENDIG 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 nedforing for tekniske føringer, leveres med overflate i sparklet og hvitmaltmalt 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 nedforing 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 baderom leveres det fliser på gulv og på vegger i dusjsone.
Våtromsmaling på resten av badet.
Det er nedsenket område for dusj.
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 brannslokkingsutstyr iht. brannkrav for hver boenhet og fellesareal, som monteres iht. byggeforskriftene. Det installeres brannvarslingsanlegg og boligsprinkleranlegg iht. byggeforskriftene. Nødvendig slokkeutstyr leveres i fellesarealer iht. brannrapport.

BREDBÅND
Det leveres bredbånd fra Lyse/Altibox. 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. Vannledningsnettet 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 kondenstørketrommel. 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 per blokk for vedlikehold, plassert på egnede steder nær tilkomstarealer.

ELEKTRISK ANLEGG

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

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 ventilator med volumhette over komfyr.

OPPVARMING
Varmeleveranse for boligene vil være fjernvarme fra Lyse Neo. Det leveres felles varmt tappevann og varmtvann for oppvarming. Det nyttes varmerør i gulv våtrom, viftekonvektor på vegg 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.

SPRINKLING
Boligsprinkling og nødvendig sprinkling av parkeringskjeller og boder.

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 fjernvarme fra Lyse Neo. Det leveres felles varmt tappevann og varmtvann for oppvarming. Det nyttes varmerør i gulv våtrom og det leveres 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 i den utstrekning det er hensiktsmessig.

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 slipt betonggulv.

DRIVHUS
Prefabrikert 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

Kjøpetilbud

KJØPETILBUD TIL FAST PRIS I PROSJEKTET SJØHAGEN TRINN 2

Undertegnede 1:	Fødselsdato:
Undertegnede 2:	Fødselsdato:
Adresse:	Postnr./sted:
E-post 1:	E-post 2:
Tlf. 1:	Tlf. 2:

Jeg/vi gir med dette bindende kjøpetilbud på **bolig/ leilighetsnummer** _____
til følgende fastpris:
kr._____ tillegg av omkostninger jfr. prisliste. Kjøpetilbudet inngis ihht. salgsvilkår i Salgsoppgave, prislister med vedlegg; herunder prisliste, tegninger og leveransebeskrivelse.
Fastprisen består av innskudd kr._____ og fellesgjeld kr._____

Ved kjøp av leilighet under 80 kvm:
I tillegg ønsker vi å kjøpe ___ p-plass kr._____ ihht. prisliste.

Betalingsplan:
100 000 av kjøpesum ved utstedt garanti jf. bustadoppf.lova § 12. NB! Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan stilles forutsetning om pant i ny eiendom ved overføring av beløpet. Resterende del av kjøpesum samt alle omkostninger innbetales før overtagelse.

Långiver:	Ref.person og tlf. nr:	Kr
Egenkapital:	Ref.person og tlf. nr:	Kr

Eventuelle forbehold/forutsetninger:
Kjøpetilbudet gjelder til og med den _____ kl. _____ Dersom ikke annet er oppgitt gjelder kjøpetilbudet til kl. 15.00 en uke etter at megler mottok det.

Viktig informasjon:
Undertegnede er kjent med at totalprisen består en del innskudd og en del felleslån. Felleslån er avdragsfritt de første 10 årene, deretter 30 år nedbetaling.
NB. Utbetaling av fellesgjeld kan ta opptil 4 mnd, byggelånsrente vil ligge til grunn, byggelånsrente er flytende og inntil 2% høyere enn rente på felleslån. Rente på felleslån står nevnt i prisliste.
Prosjektet er ikke detaljprosjektert.

NB! Det skal søkes om Husbankfinansiering. Fordeling av totalpris vil endres, og felleslånet vil da være 5 år med avdragsfrihet og 25 år nedbetaling. Endelig avklaring vil foreligge innen 1.kvartal 2025.

Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert kjøpetilbud, og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom kjøpetilbudet aksepteres innen akseptfristen. Kjøpetilbudet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med det.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt.
Dette innebærer at selger kan forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om kjøpetilbud, endringer i kjøpetilbudbud fra vår side samt informasjon om avslag eller aksept.

_____	_____	_____
Sted, dato	Budgiver 1's underskrift	Budgiver 2's underskrift

Kopi av legitimasjon	Kopi av legitimasjon

KONTAKT SALGSTEAMET



Markus Paulsen
900 87 446
markus@ineoeiendom.no



Eirin Hovland Hollund
909 17 628
eirin@ineoeiendom.no



Bente Aasland
454 88 800
bente.aasland@dnbeiendom.no

INEO EIENDOM

DNB Eiendom – Nybygg