



# SALGSOPPGAVE

SALGSTRINN 1 - BYGG B OG E



EiendomsmeglerVest

UTARBEIDET: 08.02.2021

 **profier**  
-Stedet du bor blir en del av deg











## PRISLISTE BYGG B

HUS	ETASJE	LEILIGHET	ROM	BRA	P-ROM	BALKONG	TERRASSE	TAKTERRASSE	GASSPEIS	PRIS
B	U	BU01	4-roms	81	78		15		Ja	4 050 000
B	U	BU02	4-roms	81	77		15		Ja	3 990 000
B	1	B101	2-roms	42	42		10			2 450 000
B	1	B102	4-roms	71	71		15			3 850 000
B	1	B103	4-roms	77	74	21			Ja	4 550 000
B	1	B104	4-roms	74	74	18			Ja	4 290 000
B	1	B105	3-roms	68	68		10		Ja	3 690 000
B	1	B106*	2-roms	41	41		10			2 450 000
B	2	B201	2-roms	42	42	10				2 550 000
B	2	B202	4-roms	71	71	15				4 290 000
B	2	B203	4-roms	77	74	19			Ja	4 990 000
B	2	B204	4-roms	74	74	18			Ja	4 690 000
B	2	B205	4-roms	85	85	18			Ja	4 250 000
B	2	B206	2-roms	41	41	13				2 590 000
B	3	B301	2-roms	42	42	10				2 650 000
B	3	B302	4-roms	71	71	15				4 450 000
B	3	B303	4-roms	77	74	21			Ja	5 200 000
B	3	B304	4-roms	81	81	20			Ja	5 490 000
B	3	B305	4-roms	79	79	18			Ja	4 390 000
B	3	B306	2-roms	41	41	14				2 690 000
B	4	B401	2-roms	42	42	10				2 750 000
B	4	B402	4-roms	71	71	15				4 550 000
B	4	B403	4-roms	77	74	19			Ja	5 350 000
B	4	B404	4-roms	81	81	20			Ja	5 690 000
B	4	B405	4-roms	79	79	20			Ja	4 590 000
B	4	B406	2-roms	41	41	14				2 790 000
B	5	B501	2-roms	42	42	10				2 850 000
B	5	B502	4-roms	71	71	15				4 690 000
B	5	B503	4-roms	77	74	21			Ja	5 550 000
B	5	B504	4-roms	81	81	18			Ja	5 950 000
B	5	B505	4-roms	79	79	18			Ja	4 850 000
B	5	B506	2-roms	41	41	14				2 890 000
B	6	B601	2-roms	42	42	10				2 950 000
B	6	B602	4-roms	71	71	15				4 850 000
B	6	B603	4-roms	77	74	21			Ja	5 850 000
B	6	B604	5-roms	124	124			97	Ja	11 200 000
B	7	B701	5-roms	152	152			42	Ja	13 600 000

\*Leilighet uten universell tilgjengelighet



## PRISLISTE BYGG E

HUS	ETASJE	LEILIGHET	ROM	BRA	P-ROM	BALKONG	TERRASSE	TAKTERRASSE	GASSPEIS	PRIS
E	U	EU01	4-roms	98	98		17		Ja	4 950 000
E	1	E101	4-roms	86	86		15			4 290 000
E	1	E102	3-roms	56	56		10			2 950 000
E	1	E103	2-roms	42	42		10			2 390 000
E	1	E104	3-roms	51	51		10			2 750 000
E	1	E105	4-roms	99	99	19			Ja	5 390 000
E	2	E201	2-roms	40	40	9				2 490 000
E	2	E202*	2-roms	43	43	10				2 650 000
E	2	E203	3-roms	56	56	10				3 090 000
E	2	E204	2-roms	42	42	10				2 590 000
E	2	E205	2-roms	40	40	11				2 590 000
E	2	E206	4-roms	80	80	16				4 850 000
E	2	E207	4-roms	82	82	14				4 490 000
E	3	E301	2-roms	40	40	9				2 590 000
E	3	E302*	2-roms	43	43	10				2 750 000
E	3	E303	3-roms	56	56	15				3 350 000
E	3	E304	2-roms	42	42	9				2 690 000
E	3	E305	2-roms	40	40	10				2 650 000
E	3	E306	4-roms	80	80	16				5 250 000
E	3	E307	4-roms	82	82	12				5 090 000
E	4	E401	2-roms	40	40	9				2 690 000
E	4	E402*	2-roms	43	43	10				2 850 000
E	4	E403	3-roms	56	56	15				3 490 000
E	4	E404	2-roms	42	42	10				2 790 000
E	4	E405	4-roms	125	125			85	Ja	9 350 000
E	5	E501	3-roms	50	50	9				3 350 000
E	5	E502	4-roms	111	111			21	Ja	7 770 000

\*Leilighet uten universell tilgjengelighet



# SALGSOPPGAVE SJØKANTEN PARK STØPERIGATA 18, BYGG B/E

Utstedelsesdato: 08.02.2021

## SELGER/OPPDRAGSGIVER:

Utbygger og eier er Lervigsveien Bolig AS,  
org.nr. 916 766 076, c/o Profier AS, Postboks 485, 1373 Asker

## MEGLER

Eiendomsmegler Vest AS avdeling Nybygg Stavanger.  
Org.nr. 940 434 254, c/o Eiendomsmegler Vest AS, Postboks 7999, 5020 Bergen.

## ANSVARLIG MEGLER

Cecilie Grimsrud, e-post: cecilie.grimsrud@emvest.no, mobil: 958 93 290.

## MEGLER

Nina Sandvik, e-post: nina.sandvik@emvest.no, mobil: 934 04 720.

## ENTREPRENØR

Boligprosjektet vil bli oppført i totalentreprise med Consto AS eller datterselskap.

## ADRESSE, EIENDOMSBETEGNELSE OG ORGANISERING:

Det er ikke fattet adressevedtak for prosjektet, men eiendommen får atkomst fra Lervigsveien i Stavanger kommune. Eiendommen ligger på gnr. 52, bnr. 674 og gnr. 52, bnr. 670. Utviklingstomten har et samlet areal på ca. 14.500 kvm. Den vil bli delt opp etter formåls grensene i reguleringsplanen for Støperigata 18 - Plan 2631. Leilighetene vil få en eiendom på ca 7.080 m<sup>2</sup> og det skal opparbeides en offentlig park på ca 7.450 m<sup>2</sup>, som også inneholder en kvartalslekeplass. I reguleringsplanens felt B2 blir det etablert rekkehus. Endelige grenser og tomtestørrelse vil bli etablert etter kommunal oppmåling, fradeling og eventuell sammenslåing av teiger.

For prosjektet kan tomten bli et fellesareal, med unntak av deler som eventuelt vil tillegges den enkelte seksjon, den kan også organiseres som et realsameie eller anleggseiendom dersom det er hensiktsmessig.

Prosjektet omfatter ved salgsstart, totalt 161 leiligheter i bygg A, B, C, D og E som fordeles på flere salgstrinn, med felles parkeringskjeller og utearealer. Salgstrinn 1 som omfatter denne salgsoppgaven, består av totalt 64 leiligheter fordelt på bygg B og E. Stavanger kommune skal opparbeide en kommunal sjøpark i reguleringsplanens o\_F1, og det vil bli bygget 10 rekkehus på felt B2 i reguleringsplanen (egen salgsoppgave og prospekt for rekkehus). Rekkehusene vil få parkeringsplasser i garasjeanlegget under leilighetene i felt B1.

Kjøper blir som eier av boligen medlem i et eierseksjonssameie. Kjøper vil få enerett til bruk av sin bolig samt eventuelle tilleggsdeler. Som medlem av eierseksjonssameie og i tråd med vedtektene vil kjøper ha rettigheter og forpliktelser.

I forbindelse med gjennomføring av seksjonering vil selger utarbeide vedtekter for sameiet iht. lov om eierseksjoner, krav fra kommunen, samt nærværende salgsoppgave. Sameiet vil ivareta forvaltning av fellesarealer og felles installasjoner innenfor eiendommen. Utbygger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere sameier.

Leilighetene i prosjektet kan alternativt bli inndelt i et eller flere boligsameier slik utbygger finner det hensiktsmessig. Disse vil i tilfelle ha delt eierskap gjennom realsameiet til felles leke- og uteoppholdsareal samt andre fellesarealer.

Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes ved seksjonering. Endelig seksjonsnummer og adresse vil bli opplyst før overtagelse. Utbygger forbeholder seg retten til å tildele og organisere parkering, boder, utearealer, terrasser og andre rettigheter på den måte som anses hensiktsmessig, f.eks. som realsameie/del av sameiets fellesareal, som bruksretter eller tilleggsdel til seksjonene eller som en særskilt seksjon eller anleggseiendom.

Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to boligseksjoner kan eies av en og samme fysiske/juridiske person.

## OFFENTLIG BEHANDLING

Selger tar forbehold om endringer og forsinkelser som måtte oppstå som følge av offentlig saksbehandling. Selger vil varsle kjøperne om eventuelle forsinkelser, og løpende orientere om fremdriften.





## SERVITUTTER / HEFTELSE

Grunnboksutskrifter er innhentet og kan fås ved henvendelse til megler. Boligene vil overtas fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet på 2 G. Sameiets panterett sikrer innenfor pålydende den enkelte sameiers oppfyllelse av felles forpliktelser.

Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere servitutter/erklæringer for å sikre privatrettslige eller offentligrettslige interesser. Slike servitutter/erklæringer kan være erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/nettverk, rømningsveier, vann- og avløpsnett e.l. Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Rekkehus som blir bygget på reguleringsplanens felt B2 har rett til parkering, atkomst og infrastruktur i garasjeanlegget under leilighetene.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen for prosjektet.

## LOVANVENDELSE

Boligene selges etter bestemmelsene i Bustadoppføringslova (lov av 13. juni 1997 nr. 43). Loven sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. § 3.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse når kjøper er profesjonell/investor, eller etter at boligen er ferdigstilt. Boligen vil da selges etter bestemmelsene i Lov om avhending av fast eiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Profesjonell kjøper/investor vil i disse tilfellene måtte innbetale forskudd uten at dette blir sikret ved garanti.

Selger står likevel fritt til å selge etter Bustadoppføringslova. Kjøpekontrakt vil bli inngått iht. standard kjøpekontrakt, som kan fås ved henvendelse til megler. Kjøper aksepterer denne ved inngivelse av bud.

# LEVERANSEBESKRIVELSE

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift, TEK 17. Under detaljprosjektering kan det bli mindre endringer ved prosjektet. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold. Enkelte illustrasjoner i salgsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med standardleveransen, som møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, fargesetting etc.

3D-tegninger er kun av illustrativ art og det er leveringsbeskrivelsen som inngår i salgsoppgaven som er gjeldende. Kjøper bes gjøre seg kjent med innholdet i leveransebeskrivelsen.

Vinduenes plassering, format og mål i den enkelte leilighet kan avvike noe fra de generelle planer og fasader, som følge av blant annet den arkitektoniske utforming og/eller tekniske løsninger og avhengigheter.

Enheter som ikke er utformet for tilgjengelighet fremgår av leilighetsoversikt/prislisten.

Nedenfor beskrives byggenes hovedelementer med angivelse av typer og kvalitet.

## TEGNINGSUNDERLAG

Tegningsunderlaget kan vise møblering / bredere senger på soverom som medfører at krav om universell tilgjengelighet ikke innfris.

## KONSTRUKSJON OG FASADE

Byggene vil bli utført med bærekonstruksjon i stål og betong. Fasadevegger vil bli utført som isolerte stenderverksvegger av tre med dampspærre, mineralullisolasjon og vindspærre utvendig kledd med teglforblending og trekledning.

Vinduer og balkongdør forberedes for solavskjerming, med trekkerør forberedt for strømtilførsel på venstre side.



## GULV

1 stavs eikeparkett, Tarkett Shade, eik cream white, robust plank i bredde 162mm, tilnærmet "kvistfri" 1. sortering. Selger kan eventuelt levere tilsvarende kvalitet fra annen leverandør. Kjøper kan alternativt velge parkett i mattlakkert hvit, hvitlasert oljet eller natur mattlakkert i stue/kjøkken, soverom, hall/entré og bod. Disse alternativene kan velges av kjøper uten priskonsekvens. Rettkant eikelist, 15x50 mm i lakkert utførelse tilpasses parkettvalget mht. farge. Mot tillegg i pris (tilvalg) kan et utvalg av andre parkettyper og gulvlistprofiler velges.

Det kan velges flis i gang og bod i stedet for parkett, som tilvalg uten priskonsekvens for kjøper. Dette gjelder for flistyper av samme type som velges på bad, vaskerom og WC-rom.

Det leveres gulvfliser på bad, WC-rom, vaskerom og gang (som tilvalg i gang) av typen Pavigres Minos 30x60, eller tilsvarende. Det kan velges fritt mellom Pavigres Minos 30x60 i fargene Dawn, Night eller Ash. Det leveres fliser nedfelt i dusjsonen i tilsvarende kvalitet og farge i dimensjon 5x5. Selger kan uten varsel velge å tilby fliser i tilsvarende kvalitet og lignende farger fra annen leverandør.

Sementbasert fuge på gulv i farge tilpasset flisvalg. Standard leggemåte er rettlagt. Andre leggemåter vil kunne bestilles som tilvalg. Leiligheter som har eget vaskerom får levert sokkelflis av samme flistype som gulvet.

Andre flistyper er tilgjengelig som tilvalg.

## VEGGER

Vegger utføres som sparklet og malt betong og/eller malte gipsvegger. Veggene males i fargen 10679 Washed Linen som standard. Det kan velges mellom 7 andre utvalgte farger uten pristillegg, begrenset til en farge pr rom.

Veggene oppfyller forskriftskrav med hensyn til lydreduksjon og brannspredning. Vegger i baderom og wc-rom er isolerte. Innvendige vegger mellom leilighetene og mot korridorer er isolerte mht. lyd- og brann iht. gjeldende krav. Keramiske veggfliser på bad, leveres av samme type som gulvflis, Pavigres Minos 30x60 i fargene Dawn, Night eller Ash. Sementbasert fuge i farge tilpasset flisvalg. Standard settemåte er rettsatt liggende format. Andre flistyper og settemåter vil kunne bestilles som tilvalg. WC-rom og vaskerom har malte vegger.

## HIMLING

Innvendig tak i leilighetene leveres generelt sparklet og malt betong eller gips uten synlige V-fuger. Det kan forekomme ekstra nedforinger/innkassinger av tekniske årsaker/installasjoner. Typisk eksempel er innkassing/nedhimling av føringsvei for ventilasjonskanaler og sprinkelrør langs takes sider og delflater. Ventilasjonsaggregat blir montert over himling, og det vil derfor bli synlig luke i himling for atkomst til aggregatet. Mellom kjøkkenoverskap og tak leveres Sigdal takforing i samme farge som kjøkken

I bad, WC rom, vaskerom, gang/entré og bod leveres nedsenket heldekkende sparklet og malt gipshimling med netto takhøyde ca. 2,30 m. Badet rom levert som badekabiner får stålhimling. Alle leiligheter leveres med LED downlights i nedforet himling på bad (min. 3 stk.), WC rom (min. 2 stk.) og hall/entré (min. 3 stk.). Overgang tak/vegg leveres listløse, fuget og malt. Takets hvitfarge males ca. 2 cm ned på vegg.

Himlingshøyden i stue/kjøkken, soverom og evt. andre oppholdsrom er ca. 2,60 m. Det kan i disse rom velges innfelte downlights i nedforet gipshimling som tilvalg, mot tillegg i pris. Dette reduserer himlinghøyden til ca. 2,4 - 2,5 m avhengig av sprinkelsystem og byggehøyde på type downlights og lignende som eventuelt velges som tilvalg. Toppleiligheter vil få ekstra høy himlingshøyde i enkelte rom.

## ENTRÉDØRER / TERRASSEDØRER

Entrédørene til leilighetene leveres i fabrikk malt utførelse iht. arkitektens fargevalg med samme farge på begge sider, med dørkikkert og FG-godkjent sikkerhetslås og i henhold til gjeldende teknisk forskrift mht. lyd og brann. Det leveres slagdør med glass til balkong/terrasse med fabrikk malt karm/ramme av tre med utvendig lakkert aluminiumsbekledning.

## VINDUER OG INNVENDIGE DØRER

Vinduer leveres som fabrikkmalte hvite trevinduer med utvendig lakkert aluminiumsbeslag. Det leveres energiglass iht. TEK 17. Vindussmyg leveres sparklet og malt i veggfargen.

Innvendige dører leveres som 1 speil kompaktdør, Swedoor Unique 01L, fabrikk malt hvit NCS S 0502-Y, farge Bomull. Vitrinedør mellom gang og stue/kjøkken type Swedoor Unique GW01L, med hvite karm og dørhåndtak i børstet eller blank ståluftørelse. Innerdørvidere leveres av type Habo A13162-16mm, rustfritt stål. Dørene leveres med flat terskel med luftespalte for ventilasjon. Hvitmalte listverk og utføring rundt innvendige dører. Listverk og utføring leveres fabrikk malt hvit NCS S 0502-Y, med synlig stift.

Det er minimum 1 åpningsbart vindu og/eller balkong/terrasse pr. oppholdsrom. På grunn av byggets arkitektur og utforming må deler av vindusvasken påregnes som rutinemessig fellesvask for sameiet håndtert fra utsiden med egnet utstyr for tilkomst.





## KJØKKEN

Kjøkkeninnredning leveres av Sigdal i type Horisont eller Herregaard i hvit som standard. Benkeplate i hvitlasert eik eller sort homogenlaminat, uten tillegg i pris. Sigdal Horisont har slette fronter og innfreste grep som markerer denne oppgraderte modellens linjerene design. Sigdal Herregaard har klassiske profilerte fronter. Begge kjøkken kan leveres i flere Palett farger som tilvalg, mot tillegg i prisen. Det kan velges blant en rekke farger og mønstre for laminat benkeplate innenfor standardleveransen, uten pristillegg.

I leveransen inngår:

- Benkelengde og plassering iht. plantegning.
- Plassering og hvitevarer iht. plantegning, ferdig tilkoblet.
- 2 underskap som skuffeseksjon. (kan fravikes i mindre leiligheter).
- Takhøye overskap med høyde ca. 228 cm fra gulv, iht. plantegning. Oppføring til tak/avslutningslist. Sigdal takforing med høyde ca. 32 cm mellom kjøkken overskap og tak.
- Ved valg av Herregaardskjøkken leveres 2 overskap med glassdør. Det henvises til egne kjøkkentegninger.
- Høyskap og benkeskap forberedt for integrerte hvitevarer, med fronter.
- Integrerte hvitevarer fra Siemens, ferdig montert: Induksjon platetopp, stekeovn i høyskap helintegrert oppvaskmaskin og kjølfrys kombiskap. Pyrolyseovn kan velges som tilvalg, mot tillegg i pris.
- Oppvaskbenk leveres med underlimt stålvask
- Kjøkkenbatteri type Grohe Eurosmart ettgreps, svingbar høy tut.
- Innfelte LED spotter i overskap, leveres av Sigdal og ID led downlight børstet stål (med dimmer
- Til Sigdal Horisont leveres ventilator av type Slimline Rørros 602-12 Safe, med integrert komfyrvakt SE1000, med potensialfritt signal, under overskap over platetopp levert og montert av ventilasjonsentreprenør.
- Til Sigdal Herregaard leveres ventilator type Rørros Symfoni med integrert komfyrvakt SE1000. Rørros Symfoni har LED lys og tilpasses ventilasjonssystemet
- Kjøkkenhette leveres med lys, timerfunksjon, spjeld og potensialfritt signal.

Kjøkkenomfanget på de minste leilighetene og enkelte andre leiligheter kan på grunn av tilgjengelig plass være redusert i forhold til minimumsleveransen som står beskrevet i listen over. Slike unntak fra overnevnte kjøkkenleveranse fremgår av den enkelte leilighets plantegning og kjøkkentegninger. Det utarbeides egne kjøkkentegninger for den enkelte leilighet.

Det er ikke anledning til å flytte på elektriske installasjoner eller avløp og vanntilførsel.

Som tilvalg kan det velges blant Sigdal sine andre kjøkkenmodeller så langt det passer leilighetens planløsning og romhøyde. Som tilvalg kan det leveres andre hvitevarer innenfor samme målbegrensninger. Det vil bli utarbeidet egne pristilbud på slike tilvalg. Som tilvalg kan det også velges andre kjøkkenbatterier.

## GARDEROBE

Der salgstegningene viser skap er dette kun å regne som en illustrasjon av skappotensiale i leilighet. I leiligheter der skyvedørs-garderobe er tegnet inn og leveres som standard, vil utvalgt skyvedørsgarderobe leveres av HTH, uten tillegg i pris.

## BAD

Badene leveres enten som plassbygde bad og eller som industrielt produserte baderomskabiner avhengig av tekniske løsning. Badene inneholder dusj, wc, baderomsinnredning med servant og speilskap med lys og stikk samt opplegg for vaskemaskin og kondensstørketrommel.

Som standard baderomsinnredning leveres Lind Bath City Hvit, 2 skuffer med integrert grep eller tilsvarende. Baderomsinnredningen leveres med brede skuffer og heldekkende servant i bredde 60, 80, eller 120 cm og hvit porselensvask Seville eller tilsvarende. Bredde på baderomsinnredningen fremkommer av endelig plantegning av leiligheten og hensyntar krav til tilgjengelighet og plassbehov til dusj, toalett, vaskemaskin og kondensstørketrommel. Ett-greps servantbatteri type Grohe Eurosmart Cosmopolitan eller tilsvarende.

Speilskap av typen Lind Bath Garda med over- og underlys, leveres over baderomsmøbel i samme bredde, 60, 80 eller 120 cm. Det leveres integrert stikkontakt i speilskapet.

Vegghengt toalett innbygget med skjult cisterne av typen Geberit Duofix Sigma Cisterne. Toalettskål type Villeroy & Boch ONOVO med ONOVO kompakt slimline sete, med soft lock toalett lokk. Gerberit betjeningsplate Sigma01, hvit.

Dusjhjørne 90 x 90 cm med innfellbare hengslede dører type Vihtan Ocean, nedsenket sone. Dusjgarnityr er av typen Grohe Tempesta Cosmopolitan, blandebatteriet er av typen Grohe Grotherm 800.

I wc-rom leveres vegghengt toalett av samme type som på bad. I wc-rom leveres også vask med skap og samme blandebatteri som på bad. Speil på vegg over vask, stikkontakt og el. uttak for lys.

Som tilvalg er det mulig å velge blant andre toalettskåler, dusjvegger, dusjbatterier/-garnityr, servantbatterier og servantmøbler.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

Tekniske anlegg, rør, føringsveier og sjakter er skissemessig tegnet inn på tegninger som omfattes av kjøpekontrakten. Endelig plassering av disse bestemmes etter hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Selger tar et særskilt forbehold om at det kan bli endring av plassering av sjakter.

## BALANSERT VENTILASJON MED VARMEGJENVINNING

Leilighetene får balansert mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad/wc og forsert avtrekk fra kjøkken via slimline ventilator. Tilluft på soverom, stue/kjøkken. Det vil bli levert ett ventilasjonsaggregat for balansert ventilasjon med varmegjenvinning og elektrisk etter-varming av luften i hver leilighet. Aggregatet vil fortrinnsvis bli plassert i tak i gang/skyvedørgarderobe.

## SPRINKLERANLEGG

Hele bygget med fellesarealer, leiligheter og garasje blir fullsprinklet. Sprinklerhoder kan bli plassert både i tak og i vegg oppunder tak, samt på balkong/terrasser/fasade. Det kan i noen tilfeller være nødvendig å bygge rørføringer i synlige delhimlinger, innkassinger og/eller nedkassinger.

## OPPVARMING

Energibehovet til oppvarming av varmt tappevann og romoppvarming dekkes ved fjernvarme. Romoppvarming dekkes ved termostatstyrt vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken, gang/entré og elektriske varmekabler på bad. Termostat for hvert rom.

Leiligheter leveres med gasspeis type Visionline Superior 55L der det fremkommer av salgstegningene, konferer for øvrig prislisten. Innrammet sort som standard, med grå steiner. Det gis mulighet for å velge andre omramminger uten tillegg i pris.

Om ikke mange år, vil det kreves at all boligoppvarming i Norge skal skje uten bruk av fossilt brennstoff. Derfor er alle gasspeiser i prosjektet forberedt for å benytte biopropan, en miljøvennlig gasstype som er laget av biologisk materiale. De nye gasspeisene vil også kunne regulere flammehøyde og har et nytt tiltalende design.

## ENERGIMÅLERE

Hver leilighet får eget abonnement og forbruksmåler for strøm. Det forberedes for målere for energiforbruk til varmt tappevann og vannbåren gulvvarme. Forbrukt energi til tappevann og oppvarming fordeles etter brøk beregnet etter areal.

## STRØM OG LYS

Alle leiligheter utstyres i samsvar med gjeldende forskrifter og normer NEK400, Bolig:2019. Det leveres ELKO RS16 som standard. ELKO pluss pakke kan velges som tilvalg, mot tillegg i pris.

Antall EI-punkter vil være i henhold til gjeldende regelverk. I tillegg til lyspunkter inne i leilighetene, leveres lyspunkt inklusiv lysarmatur og dobbelt stikk på balkong. Sikringsskap og skap til fiberboks for bredbåndskabel og WIFI plasseres i gang/entre eller i skyvedørgarderobe i hver enkelt leilighet. Annen plassering kan forekomme der det er hensiktsmessig eller nødvendig.

Der det leveres downlights som standard styres disse med dimmere.

Det leveres avstillingsknapp for brannalarm i felles korridor i hver etasje.

## INTERNETT, TV OG TLF

Utbygger vil fremforhandle avtale med anerkjent fiberleverandør, om opplegg for leveranse av Internett/bredbånd, og med mulighet for individuelle TV/radio-pakker til kjøpere som ønsker dette.

Avtalen vil sikre leveranse av signaler til TV og bredbånd. Fremforhandlet avtale med bindingstid på inntil 3 år vil bli overført til sameiet.

## PORTTELEFON

Det leveres porttelefon med kamera ved utvendig hovedinngangsdør og ved inngang fra garasje til hver oppgang. I hver leilighet leveres det porttelefon, monitor kan bestilles som tilvalg. I tillegg leveres ordinær ringeklokke utenfor inngangsdør til hver leilighet.

## BALKONGER/TERRASSER

Takterrasser og balkonger utføres med gulv av type Møre Royal, furu 28X120 Duo Brun Royal, tredekke med riller opp, eller tilsvarende kvalitet. Terrasser på bakkeplan utføres med børstet betonggulv. Balkongrekkverk leveres med spiler eller stolper og klart glass. Det leveres utvendig belysning på terrasse av type Spike 1100 LED + kontakt, eller tilsvarende.

## BODER

I tillegg til evt. innvendig bod og/eller skapplass i leiligheten får samtlige leiligheter sportsbod plassert innvendig bodanlegg som blir tildelt av utbygger i forbindelse med seksjonering. Innvendig bod og/eller avsatt plass til garderobeskap vil fremgå av salgstegningen for hver leilighet.





Sportsbodene leveres med himling og gulv av støvbundet betong, systemvegger av lakkerte stålrammer med netting og dør inn til hver bod. Skillevegger mellom sportsbodene vil bli utført av hele nettingvegger eller tette vegger med øverste del med netting for gjennomgående branddetektering, belysning, kabelføring, sprinkling og ventilasjon.

### **FELLESAREALER, INNGANGSPARTI, TRAPPER OG GANGER**

Inngangsparti/lobby, trapper og felles ganger innvendig etableres med representativ utførelse.

Felles ganger leveres med keramiske gulvfliser og sparklede og malte fargeavstemte gipsplatevegger og betongvegger. Gulvflis, trappeflis og malt opptrinn, type LB Taurus Rio Negro 69S 30x30. T-profil himling i tak med e-kant etter arkitektens fargevalg. Spilerekker RAL 7016 og skrudd håndløper i rustfritt stål.

Låsbare postkasser plasseres i trapperommet i hver blokk på atkomstnivå i henhold til plantegning. Trapperom utstyres med lydabsorberende hvite himlingsplater under repos og/eller veggplater for demping av etterklang og støy.

### **HEIS**

Heis til alle boligetasje direkte fra parkeringsetasje. Byggene får maskinromløse wireheiser av anerkjent fabrikat. Heisen er godkjent som bæreheis og har heisstol med grunnmål ca. 1,1 x 2,1m.

### **PARKERING**

Felles bilgarasje i parkeringsetasje under leilighetsbygget. Privat parkeringsplass og ladesystem til bil kan kjøpes, kfr gjeldende prislister. Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplassene. Det gjøres særskilt oppmerksom på at det ved organisering av parkeringsanlegg kan, på grunn av organisasjonsform og/eller byggeløsning, gis etter lov rett for styret eller sameiermøte til å kunne omfordele plasser dersom dette er nødvendig pga. funksjonshemming eller andre særlige grunner.

Dekke av betong eller asfalt i kjørebane i garasjen. Vegger og tak av plaststøpt eller prefabrikkert betong støvbundet hvit. Netto skiltet kjørehøyde minimum 2,15 m.

Det leveres 1 stk. portåpner pr. parkeringsplass for automatisk åpning av garasjeport, og det skal leveres utvendig nøkkelbryter (systemlås) og åpner fra innsiden.

### **LADESYSTEMER**

Ladepunkter for el-bil skal etableres for minimum 10% av det totale antallet p-plasser. Det skal være kapasitet samt føringsveier til å kunne installere ladestasjoner for elbiler på alle parkeringsplasser, ladestasjoner kan kjøpes som tilvalg. Ladepunkter for el-sykkel skal etableres for 10% av det totale antallet.

Det skal legges til grunn et anlegg med dynamisk styring, individuell forbruksmåler og kontakt type 2. Det kan legges opp til abonnementsstyrt leveranse, avlesning og fakturering av strøm.

### **SYKKELPARKERING**

Det vil bli avsatt areal til i parkeringkjelleren og utomhus. Det skal etableres ladepunkter for elsykler, og de rommene som boligeierne skal ha tilgang til skal ha systemlås.

### **AVFALLSHÅNDTERING**

Det er avsatt plass ute til felles nedgravd søppelsystem for restavfall og papp/papir med nedkast og tilkomst for tømmebil fra renovasjonsvesen (renovasjonsløsningen skal tilfredsstillende offentlige krav). Forbehold om endelig valg av avfallsløsning etter avklaring med renovasjonsvesen.

### **FELLES UTEOMRÅDE**

Det opparbeides felles uteområde på eiendommen iht. gjeldende reguleringsplan for lek og rekreasjon. Det leveres utendørsbelysning i utomhusarealer. Endelig utomhusplan er ikke ferdig behandlet. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming og materialvalg.

### **KJØPERS ENDRINGER OG TILVALG**

Innenfor gitte rammer og tidsfrister vil det være mulig å gjøre individuelle tilpasninger. Mulighet for tilvalg og endringer kan medføre tillegg i pris. Selger/totalentreprenør vil i god tid før innredningsarbeidene starter utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutning og bestilling vil fremkomme samt eventuell betydning for overtakelsestidspunktet. Etter at byggingen har startet, tas det forbehold om at enkelte endringer ikke kan gjennomføres da innkjøpene og byggingen kan ha kommet for langt. Det kan ikke gjøres endringer på byggenes tak, fasade, vinduer, utvendige dører, balkonger, terrasser og fellesarealer inne og ute. Det kan ikke bestilles innredning som medfører endringer av faste tekniske installasjoner som ventilasjon, sprinkler, elektro, vann og avløp. Det kan ikke benyttes andre leverandører eller utførende ved kjøp av tilleggstjenester/endringer enn de utbygger og totalentreprenør har valgt for prosjektet.



Kjøper vil bli kontaktet for tilvalgsmeny på et senere tidspunkt, etter at kjøpekontrakt er inngått.

Dersom kjøper ønsker å få utført endringer og/eller tilleggsarbeider, skal dette bestilles skriftlig av entreprenør som er oppnevnt av selger. Selger er iht. bustadoppføringslova ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som endrer vederlaget med 15 % eller mer. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger og som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av Selger eller den Selger måtte oppnevne. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jfr. bustadoppføringslovas § 44. Selger har ikke rett eller plikt til å utføre endringer/tilleggsbestillinger (tilvalg) som medfører konsekvenser for øvrige kjøpere.

Endringer og tilvalg må bestilles skriftlig innen de frister Selger eller den Selger måtte oppnevne av hensyn til prosjektets fremdrift setter.

#### **TILVALG VED KJØPETILBUD**

Selger vil forberede noen pretilvalg som kan velges av kjøper allerede ved kontraktsinngåelse. Disse tilvalgene vil skje til i henholdt til oppgitt prisliste, selger tar forbehold om at prisene på disse tilvalg vil kunne bli høyere dersom disse tilvalgene etterbestilles eller ikke fremkommer av kjøpetilbudet. Se skjema for kjøpetilbud for nærmere opplysninger.

#### **BYGGESTART / OVERTAKELSE**

Antatt ferdigstillelse/innflytting vil være 4. kvartal 2023. Dette under forutsetning av byggestart 3. kvartal 2021. Byggestart er avhengig av at tilstrekkelig antall leiligheter er forhåndsolgt. Videre er byggestart avhengig av at nødvendig offentlig godkjenning vil bli gitt, herunder tilfredsstillende utbyggingsavtale med Stavanger Kommune. Byggestart defineres her som oppstart grunnarbeider for leilighetene.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Det beregnes dagmulkt fra dette overtagelsestidspunktet.

Dersom oppstart endres, forskyves planlagt overtagelsestidspunkt tilsvarende, uten at dette utløser noe krav på dagmulkt, se for øvrig bestemmelsene i Bustadoppføringslova §18. Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider som påvirker byggetiden, eller dersom vilkårene nevnt i Bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt kan foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper aksepterer uten kompensasjon at det vil være støy fra byggearbeider, behov for anleggstrafikk og anleggsinstallasjoner for å ferdigstille prosjektet. Utbygger må følgelig forbeholde seg retten til å ha stående maskiner og utstyr på deler av tomten, sammen med visnings- og byggeplasskilt frem til siste bolig er ferdigstilt.

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om fradeling, seksjonering, eller tinglysing av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtagelsesdagen. Kjøpesummen vil i slike tilfeller bli stående på meglers klientkonto inntil kjøper er sikret hjemmel.





## ANDRE OPPLYSNINGER FELLESUTGIFTER

Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter, hvor store kostnadene blir vil avhenge av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Erfaringsmessig vil dette beløpe seg til ca. kr. 28-40,- pr. kvm. BRA/mnd. Avsetning til vedlikehold vil da normalt ikke være inkludert.

Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas på sameiets konstituerende generalforsamling.

Andre løpende kostnader som dekkes av seksjonseier utover fellesutgiftene er:

- Kostnader ved varmelegg som leverer energi til romoppvarming og varmtvann. Disse vil bli fordelt til den enkelte beboer iht. fordelingsnøkkel basert på areal.
- Øvrig strømforbruk.
- Kommunale gebyrer og avgifter, herunder eiendomsskatt. Disse er ikke beregnet for den enkelte boenhet, men vil bli beregnet av kommunen etter ferdigstillelse.
- Abonnement for tv-pakker og internett.
- Parkeringskjeller.

Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas på sameiets konstituerende generalforsamling.

### OMKOSTNINGER

Samlet dokumentavgift til staten vil for prosjektet som helhet utgjøre 2,5 % av tomteverdien. Avhengig av leilighetens størrelse vil dokumentavgiften være ca. kr. 130,- pr. kvm. BRA. Gebyret for tinglysning av skjøte er f.t. kr. 585,-. Tinglysningsgebyr og attestgebyr for pantobligasjoner i forbindelse med etablering av eventuelle lån er f.t. kr. 757,- pr. obligasjon inkl. attest. For leiligheter som leveres med gasspeis tilkommer et anleggsbidrag til infrastruktur på kr. 11.900,-

Oppstartskapital for sameiet: I tillegg til ordinære fellesutgifter innbetales à konto kr. 200,- pr. kvm BRA-S til sameiet via forretningsfører for likviditet i oppstartsfasen. Beløpet innbetales i forbindelse med overtakelse.

Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang finner sted.

### OFFENTLIGE / KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter fastsettes etter at boligen er ferdigstilt og blir fakturert eier. Kjøper plikter å betale avgifter fra overtakelsen.

### BETALINGSPLAN

Etter kontraktsignering skal det innbetales et forskudd av kjøpesum på kr 100.000,-, med 14 dagers frist for betaling, så snart garanti iht. Bustadoppføringsloven § 12 er stilt på vegne av selger. Selger vil stille denne garantien straks etter at budet er akseptert. Kjøper vil få tilsendt egne varsler om innbetaling forskuddet og restoppgjøret. Innbetaling av forskuddet må være fri egenkapital.

Resterende del av kjøpesum, tilleggsarbeider og omkostninger skal innbetales innen overtakelse.

Megler besitter kjøpers delinnbetalinger frem til overskjøting, og kan ikke før overskjøting av boligen foreta utbetaling til selger, med mindre selger stiller nødvendig bankgaranti iht. Bustadoppføringslover § 47.

### GARANTIER

Selgeren skal stille garanti fra finansinstitusjon eller tilsvarende for rett oppfyllelse av kontrakten iht. Bustadsoppføringsloven § 12, straks etter at et bud er akseptert. Entreprenør skal stille garanti før byggearbeidet igangsettes.

For perioden frem til overtagelse skal garantien være på minst 3% av vederlaget. Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien dekke en sum som svarer til 5% av vederlaget.

Dersom selger stiller § 47 garanti, vil deloppgjør utbetales til selger/byggelånsbank og godskriving av renter opphører.

Garantiene stilles direkte til kjøper med kopi til megler.

### SIKKERHETSSTILLELSE

Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset opptil kr 45 millioner. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 millioner. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over kr 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låne-institusjon dekke utgiftene forbundet med dette.



## **FORVALTNING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD, (FDV)**

Ved overtakelse vil det bli overlevert en leilighetstilpasset FDV-dokumentasjon (brukerveiledning) til hver enkelt boenhet. FDV-dokumentasjon kan leveres web basert.

Det vil også bli overlevert en prosjektilpasset FDV-dokumentasjon for eiendommens fellesarealer og tekniske anlegg. For tekniske anlegg kreves det inngått drifts- og serviceavtaler for å oppnå tilfredsstillende drift og ivaretagelse av garantiforutsetninger. Slike avtaler vil derfor bli fremforhandlet og inngått av utbygger på vegne av eierseksjonssameiene med de aktuelle leverandører før overtakelse for å sikre tilfredsstillende drift og garantiforutsetninger fra det tidspunkt anleggene tas i bruk. Avtalene inngås med kort oppsigelsesfrist 30 dager gjennom de 3 første måneder fra overtakelse slik at eierseksjonssameiene evt. kan velge å inngå drifts- og serviceavtale med andre leverandører.

## **AREALANGIVELSER**

Arealene oppgitt i prospektet er angitt i bruksareal (BRA) som er leilighetens mål innvendig, innbefattet innvendige boder og vegger, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg opplyses P-rom i prislisten, dette er leilighetens BRA areal fratrukket innvendige boder og veggene til disse. Arealene angitt i markedsføringsmaterialet er ikke å betrakte som eksakte arealer. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealene skulle bli 5% mindre eller større en det markedsførte.

## **AREALANGIVELSER PÅ PRIVATE UTEAREAL**

For balkonger, markterrasser og eventuelle private hageparseller tas det et særskilt forbehold om at disse kan endres i proporsjonalitet, utforming, størrelse og arrondering. Det vil bestrebes å gi utearealene et estetisk godt uttrykk.

## **FORMUESVERDI / EIENDOMSSKATT**

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første ligningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdi for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert bosatt) utgjør 25% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 90%. For nærmere info, se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

## **SAMEIET / SEKSJONERING**

Leilighetene kan bli inndelt i flere boligsameier slik utbygger finner det hensiktsmessig. Sameiene vil ha delt eierskap gjennom realsameiet til felles leke- og oppholdsareal.

Eierseksjonen/selveierleiligheten med tilhørende parkeringsplass/bruksrett til parkering og sportsbod vil tilhøre et sameie.

Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes ved seksjonering. Sameiet vil ivareta forvaltning av fellesareal innenfor eiendommen.

Leilighetene vil bli fradelt som selveierleiligheter/eierseksjoner. Parkeringsplasser, takterrasser, bod og lignede kan bli organisert som bruksretter.

## **FORRETNINGSFØRER**

Forretningsfører er foreløpig ikke valgt, men kontrakt vil bli inngått før konstituerende sameiemøte. En slik avtale vil normalt ha varighet på 2-5 år og inngås på vegne av sameiet.

## **UTLEIE**

Eier har full rettslig råderett over boligen, og kan fritt leie ut hele eller deler av denne.

## **FORSIKRING**

Bygg og eiendom vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse, deretter tegnes fullverdiforsikring gjennom eierseksjonssameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løssøreforsikring.

## **FULLTEGNINGSFORSIKRING**

Sjøkanten Park har tegnet salgsrisikoforsikring gjennom NBBL Fulltegningsforsikring, som innebærer at prosjektet vil kunne vedtas igangsatt med lavere forhåndssalg enn forutsatt i denne salgsoppgave. I det tilfelle at forsikringen trer i kraft vil Forsikringssselskapet overta ansvaret for eventuelt usolgte leiligheter i forbindelse med overtakelsen. Det gjøres oppmerksom på at usolgte leiligheter kan leies ut frem til de blir solgt. Kontakt megler for detaljer knyttet til salgsrisikoforsikringen.

## **REGULERING**

Tomten er regulert til boligformål. Reguleringskart og bestemmelser kan besiktiges hos megler. Utbygger vil sende inn søknad om rammetillatelse straks denne er ferdig utarbeidet.

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.





### **MEGLERPROVISJON**

Megler har fast provisjon pr leilighet solgt i prosjektet. Utlegg og markedsføring kommer i tillegg. Meglers vederlag dekkes av oppdragsgiver.

### **PRISER**

Leilighetsprisene fremgår av prisliste. Omkostninger kommer i tillegg. Det samme gjelder eventuelt erverv av ekstra rettigheter som f.eks. parkering. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på leiligheter og parkeringsplasser som ikke er solgt.

### **ENERGIATTEST**

Alle boliger som selges etter 1. juli 2010 skal energimerkes iht. energimerkeforskriften. Hver bolig vil senest ved overtagelse få en energiattest som bekrefter energimerket, med energikarakter iht. TEK 17.

### **MILJØ OG LOKALSAMFUNN**

Nye leiligheter er underlagt strenge bestemmelser som sikrer gode miljø- og levetidskrav. Sammenhengen mellom stadig strengere tekniske krav, samfunnets forventning om bærekraftige løsninger og lokalsamfunnenes stadig mer aktive rolle i plan- og reguleringsarbeid stiller nye krav og premisser for utbyggers virksomhet.

### **MILJØKRAV**

Lervigsveien Bolig AS ønsker å skape et miljøriktig og fremtidsrettet prosjekt. Lervigsveien Bolig AS skal ta arbeidsmiljø og ytre miljø på alvor. Det handler om samfunnsansvar, omdømme og troverdighet. Lervigsveien Bolig AS vil bestrebe miljøvennlige løsninger, og det vil være en egen miljøansvarlig som skal kartlegge hvilke miljøtiltak som vil være gjeldene for prosjektet, utarbeide et miljøprogram, samt følge dette opp igjennom hele prosessen til prosjektet er ferdigstilt.

### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Brukstillatelse/ferdigattest besørages av selger. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom kjøper likevel velger å overta, er det ulovlig å bebo boligen/ta boligen i bruk (kan flytte inn møbler, men ikke overnatte). Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

### **BYGGEFORSKRIFTER**

Alle leiligheten oppføres etter kravene i TEK 17 med unntak av enkelte dispensasjoner.

### **FORBEHOLD OG SALGSBETINGELSER**

Det tas forbehold dersom det inntreffer forhold, eller det er grunn til å anta at slike forhold inntreffer, som medfører at selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene.

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- 48 leiligheter i prosjektet er solgt, selger kan beslutte å igangsette prosjektet med lavere forhåndssalg.
- kommunen gir ramme- og igangsettelsestillatelse og disse ikke blir påklaget, samt at utbyggingsavtale med kommunen er ferdigforhandlet og rekkefølgekrav ikke er til hinder for igangsettelse av prosjektet
- byggelån er innvilget og åpnet
- at det er inngått tilfredsstillende avtale med entreprenør
- endelig beslutning om igangsetting i utbyggers styre

De ovenfor nevnte forbehold gjelder for en periode på inntil 9 måneder fra annonsert salgsstart, og selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 23/12-2021. Dersom selger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende innen fristen, er selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilket forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til kjøper innen den angitte frist per e-post eller rekommandert brev.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- Kjøpekontrakt bortfaller, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser.
- Ethvert beløp som kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper.

Ved overtagelse må det påregnes at det gjenstår mindre utvendige eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Selger tar forbehold om å foreta endringer/omregulering av omkringliggende bebyggelse, eventuell regulering av enkeltseksjoner til næringsvirksomhet og endringer av utomhusarealer i forhold til det som er presentert for kjøper.

Det tas dermed generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid, herunder eventuelle prosessuelle steg som måtte forstyrre fremdriften, finansielle forutsetninger og leveranseavtaler. Disse forbeholdene vil også kunne føre til eventuell justering i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring.



Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelse som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Alle opplysninger i leveransebeskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endring av boligens areal eller liknende. Selger tar forbehold om endringer pålagt av offentlige myndigheter som kan få betydning for prosjektets gjennomføring.

Selger forbeholder seg retten til å organisere parkering, boder og eventuelle andre rettigheter på den måten som anses mest hensiktsmessig. Dette kan være som en del av sameiets fellesareal med dertil tilhørende bruksretter regulert i vedtekter, seksjonert som tilleggsareal til den enkelte seksjon eller som særskilt anleggseiendom med ideelle eierandeler, tinglyste bruksretter eller bruksretter fastsatt i vedtekter.

Selger forbeholder seg retten til å endre antall seksjoner og sammensetningen av usolgte enheter dersom det vurderes som hensiktsmessig.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at det ikke kan ansees som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse.

Selger står fritt til å endre leilighetsnummer i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuell endring av antall eierseksjoner i bygningene.

Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste et hvert bud/kjøpetilbud på fritt grunnlag. Selger kan velge å tildele leiligheter uten å begrunne tildelingen og uten forutgående varsel til andre som har lagt inn bud på samme leilighet.

Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som følge av offentlige krav m.m.

Videre har selger anledning til å avvise bud fra interessenter som måtte motsette seg å anvende eller kreve endringer i standard kjøpekontrakt. Det forutsettes at kjøpet tinglyses i kjøpers navn, hvis interessent mot formodning ikke ønsker tinglysning av kjøpet, må det tas forbehold om dette i midlertidig kjøpsavtale/bud.

Ved eventuell endring i eierskap/navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe et administrasjonsgebyr som innbetales til meglers klientkonto. Eventuell endring krever utbyggers samtykke. Se ellers bestemmelsene knyttet til salg av kontraktsposisjon.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av dem som inngir bud.

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre kunde-kontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven § 147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Selger forbeholder seg retten til å transportere sine rettigheter og forpliktelser underveis i prosjektet.

Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse og prospektet forøvrig. Prospektet inneholder flere perspektiver, utsiktsbilder og datagenererte bilder, som kan avvike fra endelig oppførelse med hensyn til arkitektur, tekniske løsninger, byggenes plassering på tomten og utsiktsforhold. Alle illustrasjoner må dermed betraktes som omtrentlige og skissepregede.

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.



Seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen. Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 23.05.97 nr. 12. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig.

Boligen leveres i byggerengjort stand.

### **AVBESTILLING / VIDERESALG**

Kjøper kan avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i Bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. Lovens utgangspunkt er at utbygger skal holdes skadesløs ved avbestilling. Det vil si at den som avbestiller må dekke alle tap som måtte oppstå på selgers hånd. Selger kan alternativt velge å fremsette et tilbud om et fast avbestillingsgebyr som, om det aksepteres av kjøper, vil utgjøre grunnlaget for et endelig oppgjør mellom partene. Størrelsen på avbestillingsgebyret vil i tilfelle bli beregnet i det enkelte tilfelle.

Salg av kontraktsposisjoner er kun tillatt etter godkjenning fra selger. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning og overskjøte eiendommen til opprinnelig kjøper. Om slikt samtykke gis, vil selger normalt kreve at opprinnelig kjøper er solidarisk ansvarlig inntil ny kjøper har gjort opp kjøpesummen i sin helhet i forbindelse med endelig overtakelse/ferdigstillelse av boligen.

Selger vil fastsette et transportgebyr i de tilfeller hvor samtykke gis. Transportgebyr vil normalt utgjøre kr 100 000,- for dette prosjektet. Utbygger står fritt til å fastsette dette i det enkelte tilfellet. Salg av kontraktsposisjon vil normalt uansett ikke skje tett opp mot ferdigstillelse.

### **SALGSPROSESSEN**

Boligene selges til faste priser. Innlevert kjøpstilbud er bindende for kjøper. Selger har rett til å akseptere eller forkaste ethvert bud. Megler vil meddele eventuell aksept skriftlig til kjøper. Selger har rett til å endre priser på usolgte boliger til enhver tid.

Det tas forbehold om trykkfeil i denne salgsoppgaven..

I de tilfeller der salgsprospektet og salgsoppgave avviker fra hverandre, er det salgsoppgaven som er gjeldende. Salgsoppgaven benyttes som vedlegg til bindende kjøpstilbud og er å regne som det bindende juridiske dokumentet.





# UTOMHUSPLAN



## OMRÅDESKISSE

Illustrasjonen er ikke å anse som et kart, men kun ment for å orientere om tomtens planlagte opparbeidelse og arrondering. Tomtens opparbeidelse og arrondering er ikke endelig fastsatt og kan bli endret.

# KJØPSTILBUD - Sjøkanten Park - Stavanger - Bygg B/E



Undertegnede avgir under bindende kjøpstilbud på leilighet i prosjektet Sjøkanten Park i Stavanger kommune, basert på salgsoppgave datert 08.02.2021 som følger:

Alternativ 1: Leilighet nr.: \_\_\_\_\_ med pris kr.: \_\_\_\_\_

Alternativ 2: Leilighet nr.: \_\_\_\_\_ med pris kr.: \_\_\_\_\_

Alternativ 3: Leilighet nr.: \_\_\_\_\_ med pris kr.: \_\_\_\_\_

I tillegg kommer omkostninger i henhold til salgsoppgave datert 08.02.2021 og salgsprospekt gjeldende for prosjektet.

## Dersom tilgjengelig ønsker budgiver:

Parkeringsplass i garasjekjeller kr. 325.000,-

Ladepunkt for elbil kr. 33.000,-

Oppgradert Siemens hvitevarepakke inkl. Pyrolyseovn kr. 33.000,-

Palett kjøkken kr 14.900,-

6 downlights inkl. nedhimling i stue/kjøkken, fire i hvert soverom

kr. 2.300,- pr. kvm himling inkl. en dimmer pr. rom.

Ekstra dimmer pr. rom kr. 1.800,-

## Betalingsplan:

Forskuddsbeløp på kr 100.000,- (fri egenkapital) skal innbetales til meglers klientkonto innen 14 virkedager etter at selger har stilt §12 garanti iht. Bustadoppføringsloven, restbeløp betales innen overtagelse. Dersom kjøper er en juridisk person (selskap) betales ytterligere 5% av kjøpesummen ved byggestart.

## Finansieringsplan:

### Forskuddsbeløp gjøres opp som følger:

- Bankinnskudd

kr. \_\_\_\_\_

- Lån i egen bolig

kr. \_\_\_\_\_

### Restinnbetaling og omkostninger gjøres opp som følger:

Egenkapital

- Bankinnskudd

kr. \_\_\_\_\_

- Egenkapitaldel i egen bolig

kr. \_\_\_\_\_

## Lån

\_\_\_\_\_ lånebeløp

kr. \_\_\_\_\_

Ref. ved lån (oppgi navn og telefonnummer):

\_\_\_\_\_ lånebeløp

kr. \_\_\_\_\_

Ref. ved lån (oppgi navn og telefonnummer):

Undertegnede er innforstått med at ovennevnte kjøpstilbud er bindende. Selger vil foreta en kredittsjekk av alle kjøperne i prosjektet og kjøper gir samtykke til dette ved sin signatur.

Kjøper 1: \_\_\_\_\_ Fnr. (11 siffer) \_\_\_\_\_

Kjøper 2: \_\_\_\_\_ Fnr. (11 siffer) \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/Sted: \_\_\_\_\_

Tlf. privat: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_ E-mail: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Underskrift kjøper 1:

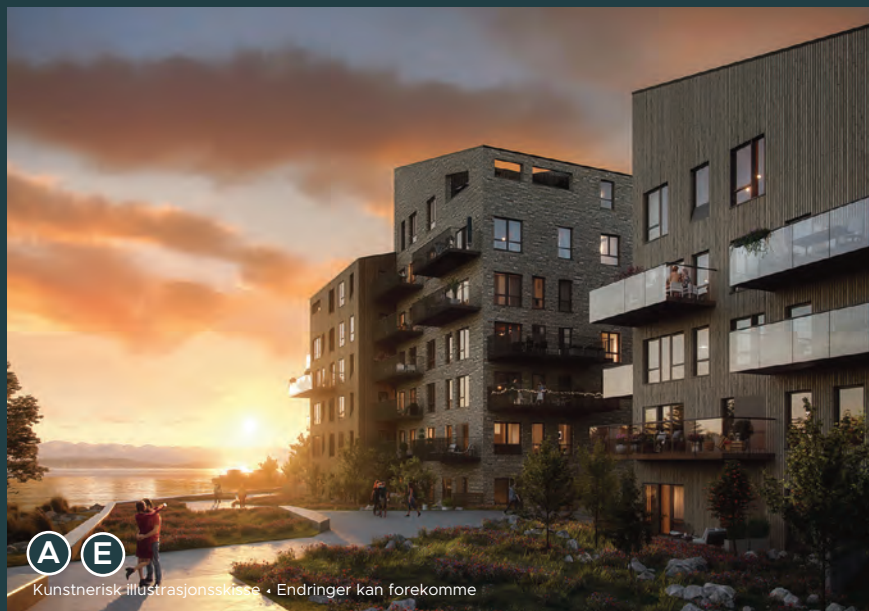
\_\_\_\_\_  
Underskrift kjøper 2





**B A E**

Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer kan forekomme



**A E**

Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer kan forekomme



**B C D**

Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer kan forekomme









Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer kan forekomme



Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer kan forekomme



Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer kan forekomme

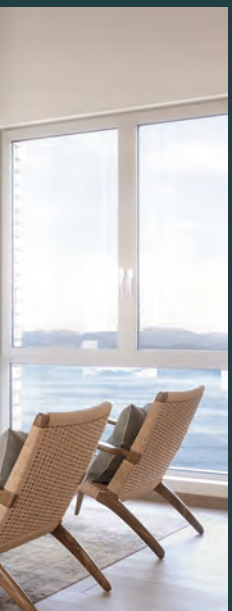




Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer kan forekomme



Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer kan forekomme



Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer kan forekomme





[www.sjokanten-park.no](http://www.sjokanten-park.no)



EiendomsmeidlerVest



-Stedet du bor blir en del av deg

EIENDOMSMEGLER VEST  
NYBYGG STAVANGER  
Haakon VII's gate 7  
4005 Stavanger

Cecilie Grimsrud  
Prosjektmeidler/fagansvarlig  
E: [cecilie.grimsrud@emvest.no](mailto:cecilie.grimsrud@emvest.no)  
T: 958 93 290

Nina Sandvik  
Prosjektmeidler/eiendomsmeidler  
E: [nina.sandvik@emvest.no](mailto:nina.sandvik@emvest.no)  
T: 934 04 720