

NØKKELINFORMASJON OM PROSJEKTET

I Køhlerlåven, det sjarmerende gamle teglsteinsbygget mellom Hillevåg og Våland, kommer det 16 stilige og sjarmerende boliger. Her kan du få et helt unikt hjem, med spennende arkitektoniske detaljer.

Sju av boligene blir leiligheter på ett plan, mens ni blir byboliger på to etasjer. I andre etasje blir det en fantastisk takhøyde på over fire meter.

Leilighetene blir fra 50 – 95 kvadratmeter, med ett eller to soverom. Fire av leilighetene ligger på bakkeplan, mens tre ligger i andreetasje. Av leilighetene på toppen er det spesielt én som skiller seg ut. Den får egen inngang via låvebroen og uteplass både mot øst og vest – en helt unik mulighet!

I byboligene får du følelsen av å bo i et hus, uten å måtte bekymre deg for maling eller annet vedlikehold. Boligene går alle over to etasjer, har private takterrasser og to oppholdsrom. De blir fra 101 til 159 kvadratmeter, og får to til fire soverom. Den ene får egen hybel – perfekt for deg som har (snart) voksne barn eller vil tjene noen ekstra kroner.

HOVEDOPPDRAKSNUMMER

33245003

ANSVARLIG MEGLER

Cecilie Grimsrud
mob.: 958 93 290
E-post: cecilie.grimsrud@emvest.no

MEGLER

Nina Inman
Tlf. mob.: 934 04 720
E-post: nina.inman@emvest.no

UTBYGGER

Utbygger er Real Prosjektutvikling AS, Postboks 88 Sentrum, 4008 Stavanger, org.nr.: 980 126 331

EIENDOMMENS ADRESSE

Bjaalandsgate 1, 4016 Stavanger.
Endelig adresse per bolig foreligger ikke på salgstidspunktet. Stavanger kommune fatter endelig adressevedtak på et senere tidspunkt.

PROSJEKTET

Prosjektet er planlagt å bestå av totalt 16 boliger. I den ikoniske kjelleren vil det bli flotte fellesarealer til sosiale samlinger, et disponibelt rom til annet fellesskapsbruk, og boder. Det legges opp til utvendig parkering tilrettelagt for elbillading som tilvalg for utvalgte boliger.

Etter å ha stått tom de siste årene, skal låven igjen fylles med liv. Dette skjer når den skal bygges om:

Låvebroen og fasaden, med detaljene du ser på den i dag, skal bevares. Teglsteinen på utsiden vil bli tilbakeført til sitt opprinnelige uttrykk, med en mer rødlig fargetone. Vinduer og dører blir erstattet av moderne og energieffektive kopier av det som opprinnelig stod i låven.

I dag er det to store felt med takvinduer på mønet av låven. Disse vil bli kledd igjen. Til gjengjeld vil det bli bygd 14 takopplett (arker) – sju på hver side av taket – for å gi plass til private uteplasser i andre etasje. Det blir også satt inn nye, godt isolerte takvinduer på sidene av taket.

Selv om bygget har et historisk utgangspunkt, vil boligene bli bygd etter dagens standard. Det gir deg alle fordelene av en ny bolig; den er for eksempel godt isolert, du får nytt elektrisk anlegg og godt med lys inn. Samtidig gir de ekstra tykke ytterveggene med dype vindusposter, og ikke minst de unike og sjarmerende vinduene, deg følelsen av å bo i et historisk bygg.

Låven har god høyde, som merkes spesielt godt i andre etasje. Her blir takhøyden opp mot 4,5 meter på det høyeste. I den sjarmerende kjelleren får borettslaget et veldig hyggelig selskapslokale – ideelt for konfirmasjoner og bursdagsfeiring. Kjelleren blir ikke minst en hyggelig samlingsplass, hvor man kan arrangere alt fra quizkvelder til andre sosiale lag. Her får boligene også hver sin bod.

BELIGGENHET

Køhlerlåven ligger i Hillevåg, helt på grensen til Våland - like sør for sentrum av Stavanger, i det historiske Køhler-kvartalet.

Prosjektet ligger like ved en nydelig hage, omkranset av tradisjonsrike bygg. Kun få minutters gange unna, ligger Kilden kjøpesenter. Her er det butikker, restauranter, treningssenter, apotek, dagligvarebutikker m.m.

Hillevåg er også et kommunikasjonsknutepunkt. Det bidrar til at Stavanger sentrum og Hillevågs grenser flyter sammen. Busser går kontinuerlig, du trenger ikke se på rutetabell, og det tenkes nytt. Ta sparkesykkel eller elsykkel på den flotte sykkelveien langs vannet forbi Paradis, og helt inn til sentrum.

Flotte turområder i Sørmarka, Vannassen og bademuligheter på idylliske Vaulen ligger kun en liten sykkeltur unna. Boligene ligger perfekt plassert for deg som ønsker kort avstand til servicetilbud, og behagelig avstand til sentrum.

ADKOMST

Adkomst inn i Bjaalandsgate fra Hillevågsveien.

TOMTEFORHOLD

Køhlerlåven er plassert på gnr.: 22, bnr.: 351 i Stavanger kommune.

Det samlede tomtearealet for hele utbyggingsområdet er av kommunen oppgitt til ca. 2 844 m².

EIENDOMMEN

Eiendommen vil bli organisert som et borettslag. Hver kjøper blir andelshaver og har bruksrett til sin bolig og tilhørende fellesarealer.

EIERFORHOLD

Andel

BESKRIVELSE OG SALGSINFORMASJON

Leveransebeskrivelse og romskjema redegjør for hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen, samt organisering av parkeringsplasser.

AREALBEREGNING

BRA-i: fra 50 m² til 159 m².

De oppgitte arealene i prislisten og på tegninger er BRA-i iht. bestemmelsene i NS3940: 2023. På plantegningene er det angitt et romareal som er nettoareal innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik. Angitte arealer på plantegning er basert på foreløpige beregninger før detaljprosjektering. Selger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt BRA-i.

Arealene er ikke kontrollert av megler.

INNHold OG STANDARD

Boligene leveres nøkkelferdig med god kvalitet. Vi kan blant annet nevne; Malte vegger (tre fargevalg i tillegg til hvit inkludert i pris) og herda tregulv i tørre rom. Kjøkken blir levert fra Drømmekjøkkenet, type Primo Primeboard, en stilren modell med slette overflater. Her kan du selv velge fritt mellom fire ulike farger på fronter uten tillegg i pris. Standard benkeplate er en benkeplate i høytrykkslaminat med underlimt vask. Her er det mulighet for seks ulike fargevalg.

Baderommet leveres fliselagt på gulv og vegg med vegghengt toalett og praktisk dusj. Det leveres en stk vann til luft viftekonvektor per etasje som forsyner boligene med varme og varmt

tappevann. Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning til hver bolig. Se ellers leveransebeskrivelse og romskjema for utdypende beskrivelse av de enkelte rom.

FELLESAREAL/UTOMHUS/INFRASTRUKTUR

Det vil bli etablert et selskapslokale i kjelleren som beboerne kan benytte seg av. Hver kjøper vil i tillegg til sin bolig også disponere over borettslagets utvendige- og innvendige fellesarealer.

Deler av fellesarealet kan i henhold til vedtekter være avsatt til enkelte boliger/andeler. Fellesarealene, herunder bl.a. felles trappeganger, heis, rømningsveier, felles bodanlegg samt fasader, herunder balkonger, terrasser mv., ferdigstilles av selger samtidig med boligene.

Det vil bli opparbeidet et komplett utendørsanlegg for tomten. Det vil være plenareal, planteareal og interne veier. Det vil bli opparbeidet lekeområder på tomten i henhold til kommunal norm. Forstøtninger vil bli utført i betong. Det vil bli montert noe utvendig belysning.

Eksisterende felles avfallsanlegg med nedgravde containere ved Fridas hage skal benyttes.

BYGGEMÅTE

TEK17 ligger til grunn i prosjektet med enkelte fravik fra standarden; bl.a. energi og lysinnslipp. Bygget er et vernet kulturminne og har derav krav fra byantikvar som hensyntas.

Hovedbærekonstruksjoner i bygget er tre og stål. Eksisterende yttervegger består av murte yttervegger og gråsteinsvegger. Eksisterende dekke over kjeller beholdes med nødvendige forsterkninger i stål på oversiden. Ny konstruksjon tilpasses den eksisterende som detaljert i plantegninger.

Utvendig behandling av eksisterende teglstein består av kjemisk malingsfjerning og generell flikk/utbedring av fasade. Overflaten skal sekkeskures og behandles med STO Lotusan. Det kan være aktuelt å benytte en kalkmaling fra KEIM med tanke på byggets alders og vernekrav. Yttertakene isoleres og tekkes i henhold til teknisk forskrifts krav. Eksisterende takpanner gjenbrukes.

Eksisterende støpejernsvinduer erstattes med lakkerte aluminiumsvinduer. Eksisterende teglvegger (yttervegger) påfores med stål, isolasjon og gipsplater, samt listfrie overganger til aluminiumsvinduer. Aluminiumsvinduene får foringer i gips, som males i samme farge som tilstøtende vegg. Øvrige dører og vinduer i yttervegg leveres i tre. Dørene får foringer i gips og vinduene får foringer i tre. Begge leveres med hvitmalte lister. Vindusglass leveres med U-verdi i henhold til tekniske forskrifter.

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen ligger i et område som er regulert til bolig/tjenesteyting. Bestemmelser for plan 2807, detaljregulering for Køhlerlåven, Hillevåg kommunedel. Vedtatt av Stavanger bystyre 20.11.2023.

Rammetillatelse for prosjektet er datert 24.10.2024. Detaljreguleringsplan kan fås ved henvendelse til megler, eller på Stavanger kommunes hjemmeside.

VEI, VANN OG AVLØP

Private anlegg frem til offentlig tilknytning.

Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold av vei, vann og avløp på egen eiendom.

HEFTELSE

Boligen selges fri for pengeheftelser med unntak av borettslagets legalpant i hver andel jf. Borettslagslova.

TINGLYSTE BESTEMMELSER

Bate boligbyggelag (org nr. 952090275) skal ha en særskilt rett til bruk og leie av selskapslokalet, på like vilkår som andelseiere i borettslaget, og denne retten kan tinglyses på borettslagets gårds- og bruksnummer. Utbygger har også rett til å tinglyse andre rettigheter i forbindelse med bruk og disponering av selskapslokalet.

ADGANG TIL UMLEIE

Det vises til borettslagslovens § 5-3 hvor det fremgår at andelseier ikke uten samtykke fra styret i borettslaget kan overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av borettslagslovens § 5-4 til § 5-6. Andelseiere i borettslag kan leie ut hele sin enhet i opptil 30 døgn i løpet av året.

KONSESJON/ODEL

Kjøpet krever ikke konsesjon og er ikke underlagt odel.

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi er p.t. ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie). Ligningsverdien for primærboliger vil normalt utgjøre inntil ca. 30 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil ligningsverdien utgjøre 80 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

OPPVARMING

Leilighetene forsynes med varmtvann fra sentralt felles varmepumpeanlegg. Oppvarming i boligen vil være basert på vannbåren varme med viftekonvektor. Det benyttes elektriske varmekabler med termostat på bad. Det leveres ikke oppvarming i øvrige rom. Forbruksvann (varmt vann) fra fellesanlegg med varmepumpe.

Endelig løsning skjer på basis av godkjent varme-/energiberegning for prosjektet. Kostnader for forbruk faktureres basert på måling av forbruk. I hver bolig leveres det måler for

avlesning av forbruk av varmt tappevann og oppvarming.

ENERGIMERKING

Energimerking av boligen skal utføres av selger og vil foreligge før innflytting/overlevering. Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv eiendommen er. Karakterskalaen strekker seg fra A (høyest) til G (lavest). Se www.energimerking.no for mer informasjon om energimerking av boliger.

PARKERING

Det medfølger utvendig parkering i kjøpesummen til de 10 største boligene (#101, #102, #103, #104, #105, #108, #109, #110, #111 og #201).

Bruksretten til parkeringsplassene er eksklusive. Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan den endelige organisering av parkeringsplassene vil bli.

Alle parkeringsplasser vil få tilrettelagt et moderne anlegg for lading av elbil. For å kunne lade bestiller og betaler du for din egen elbillader.

Selger tar forbehold om å fordele parkeringsplasser og boder.

Det er ellers muligheter for gateparkering i området.

Det leveres felles sykkelparkeringsskur med skyvedører i henhold til kommunale retningslinjer og utendørs sykkelparkering for gjester.

SPORTSBODER

Inkludert i kjøpesummen følger en romslig bod plassert i kjelleren. Bodene tildeles av utbygger.

Bruksretten til bodene er eksklusive. Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan den endelige organisering av bodene vil bli.

GENERELT OM BORETTSLAG

Et borettslag er et boligselskap som eies av andelseierne og som organiseres og driftes av andelseierne i fellesskap. Til hver andel er det knyttet en bruksrett med tilhørende boretts til en leilighet og borettslagets fellesarealer. Hovedregelen er at kun fysiske personer kan eie en andel i et borettslag, og det er restriksjoner på utleie.

Borettslag plikter å avholde årlig generalforsamling. Generalforsamlingen velger styre, behandler regnskap og budsjett, og tar beslutninger om større vedlikeholdsarbeid og påkostninger. Hver andel har én stemme i generalforsamlingen.

FORKJØPSRETT

Forkjøpsrettperioden varer fra 27.01.2025 til 03.02.2025 kl. 12.

Når fristen for å melde forkjøpsrett har gått ut, får alle som har meldt forkjøpsrett tilbud om å kjøpe bolig. Tilbudet blir gitt etter prioritert rekkefølge. Det vil si at medlemmet med lengst ansiennitet (lengst medlemskap) blir kontaktet først. Deretter går turen videre til medlemmet med nest lengst ansiennitet - og så videre.

Når alle som har meldt forkjøpsrett har fått tilbud om å kjøpe, åpner det ordinære salget.

BORETTSLAGET

Køhlerlåven borettslag er planlagt å bestå av totalt 16 andeler (antallet andeler kan bli justert i forbindelse med utbyggingen). Borettslaget vil bli organisert iht. lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, borettslagsloven.

Køhlerlåven borettslag har eiendomsrett og grunnbokshjemmel til eiendommen. Real Prosjektutvikling AS (heleid datterselskap av Bate boligbyggelag) vil stå som byggherre ved gjennomføringen av prosjektet. Borettslagets bokførte verdi på eiendommen vil tilsvare historisk kostpris på eiendommen tillagt byggekostnader. Real Prosjektutvikling AS innestår for at borettslaget ikke vil ha noen uoppgjorte gjeldsforpliktelser ut over fellesgjelden i laget.

Boligkjøpernes posisjon sikres ved reklamasjonsrett overfor utførende totalentreprenør og Bate gjennom kjøpekontrakten. Selgeransvaret som vil påhvile Bate etter bustadsoppføringsloven, vil igjen vil sikres gjennom lovpålagt ansvarsforsikring.

Selger garanterer at eiendommen på overtakelsestidspunktet vil være fri for andre pengeheftelser enn de det er avtalt i kjøpekontrakten at Kjøper eventuelt skal overta, og at det ikke vil foreligge noen uoppgjorte gjeldsforpliktelser ut over fellesgjelden (og eventuelle felleskostnader som påløper hvis overtakelsestidspunktet utsettes som følge av forhold på kjøpers side).

Boligbyggelaget/selger har fastsatt vedtekter for borettslaget i forbindelse med stiftelsen av borettslaget. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldene vedtekter og eventuelle husordensregler for borettslaget. Som medlem av boligbyggelaget og/borettslaget, og i tråd med vedtektene, vil kjøper ha rettigheter og forpliktelser.

BORETT

Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtagelsen iht. borettslagsloven § 2-13 slik at kjøper får overdratt en boret, og ikke hjemmel til andelen, ved overtagelsen. En boret gir kjøper full råderett over leiligheten og andelen, bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at

første boret i borettslaget er overtatt.

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader består av drifts- og vedlikeholdskostnader for borettslaget og kapitalkostnader knyttet til borettslagets fellesgjeld. Felleskostnader vil avhenge av rente- og avdragsvilkår på felleslånet, samt hvilke tjenester borettslaget ønsker utført i felles regi. Kostnadene fordeles i henhold til bestemmelser i vedtektene.

Månedlige felleskostnader inkl. renter og ev. avdrag er stipulert for første driftsår og kommer frem av prislisen. Det er lagt til grunn at kommunale avgifter, inkl. forbruk vann og avløp, forsikring av bygningsmassen, strøm i fellesarealer, forretningsførsel, premie for husleiegarantiforsikring, vaktmestertjenester som snømåking og renhold, vedlikehold og andre driftskostnader er inkludert.

Drifts- og vedlikeholdskostnader er stipulert til kr 32,- pr kvm BRA per mnd. Kostnad for varme (oppvarming og varmtvannsforbruk) er ikke budsjettet inn i felleskostnadene. Hver eier betaler for faktisk forbruk ved å inngå egen avtale for avregning direkte med energiselskapet. Det vil være egen måler for hver bolig. TV/Bredbånd på kr 99,- pr mnd. og kostnader til Heime på kr. 125,-/enhet pr mnd kommer i tillegg til felleskostnadene.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da dette er basert på erfaringstall og budsjett fra forretningsfører. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i borettslagets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på areal. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle andeler, eller etter forbruk.

Endelig budsjett fastsettes på generalforsamlingen.

SIKRING AV FELLESKOSTNADER – HUSLEIEGARANTI

Borettslagets krav på fellesutgifter vil bli sikret gjennom forretningsførers finansieringsforetak Klare Finans (Boligbyggelagenes Finansieringsforetak/NBBL). Premien for sikringen er hensyntatt i felleskostnadene for borettslaget.

Borettslaget er, etter den til enhver tid gjeldende bestemmelser fastsatt av forsikringsselskapet, sikret mot tap som følge av at andelseiere unnlater å betale sine felleskostnader.

Sikringsordningens varighet er frem til oppsigelse. Oppsigelse vedtas av generalforsamlingen. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESBJELD (IN-ORDNING)

Borettslaget vil etablere en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld, såkalt IN-ordning. Dette innebærer at andelseiere kan innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden. Dette får innvirkning på de månedlige felleskostnadene, som vil bli redusert tilsvarende

Nedbetaling av andel fellesgjeld kan gjøres fire ganger i året, med minimum kr. 100.000, - per innbetaling. Det vil ikke være mulig å foreta nedbetaling før alle boliger i borettslaget er innflyttet og fellesgjelden er etablert med den nødvendige sikkerheten.

Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente og at det er inngått en Husleiegarantiforsikring. Det presiseres at nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres.

Det vil påløpe et gebyr for hver innbetaling etter IN-ordningen. Har du spørsmål til dette, eller ønsker ytterligere forklaring, vennligst ta kontakt med megler eller forretningsfører.

USOLGTE ENHETER

Utbygger er ansvarlig for fellesutgiftene for eventuelle usolgte enheter etter ferdigstillelse.

KOMMUNAL EIENDOMSSKATT

Det er ifølge selger ikke eiendomsskatt p.t, men dette er styrt av politiske prosesser og endres.

VEDTEKTER

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for borettslaget. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Spørsmål om dyrehold rettes til megler.

FORSIKRING

Utbygger forsikrer eiendommen i byggeperioden.

Fra overtagelsen vil eiendommen være forsikret gjennom borettslagets fellesforsikring. Forretningsfører vil etablere forsikring på vegne av borettslaget.

Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av evt. særskilte påkostninger.

VISNING

Av sikkerhetshensyn må interessenter og kjøpere ikke ta seg inn på byggeplassen uten avtale med megler/utbygger.

KJØPSBETINGELSER OG PRISER

Boligene selges til faste priser. Se prisliste.

Alle bud og relatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig og med en tilstrekkelig lang akseptfrist.

Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om bud som ikke er gitt skriftlig.

Det første budet skal inngis på Eiendomsmegler Vest Nybygg sitt kjøpetilbud-skjema, påført din

signatur.

Samtidig med at du inngir bud må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du sender kopi av gyldig legitimasjon (dvs. bankkort, pass eller førerkort) til megler sammen med budet, eller du viser legitimasjon til megler direkte. Førerkort anbefales dersom du sender legitimasjon via SMS eller mail.

Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige undertegne budskjemaet og legitimere seg.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende kjøpetilbud: Innlevere direkte til megler, per epost eller per SMS. Epostadressen og telefonnummer til det aktuelle kontoret finner du i salgsoppgaven.

Selger vil gi sin aksept av kjøpetilbud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den budgiver som får aksept på kjøpetilbudet.

Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.

Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

Ifølge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

KREDITTVURDERING/DOKUMENTASJON AV FINANSIERINGSEVNE

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

OVERDRAGELSE/RESALG/TRANSPORT AV KJØPEKONTRAKT

Transport av kjøpekontrakten skjer kun dersom utbygger gir sitt samtykke. Samtykke vil uansett ikke bli gitt senere enn 45 dager fra overtakelsestidspunktet. Utbygger kan også andre stille vilkår for overdragelsen, f.eks. solidaransvar. Ved transport påløper et administrasjonsgebyr på kr 50 000. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg. Transport av garantier kan kun skje etter samtykke fra garantisten, og eventuelle endringer av garantier som følge av transporten bekostes ikke av utbygger.

KOSTNADER VED AVBESTILLINGER

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell

avbestilling. For avbestillinger som skjer før vedtak om igangsetting, er det avtalt et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

TILVALG/ ENDRINGER

Tilvalg avtales særskilt mellom selger og kjøper. Prosjektet er basert på serieproduksjon, og det kan ikke påregnes mulighet for endringer ut over tilvalgsmenyen som presenteres av entreprenør under tilvalgsmøte.

Alle tilvalgsbestillinger skal være selgers representant i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Tilvalgsbestillinger som faktureres av selger og betales til megler blir stående på meglers klientkonto inntil overtakelse og tinglysing av hjemmelsdokument. Alternativt kan selger kreve beløpet utbetalt fra megler mot å stille garanti i henhold til bufl. § 47.

Kjøper kan ikke kreve utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer leilighetens kjøpesum med mer enn 15 %. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeider dersom dette vil føre til ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å få utført arbeidene, eller arbeide som hindrer rasjonell fremdrift eller berører rammetillatelsen. Det vises ellers til bufl. § 9.

Tilleggsarbeider/-leveranser betales samtidig med sluttoppgjøret.

Det vil bli satt en frist for tilvalg. Denne fristen vil bli informert om under prosjektgjennomføringen.

Det gjøres oppmerksom på at selger eller selgers representant vil beregne et prispåslag på tilvalgsarbeid, og/eller endringer og økte garantikostnader.

PRISER OG OMKOSTNINGER

Se vedlagte prisliste.

BETALINGSBETINGELSER

Kr 100 000 av den totale kjøpesummen (innskudd og fellesgjeld) forfaller ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12. Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R. Restkjøpesummen + omkostninger betales ved overtagelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47.

Kjøper er ikke forpliktet til å innbetale noen del av kjøpesummen før utbygger har stilt garanti etter bestemmelsene i bustadoppføringslovas §12.

INNSKUDD

Innskuddet er den del av kjøpesummen som kjøper må finansiere på egenhånd. Innskuddet inngår

som del av borettslagets finansieringsplan sammen med felleslån og andelskapital. Dersom selger endrer prisene på usolgte enheter etter at borettslagets finansieringsplan er vedtatt, vil økningen ikke inngå som del av innskuddet, men omtales som kontantdel. Denne verdien vil ikke være sikret med pant i borettslagets eiendom.

KAPITALKOSTNADER/FELLESgjELD

Kapitalkostnader består av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Borettslaget finansieres med 60 % fellesgjeld og 40 % innskudd. Fellesgjelden er planlagt etablert som et annuitetslån med 45 års løpetid hvorav de første 10 årene er avdragsfrie. Kapitalkostnadene vil øke når perioden for avdragsfrihet opphører. Nominell rente er p.t. 5,4 % pa. iht. tilbud fra Rogaland Sparebank, og det er denne rentesatsen som er lagt til grunn i de stipulerte felleskostnadene. Dersom renten endres før overtagelsen eller i løpet av lånets løpetid, vil dette påvirke kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene. Andel fellesgjeld og stipulerte felleskostnader for den enkelte bolig kommer frem av prislisen. Det presiseres at renten vil endre seg i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke felleskostnadene tilsvarende, uavhengig av budsjettperiode.

Renteutgiftene er for tiden fradragsberettiget med 22 % etter gjeldende regler for 2025, forutsatt at andelseieren har tilstrekkelig skattbar inntekt.

Borettslaget eier eiendommen og står ansvarlig for å betjene felleslånet. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er solidarisk ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Dette innebærer at andelseiere kan holdes ansvarlig for manglende betaling av fellesutgifter fra øvrige andelshavere med mindre borettslaget er tilknyttet en Husleiegarantiforsikring.

SALGSBETINGELSER

Boligene selges etter bustadoppføringslovas bestemmelser. Utbygger stiller garanti straks etter åpning av byggelån, minimumsalg er oppnådd og igangsettingstillatelse foreligger, jfr. buofl. § 12. Dersom utbygger stiller garanti etter bustadoppføringslovas § 47 kan innbetalt del av kjøpesummen utbetales til selger før overtagelse og tinglysing av skjøte. Renter opptjent på klientkonto tilfaller kjøper inntil selger stiller forskuddsgaranti etter bustadoppføringslovas § 47 eller skjøtet til kjøper er tinglyst. Innbetalt beløp til meglers klientkonto tilhører kjøper og kan fritt disponeres av kjøper inntil selger har stilt forskuddsgaranti eller skjøte til kjøper er tinglyst.

FINANSIERINGSBEKREFTELSE

Kjøper må fremlegge finansieringsbevis innen 10 dager etter signert kjøpekontrakt.

KJØPEKONTRAKT

Selger vil benytte en standard kjøpekontrakt. Det forutsettes at kjøpetilbud inngis på grunnlag av denne kjøpekontrakten, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning.

Salg til kjøpere som ikke er forbrukere faller utenfor bustadoppføringslovas anvendelsesområde. For slike kjøpere vil særskilte betingelser gjelde, blant annet vil det ikke være krav til at selger stiller garantier og kjøper kan ikke avbestille. Kontakt megler for kopi av kjøpekontrakt basert på

bestemmelsene i Avhendingslova, som benyttes ved salg til ikke-forbrukere.

FERDIGSTILLELSE

Boligen planlegges ferdigstilt 1. kvartal 2027 under forutsetning om vedtak om igangsetting innen 31.11.2025. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Ved oppstart av byggarbeidene vil selger skriftlig varsle kjøper om siste frist for overtagelse. Endelig overtakelsesdato meddeles senest 4 måneder før ferdigstillelse. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

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

Selgeren skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

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

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter. Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggrensjort stand. Eiendommen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Ved kjøp av andelsbolig gjennomføres overtagelse av fellesarealer med borettslagets styre. Ved overtagelse mot midlertidig brukstillatelse, for eksempel der fellesarealene ikke er ferdigstilt, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Skulle denne situasjonen oppstå, er megler forpliktet etter eiendomsmeglingsloven til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Megler skal deretter bistå partene med å etablere et tilfredsstillende sikkerhetsarrangement som ivaretar kjøpers interesser.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar.

VIKTIG INFORMASJON

Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det tas forbehold om feil i disse beskrivelsene. Det vises ellers til salgstegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D-animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, bortsett fra hvitevarer, se for øvrig leveransebeskrivelse. Det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Inventar som er merket med stiplete linjer på plantegninger medfølger ikke. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene.

Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt kjøpetilbud inngis.

Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakten med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Sjakter og VVS-føringer er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme.

Vindusplasseringen i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert og at endringer vil forekomme. Renovasjon, forstøtningsmurer, fallsikringer, lekeplasser, belysning, fordelerskap, kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av plen og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan.

Ved overtagelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Dersom utomhusarbeider ikke er fullført og overtagelsesforretning av disse ikke er avholdt, vil et forholdsmessig beløp per bolig/seksjon holdes tilbake på meglers konto frem til overtagelsesforretning av utomhus er gjennomført. Overtagelsen av fellesarealer vil bli gjennomført med borettslagets styre etter overtagelse av seksjonene. Kjøper må akseptere at borettslagets styre skal representere alle andelseierne ved overtakelse av fellesarealene.

SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold om igangsetting og gjennomføring av avtalen:

- Åpning av byggelån og borettslagets boliglån
- Igangsettingstillatelse for byggearbeidene i samsvar med søknad
- At det inngås kjøpekontrakter tilsvarende minimum 50 % av verdien av boligene i prosjektet iht. prislister ved salgsstart. Selger er bundet av kontrakten dersom han ikke gjør forbehold for

gjennomføring gjeldende senest innen 30.11.2025.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Selger vil også kunne gjøre endringer i antall enheter/ andeler dersom kjøpsinteressen tilsier at dette er nødvendig. Kjøper vil ikke kunne gjøre krav med bakgrunn i slike endringer.

Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører borettslaget, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

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

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

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

SÆRLIGE BESTEMMELSER

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og parkeringsplasser.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører borettslaget, naboforhold eller pålagt av myndighetene uten at kjøper kan kreve prisavslag.

Hjemmelsoverføring til andel blir ikke tinglyst før fullt oppgjør (innskudd samt tilvalg og omk.) er innbetalt meglers klientkonto. Kjøper samtykker til at utbetaling av sluttoppgjøret til selger kan skje når det er stilt garanti etter Buofl. §47.

Dersom kjøper unnlater å møte til befaring og overtakelse uten gyldig grunn, kan selger avholde denne alene, herunder signere protokollen. Unnlatelse fra å møte gir ikke kjøper rett til å nekte overtakelse.

Med dagens tette boliger og miljøvennlige malingstyper kan det være fare for heksesot inne i boligen. Alle boliger bør derfor ventileres godt det første året, og man bør være forsiktig med gassbruk og levende lys innvendig.

Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overtakelse.

Ved motstrid mellom leveransebeskrivelse og tegninger gjelder leveransebeskrivelsen.

Boligen leveres i byggerengjort stand.

LOVGRUNNLAG

Boligene selges til forbrukere i henhold til Bustadoppføringslova, til andre kjøpergrupper gjennomføres salget etter bestemmelsene i Avhendingslova.

Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter Avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.

Med unntak av de begrensninger som følger av borettslagets vedtekter og av Borettslagslova har andelseierne full rettslig rådighet over sine andeler. Andelseierne kan fritt pantsette og selge sine andeler.

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV TRANSAKSJONEN

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

EIENDOMSMEGLER VEST

Prosjektet selges av Eiendomsmegler Vest Nybygg, avd. Rogaland. Vi har i dag salgskontorer i Hordaland, Rogaland og Sogn og Fjordane.

Vi legger stor vekt på høy faglig standard hos alle våre medarbeidere, og satser på høy kompetanse og faglig utdannete meglere. Gjennom vårt kontornett på Vestlandet har vi en sterk lokal forankring og meglere som kjenner boligmarkedet der du bor. Høy faglig kompetanse og lokal kunnskap gjør oss profesjonelle og gir oss nødvendig erfaring og kunnskap om markedet, lovgivning og boligrådgivning.

Planlegger du å kjøpe ny bolig i et boligprosjekt? Start med gratis meglertakst - så vet du hva boligen din er verdt. Da får du en profesjonell vurdering av boligens verdi i dagens marked basert på meglere kunnskap om prisen på eiendommen og beliggenhet. Med vår erfaring og lokalkunnskap har våre meglere tilgang til solid dokumentasjon på prisutvikling i ditt nærområde.

Besøksadresse:
Domkirkeklassen 3
4006 Stavanger

VEDERLAG TIL MEGLER

Selger betaler vederlaget til megler som utgjør 0,8% eks. mva. pr. solgte enhet.

SALGSVILKÅR

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende vedlegg:

- 1) Prisliste, datert 21.01.2025
- 2) Romskjema, datert 16.01.02025
- 3) Leveransebeskrivelse, datert 16.01.2025
- 4) Plantegning, datert 02.12.2024
- 5) Utomhusplan, datert
- 6) Foreløpig vedtekter for Borettslaget, datert 20.01.2025 (fås ved henvendelse til megler)
- 7) Foreløpig budsjett for Borettslaget, datert 08.01.2025 (fås ved henvendelse til megler)
- 8) Salgsprospekt datert 21.01.2025
- 9) Reguleringsplan m/bestemmelser (fås ved henvendelse til megler) Matrikelbrev Fås ved henvendelse til megler) Grunnbokutskrift og kopi av tinglyste heftelser (fås ved henvendelse til megler)

Ved avvik, gjelder dokumentene i den rekkefølgen som er nevnt over.

Dokumentet er sist revidert: 27.01.2025

Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.