

EIENDOMMEN FRA A TIL Å - BOLIG UNDER OPPFØRING

MEGLER

Oppdragsnummer
663255006

Kontaktpersoner

Navn: Bente Aasland, telefon 454 88 800
Bente.Aasland@dnbeiendom.no
Tittel: Eiendomsmegler

Ansvarlig megler

Navn: Eivind Chr. Dahl, telefon 411 44 040
Eivind Chr. Dahl@dnbeiendom.no
Tittel: Eiendomsmegler
DNB Eiendom AS
Adresse: Knud Holms gate 8, 4005 Stavanger
Org.nr.: 910 968 955

SELGER

Selger/Utbygger

Navn: Hinna Stasjon Utvikling AS
Adresse: Lars Hertervigs gate 5, 4005 Stavanger
Org.nr.: 919 524 146

Hjemmelshaver

Navn: BANE NOR SF
Org.nr.: 917 082 308
Selger/utbygger har rettigheter i eiendommen iht. inngått kjøpekontrakt med hjemmelshaver.

PROSJEKTET

Om prosjektet

I vakre Hinnavågen skal vi bygge 5 hus på 4 og 5 etasjer med hver 13 – 16 leiligheter. Hinnavågen ligger avskjermet til i et etablert og frodig boligområde, i Hinnavågen 9. Alle leilighetene ligger på hjørner, noe som gir et nydelig lys fra to himmelretninger.

Det vil være både små og store leiligheter, med 1-3 soverom og størrelse fra ca. 43 – 130 kvm. Boligene leveres med kjøkken fra HTH, og det legges 1 stavs eikeparkett på gulv og fliser på bad.

Det kommer en felles gjestehybel med bad i hus A, 1. etg. og et felleshus på området som kan benyttes til sosiale sammenkomster. All parkering vil være i felles garasje i underetasjen, så man får et flott bilfritt tun mellom husene. Her legges det til rette for lading av både el-bil og el-sykkel. Alle leilighetene får store balkonger med plantekasse, som vil forsterke opplevelsen av det grønne nabolaget.

Beliggenhet og adkomst

Fra Hinnavågen har du kort vei til alt du trenger. Bare 300 meter unna ligger Hinna sentrum langs riksvei 44 med blant annet Coop Prix, Posten, Rema 1000, apotek, frisør, legesenter, spisesteder og bussholdeplasser. Et par hundre meter opp Gamleveien finner du Hinnasenteret og Hinna menighet.

Strekker du turen 1 km, finner du Jåttåvågen togstasjon og Stadionparken kjøpesenter med et godt utvalg butikker. Her finner du blant annet Høyer, Vinmonopolet, Kanelsnurren bakeri, dagligvarebutikker, bokhandel, apotek og spisesteder som Sabi Sushi, Delikatessen by Foodfighters og Zip 4020. På toppen av det hele finner du Lyse Arena. Du er aldri langt unna gode opplevelser – enten du skal på fotballkamp eller konsert.

Er du glad i forfriskende opplevelser? På Hinna Park finner du flere flytende saunaer. Her er det bare å få dampen opp og kjøle seg ned i fjorden etterpå. Garantert friskt!

Fremdriftsplan og ferdigstillelse

For Hus C gjelder:

Boligen planlegges ferdigstilt i perioden fra 4. kvartal 2027 til 1. kvartal år 2028, under forutsetning om vedtak om igangsetting innen 30.06.2026. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

For hus D og E gjelder:

Boligen planlegges ferdigstilt i perioden fra 2. kvartal 2028 til 3. kvartal år 2028, under forutsetning om vedtak om igangsetting innen 01.10.2026. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

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

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

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

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Påvirkes utførelsen av arbeid under kontrakten av krigen i Ukraina eller force majeure hendelser, som får betydning for fremdriften, må Kjøper være oppmerksom på at det vil være påregnelig at Selger vil ønske å kreve forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstillelse av arbeidet. Dette gjelder for eksempel ved forsinket / begrenset tilgang på materialer. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes. Dersom Selger vil kreve fristforlengelse som følge av disse omstendighetene, skal Selger varsle Kjøper uten ugrunnet opphold etter at Selger ble klar over omstendigheten som begrunner kravet. I et slikt tilfelle, oppfordres partene til å søke juridisk bistand. Det er videre på Selgers egen risiko å kreve fristforlengelse eller lignende, og det er ikke gitt at et slikt krav vil stå seg. Det klare utgangspunktet er for øvrig at megler heller ikke har en plikt til å ta stilling til saken.

Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Selgers forbehold om igangsetting

Selger tar følgende forbehold om igangsetting og gjennomføring av avtalen:

- åpning av byggelån
- igangsettingstillatelse for byggearbeidene i samsvar med søknad
- at det inngås kjøpekontrakter tilsvarende minimum 50% av verdien av boligene i prosjektet / trinn 2 iht. prisliste ved salgsstart.

For Hus C gjelder:

Selger er bundet av kontrakten dersom han ikke gjør forbehold for gjennomføring gjeldende senest innen 30.06.2026

For Hus D og E gjelder:

Selger er bundet av kontrakten dersom han ikke gjør forbehold for gjennomføring gjeldende senest innen 01.10.2026

Dersom Selger gjør forbeholdene gjeldende har Kjøper rett til å få innbetalt beløp samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper.

Innhold og standard

Det henvises til romskjema og leveransebeskrivelse for nærmere beskrivelse om boligens innhold og standard.

Tilvalg og endringer

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som Kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Kjøper vil bli invitert av Selger/entreprenør til eget tilvalgsmøte. Selger utarbeider en tilvalgsmeny som angir muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til Selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. bustadoppføringslova § 44.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er Kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og Kjøper har krav til tilvalg/ending som Kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/Selger.

Bebyggelsens arealer

Arealer per bolig fremkommer i prislisten. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er samlet areal arealet innenfor boligens yttervegger samt eventuelle boder. BRA samlet består av:

- Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse.

- Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

Eierforhold

Selveier

Boligtype

Leilighet

TOMTEN**Eiendommen**

Prosjektet skal oppføres på eiendommen gnr. 17, bnr. 2902 i Stavanger kommune.

Det samlede tomteareal for trinn 2 er ved salgsstart registrert i matrikkelen å være ca. 4 778 m². Selger tar forbehold om det endelige tomteareal. Sameiets tomt opprettes med eget matrikkelnummer som vil bli seksjonert, hvor hver seksjon vil bestå av en sameieandel i henhold til den tinglyste seksjoneringen.

Adresse

Hinnavågen 9, 4018 Stavanger / Endelig adresse for den enkelte bolig foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtagelse.

Tomtetype

Eiet tomt

SAMEIET**Sameiet**

Området er planlagt å bestå av ett eller flere boligselskap. Sameiet er planlagt å bestå av totalt ca 70 boligseksjoner. Antall boligselskap og seksjoner kan eventuelt bli justert i forbindelse med utbyggingen. Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. lov av 16.06.2017, nr. 65, eierseksjonsloven.

Hver seksjon vil utgjøre en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er forbudt å erverve mer enn 2 boligseksjoner i samme sameie. Denne begrensningen gjelder også indirekte erverv, herunder kjøp via aksjer eller andeler i et selskap. Erverv er forbudt dersom det medfører at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har «tilknytning til hverandre». Dersom bestemmelsen brytes vil blant annet styret i sameiet uten forutgående varsling, kunne pålegge salg av seksjonene som er ervervet ulovlig. Videre vil man ikke kunne stemme på årsmøtet, og man vil ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet.

Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Fellesarealer, herunder felles trappeganger, svalganger, heis, rømningsveier, felles bodanlegg i bygget samt fasader, herunder balkonger og terrasser mv. ferdigstilles samtidig med boligene.

Utomhusarealene ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av de enkelte bygg eller så snart årstiden tillater det.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av uteareal utenfor boliger i 1. etasje vil bli. Dette kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til Kjøpers boligseksjon, skilles ut som en egen eiendom eller bli lagt som fellesareal med tidsbegrenset vedtektsfestet bruksrett (30 år).

På eiendommen vil det bli etablert diverse ledningsnett for vann, avløp, overvann, elektrisitet og eventuelt data/tv/telefon og andre ledninger. Disse ledningene som går over eiendommen, vil også være i sameie med andre tiliggende eiendommer. Kjøper er kjent med og aksepterer ovennevnte og at tiliggende eiendommer kan få tinglyst nødvendige rettigheter til å legge, vedlikeholde og skifte ut ledninger ved behov. Kjøper plikter å medvirke til dette i årsmøter dersom slike avtaler skal inngås og tinglyses etter at overskjøting har funnet sted.

Vedtekter

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet og disse følger vedlagt. Spørsmål om dyrehold rettes til megler.

PARKERING**Parkeringsplasser, boder og sykkelparkering**

Det medfølger en stk sportsbod til hver bolig, lokalisert til parkeringskjeller. For Hus C og D, så er det heisadkomst fra bolig til garasje, mens Hus E har adkomst via Hus D.

Kjøp av biloppstillingsplass (i garasjeanlegget) koster kr. 450.000, -. Driftskostnader garasjeanlegg er stipulert til kr 200,- pr måned for første driftsår, og skal betales av de som disponerer plass i garasjeanlegget. Det er heis og trapp direkte ned til parkeringskjeller.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av garasjeanlegget, uteareal utenfor boliger i 1. etasje og bodene vil bli. Dette kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til Kjøpers boligseksjon, skilles ut som en egen eiendom, eller bli lagt som fellesareal med tidsbegrenset vedtektsfestet bruksrett (30 år).

Parkeringsplassene er prosjektert etter TEK 17 og iht. veileder til parkeringsnormen som var gjeldende på prosjekteringstidspunktet.

Selger vil beholde eiendomsretten til å fritt kunne disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder kunne gjennomføre utleie eller salg til andre enn seksjonseiere.

Lading for el-bil parkering/ladestasjon inngår ikke i leveransen fra Selger, men kan bestilles som tilvalg. Det vil kunne være begrensninger på antall ladepunkter og kapasitet som kan leveres. Det tas forbehold om at lading av el-bil kan bli levert som et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt mellom flere brukere. Strømforbruk og kostnader for lading av el-bil betales av den enkelte seksjonseier. Selger tar forbehold om at lading av el-bil kan bli levert og administrert av ekstern leverandør og at Kjøper betaler leie for bruk til dette selskapet. Kostnader for bruk er ikke fastsatt på salgstidspunkt.

Selger tar forbehold om å fordele parkeringsplasser og boder.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

ØKONOMI**Kjøpesum, omkostninger og betalingsplan**

Boligene selges til fastpris etter førstemann til mølla-prinsippet. Se vedlagte prisliste.

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

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgave/prospekt kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave/prospekt og prisliste som finnes på dnbeiendom.no og prosjektets hjemmeside: www.hinnavaagen.no

Omkostninger

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

Tinglysningsgebyr for skjøte kr 545,-

Tinglysningsgebyr per pantedokument kr 545,-

Oppstartskapital til sameiet: kr 3.000, - og blir fakturert kjøper av forretningsfører ifm. innbetaling av 1. gangs innbetaling av felleskostnader. Se prisliste.

Kostnader for takstmann ved behov for fastsettelse av gjenstående arbeider på fellesarealer ved overtakelse belastes sameiet.

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være kr 6.241,- kroner per kvm BRA-i for boligen. Dette utgjør ca kr 156,- pr BRA-i per seksjon i dok. avg.

Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet. Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Betalingsplan

Kr 50.000, - av kjøpesummen 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.

Restkjøpesummen + omkostninger betales ved overtagelse.

Renter på klientkonto tilfaller Kjøper frem til forskuddsgaranti jf. bustadoppføringslova § 47 er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R.

Oppgjør og eventuelt deloppgjør til Selger vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47.

Kjøpere er ansvarlig for å formidle avtalens forutsetninger som har betydning for overtagelse og oppgjør til sin bankforbindelse, og påse at banken tilrettelegger sine forutsetninger til dette.

Eiendommens faste, løpende kostnader

1) Felleskostnader

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles ihht. vedtektene. Månedlige felleskostnader er stipulert til kr 27,- pr. BRA-i pr. måned for første driftsår/kommer frem av prislisen ovenfor, hvor man har lagt til grunn at kommunale avgifter for sameiet (ikke seksjonene), forsikring på bygget, strøm på fellesarealer, TV/internettbaspakke kr 99, -, bod kr 100, -, Heime kr 100,-, vaktmestertjenester som snømåking og renhold er inkludert. Endelig budsjett fastsettes på årsmøte.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da dette er basert på erfaringstall. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på sameierbrøk. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle seksjoner, eller etter forbruk. Selger har/vil engasjere forretningsfører for sameiet for første driftsår. Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for felleskostnader. Kommunale avgifter for den enkelte seksjon faktureres direkte fra kommunen.

Driftskostnader til garasje-/parkeringsanlegget er stipulert til kr 200,- per plass per måned for første driftsår, og skal betales av de som disponerer plass i garasje-/parkeringsanlegget.

2) Kommunale avgifter

Kjøper betaler kommunale avgifter for vann, avløp, og renovasjon.

Du betaler dette gebyret for at det er rent vann i springen, avløp fra eiendommen og at spillvannet blir rensset. Årsgebyret for vann og avløp er delt inn i et fastledd og et mengdevariabelt ledd. Fastleddet beregnes med grunnlag i bruksarealet, BRA-i, i boligen din. Det mengdevariable leddet beregnes ut fra innmeldt forbruk for de som har vannmåler eller stipuleres ut fra bruksareal for de som ikke har installert vannmåler.

Fastledd for vann og avløp utgjør kr 31.38 inkl. mva. pr KVM BRA-i.

Hver seksjon har installert egen vannmåler og kostnaden for vann og avløp vil avhenge av reelt forbruk. Vann og avløp koster til sammen kr 24,88 per m³. Estimert årlig kostnad utgjør ca. kr 3.234, -. Beløpet er utregnet med utgangspunkt i at boligen har 2 beboere og SSB sitt estimerte forbruk per innbygger. Ifølge SSB er estimert gjennomsnittlig husholdningsforbruk per person 65 m³. Til sammen gir dette ca. kr 6.810, - pr år.

Årsgebyr for renovasjon vil avhenge av størrelse/omfang og deles opp i en fast gebyrdel på kr 2.257, - samt en variabel del som er avhengig av størrelse på beholder. Vanlig for boligsameier er nedgravde avfallscontainere til ca. kr 3.258, - pr seksjon, til sammen kr 5.515, - pr år.

Kommunale avgifter faktureres sammen med renovasjonsgebyret og eiendomsskatten to ganger i året. Det er mulig å avtale betaling pr mnd.

Tallene er hentet fra kommunens hjemmeside og gjelder for 2025.

3) Info eiendomsskatt

Det er ifølge Selger eiendomsskatt på boligen og fritidseiendom.

Forsikring

Bygningsmassen vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse. Fra overtagelsesdagen vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må tegne egen innboforsikring.

Formuesverdi

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på www.skatteetaten.no.

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 kan bli en del av det Selger krever dekket.

OFFENTLIG INFORMASJON**Forholdet til endelige offentlige planer og rammetillatelse**

Eiendommen er avsatt til hovedformål boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2023-2040, vedtatt 19.06.2023.

Eiendommen ligger i et område som er omfattet av detaljregulering/reguleringsplan for Hinna Stasjon. Hinna kommunedel, planid 2644, vedtatt 28.03.2022. Området er regulert til boligformål med tilhørende leke- og uteoppholdsarealer og friområder innom planområdet.

Det er gitt rammetillatelse for prosjektet, Hus C, D og E datert 07.11.2025

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig ledningsnett for vei, vann og avløp.

Vann og avløp er tilknyttet ledningsnettet via (felles/ private) stikkledninger som vedlikeholdes for eier/sameiets regning frem til påkoblingspunkt. Særskilt avtale/erklæring er/vil kunne bli tinglyst på eiendommen. Eiendommen har direkte adkomst til offentlig vei

Heftelser/tinglyste bestemmelser

Eiendommen selges fri for panteheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner. Pantet er begrenset oppad til 2G (G er Folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har i tillegg legalpant for forfalte kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

På eiendommen/prosjektet er det tinglyst heftelser og rettigheter som følger eiendommen ved overskjøting. Bestemmelsene kommer frem av grunnboken for eiendommen til prosjektet og eventuelle avgivereiendommer. Følgende tinglyste bestemmelser vil ligge til grunn for avtalen:

Heftelser fra gnr. 17, bnr. 2902 i 1103 Stavanger kommune

1996/1555 02.02.1996 Bestemmelse om adkomstrett
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 17 BNR: 2433
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 17 BNR: 2433 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 17 BNR: 2433 FNR: 0 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 17 BNR: 2433 FNR: 0 SNR: 3

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 17 BNR: 2434

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 17 BNR: 2435

Heftelsen omhandler eierne av gnr. 17, bnr. 2433, bnr. 2434 og bnr. 2435 sin rett til uhindret kjørbare adkomst over eiendommen gnr. 17 bnr. 2359 frem til Hinnavågen.

1997/9437 24.06.1997 Erklæring/avtale

RETT FOR STAVANGER KOMMUNE TIL Å FORETA EN UTFYLLING PÅ D.E. OG TIL Å ANLEGGE OG VEDLIKEHOLDE EN TURVEI

Bruksrett FOR STAVANGER KOMMUNE TIL NÅVÆRENDE OG UTFYLT AREAL ØST FOR JERNBANELINJEN. DET FORUTSETTES AT AREALET TILRETTELEGGES FOR FRILUFTSFORMÅL

Med flere bestemmelser

Heftelsen omhandler en avtale mellom Stavanger kommune og Staten v/NSB.

1999/11987 23.08.1999 Bestemmelse om veg

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 17 BNR: 1792

Med flere bestemmelser

Heftelsen omhandler eier av gnr. 17 bnr. 1792 sin rett til uhindret kjørbare adkomst over eiendom gnr. 17 bnr. 2359 og frem til Hinnavågen.

2001/3488 02.03.2001 Bestemmelse om veg og erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 17 BNR: 2550

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 17 BNR: 2550 FNR: 0 SNR: 1

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 17 BNR: 2550 FNR: 0 SNR: 2

RETT TIL UHINDRET KJØRBARE ADKOMST.

Heftelsen omhandler eier av gnr. 17 bnr. 2550 sin rett til uhindret kjørbare adkomst over den del av Hinnavågen, som ligger på NSB sin eiendom gnr. 17 bnr. 2359 i Stavanger kommune. Videre så forplikter eier av gnr. 17 bnr. 2550 seg til vedlikeholdsplikt på lik linje med andre brukere over den del av Hinnavågen, som ligger på NSB sin eiendom gnr. 17 bnr. 2359 frem til den del av Hinnavågen, som Stavanger kommune har vedlikeholdsplikt.

2018/647657 13.04.2018 Fredningsvedtak

Hindal gård

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelsen omhandler vedtak om fredning av Hindal Gård i Stavanger Gård

2025/590372 27.05.2025 Bruksrett

Rettighetshaver: Knr.: 1103, Gnr.: 17, Bnr.: 2902

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i kommunen for nærmere informasjon.

ØVRIGE VILKÅR

Videresalg før overtagelse

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av Selger. Videre forutsetter Selger at skjøte tinglyses på den/de Kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men Selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Kjøper er selv ansvarlig for å innhente et slikt samtykke før videresalg eventuelt igangsettes. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til Selger kr 50.000. Gebyret forfaller samtidig med sluttoppgjør av boligen. Ved transport av kontrakt forutsettes det at standard transportavtale basert på kontraktsmal utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund benyttes. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge iht.

bustadoppføringslova. Eventuell bruk av prosjektets bilder og illustrasjoner krever samtykke fra Selger, og vil i tilfelle medføre gebyr til Selger etter nærmere avtale, som forfaller til betaling med sluttoppgjør av boligen.

Særskilte bestemmelser

Det tas forbehold om justering av eiendomsgrensene ved fradeling på bakgrunn av krav fra offentlige myndigheter.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir Kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris. Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser, tegninger og illustrasjonsmaterieell på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer mv. 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 tinglyse erklæringer/bestemmelser og rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører sameiet, utbyggingseiendommen, fellessameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette.

Kjøper gjøres spesielt oppmerksom på at området er under utvikling og aksepterer de ulemper som dette vil kunne medføre. Byggearbeider, som blant annet bringer med seg støy, støv og redusert fremkommelighet, må påregnes i byggeperioden for den trinnvise utbyggingen.

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

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og eventuelle parkeringsplasser.

Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte seksjoner. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjevgkre eller perlekke i boligen ved overlevering. Bekjempelse av skjevgkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, kan nå tilby en god og sikker sanering.

Utleie

Boligen kan leies ut i henhold til bestemmelsene i eierseksjonsloven og eventuelt vedtektene, dvs. utleie med varighet på over 30 sammenhengende dager.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Merk imidlertid at begrensningen ikke gjelder for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

Boligen har ingen egen utleieenhet.

Utleie av seksjonen skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører og styret med opplysning om hvem som er leietager.

Energimerking

Energimerking vil bli utført av Selger og skal foreligge før overtagelse.

Lovverket

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m.

(bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor Selger er profesjonell og Kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at Kjøper har krav på garantier iht. bustadoppføringslova § 12.

I tilfeller hvor Kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan Selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter bustadoppføringslova hvor §§12, 18 og 52-54 ikke kommer til anvendelse.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / Kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handel.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Videre så aksepterer kjøperne at deres kontaktinformasjon deles til underleverandører ifm. Kundebehandling.

Meglers vederlag (betales av Selger)

Meglers vederlag er avtalt til følgende:

Salg pr enhet mellom 0 til 20 kr 43.750, -, salg pr enhet mellom 21 til 50 kr 50.000, - og salg pr enhet mellom 51 til 70 kr 56.250, -. Oppgitte tall er inkl mva.

Finansiering

Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre



meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert Kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til DNB lånekonsulenter.

Salgsvilkår

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:

- 1) Prislister
- 2) Romskjema (vedlagt prospekt)
- 3) Leveransebeskrivelse (vedlagt prospekt)
- 4) Plantegning (vedlagt prospekt)
- 5) Fasade-, snitt- og etasjetegninger (fås ved henvendelse til megler)
- 6) Situasjonsplan (vedlagt prospekt)
- 7) Utomhusplan (vedlagt prospekt)
- 8) Utkast sameievedtekter (fås ved henvendelse til megler)
- 9) Utkast budsjett (fås ved henvendelse til megler)
- 10) Salgsprospekt med Eiendommen A til Å
- 11) Reguleringsplan m/bestemmelser (fås ved henvendelse til megler)
- 12) Matrikkelbrev (fås ved henvendelse til megler)
- 13) Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser (fås ved henvendelse til megler)
- 14) For bustadoppføringslova, se lovtekst på lovdata.no

Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet er sist revidert dato: 10.02.2026

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgave/prospekt kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave/prospekt og prislister som finnes på dnbeiendom.no og prosjektets hjemmeside.

FORBUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD

Alle kjøpetilbud og relatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Gi kun skriftlige kjøpetilbud, og sett en tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke kjøpetilbudet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra det inngis.

Kjøpetilbudet skal inngis på DNB Eiendom sitt kjøpetilbudskjema påført din signatur. Samtidig må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk kjøpetilbud på dnbeiendom.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie. Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne kjøpetilbudet og legitimere seg.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende kjøpetilbud; levere direkte/personlig til megler eller benytte budknappen til DNB Eiendom som du finner i annonsen på finn.no eller på prosjektets



side på dnbeiendom.no. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.

Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Du har selv risikoen for at ditt kjøpetilbud kommer frem til megler. Megler vil straks kjøpetilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt.

Kjøpetilbudet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av Selger før forbeholdet er avklart.

Selger vil gi sin aksept av kjøpetilbud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den som får aksept. 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 aksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpetilbudet fremmes gjennom fullmektig.

Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal.

Egne regler for inngivelse av kjøpetilbud, blant annet med andre frister, kan gjelde ved salgsstart. Kontakt megler for nærmere info.