



VÅLANDS
HAGEN



Prisliste



INNHold

Prisliste BB1	4
Prisliste BB2	8
Romskjema	12
Prosjektsammendrag	18
Leveransebeskrivelse	26
Kjøpetilbud	34
Kontakt	35



Prisliste - BB1



Prisoversikt – BB1

Leilighet	BRA-i (internt bruks- areal)	Sov	Balkong / Terrasse / uteareal m ² (BRA-b/TBA)	Salgspris	Felleskostnader	Status
-----------	---------------------------------------	-----	---	-----------	-----------------	--------

1. etasje						
101	62	1	23,9	Bofellesskap		Kommer for salg
102	62	1	22,2	Bofellesskap		Kommer for salg
103	66	1	17,4	Bofellesskap		Kommer for salg
104	66	1	17,4	Bofellesskap		Kommer for salg
105	62	1	21,5	Bofellesskap		Kommer for salg
106	62	1	22,5	Bofellesskap		Kommer for salg

2. etasje						
201	76	2	6,9	6 790 000	3 178	Ledig
202	95	2	14,7	8 990 000	3 754	Ledig
203	75	2	7,6	6 790 000	3 157	Ledig
204*	58	2	14,9	3 986 500	2 644	SOLGT
205	95	2	19,4	8 390 000	3 751	Ledig
206	75	2	8,8	6 590 000	3 142	Ledig
207*	55	1	8,4	3 901 500	2 542	SOLGT

3. etasje						
301	76	2	6,9	7 090 000	3 178	Ledig
302	85	2	14,7	8 590 000	3 448	Ledig
303	71	2	23,6	6 490 000	3 022	SOLGT
304	75	2	8,8	6 890 000	3 142	Ledig
305*	55	1	8,4	4 071 500	2 542	SOLGT

4. etasje						
401	165	2(4)	46,1	22 000 000	5 833	Ledig

BB1											
	Andels- nr	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	Sov	Balkong / Terrasse / uteareal m ² (BRA-b/ TBA)	Sum BRA	Kjøpspris	Status	Dokument- avgift av tomteverdi + kr 5.000,- i andel til Bate + omk.	Kjøpspris inkl omk.	And innsk
1. etasje											
101	1	62,4	5	1	23,9	67,4		Kommer			
102	2	61,7	5	1	22,2	66,7		Kommer			
103	3	66,3	5	1	17,4	71,3		Kommer			
104	4	66,3	5	1	17,4	71,3		Kommer			
105	5	61,7	5	1	21,5	66,7		Kommer			
106	6	62,4	5	1	22,5	67,4		Kommer			
2. etasje											
201	7	76,0	5	2	6,9	81,0	6 790 000	Ledig	24 732	6 814 732	1 697
202	8	95,2	5	2	14,7	100,2	8 990 000	Ledig	29 412	9 019 412	2 247
203	9	75,3	5	2	7,6	80,3	6 790 000	Ledig	24 562	6 814 562	1 697
204*	10	58,2	5	2	14,9	63,2	3 986 500	SOLGT	20 412	4 006 912	996
205	11	95,1	5	2	19,4	100,1	8 390 000	Ledig	29 382	8 419 382	2 097
206	12	74,8	5	2	8,8	79,8	6 590 000	Ledig	24 432	6 614 432	1 647
207*	13	54,8	5	1	8,4	59,8	3 901 500	SOLGT	19 582	3 921 082	975
3. etasje											
301	14	76,0	5	2	6,9	81,0	7 090 000	Ledig	24 732	7 114 732	1 772
302	15	85,0	5	2	14,7	90,0	8 590 000	Ledig	26 932	8 616 932	2 147
303	16	70,8	5	2	23,6	75,8	6 490 000	SOLGT	23 462	6 513 462	1 622
304	17	74,8	5	2	8,8	79,8	6 890 000	Ledig	24 432	6 914 432	1 722
305*	18	54,8	5	1	8,4	59,8	4 071 500	SOLGT	19 582	4 091 082	1 017
4. etasje											
401	19	164,5	5	2(4)	46,1	169,5	22 000 000	Ledig	46 262	22 046 262	5 500

For leiligheter som har parkeringsplass inkludert i prisen, men ikke ønsker å kjøpe - Kan prisen på kr 400.000 trekkes fra totalprisen. For leilighet 205, 305, 405, 501, 504 og 505 er parkering inkludert i inskuddet.

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

1. Lånet har 30 års løpetid, hvor de første 5 årene er avdragsfrie. Utbetaling av felleslånet kan ta opptil 4 mnd etter overtakelse, byggelånsrente vil ligge til grunn i perioden. (Byggelånsrenten er normalt 2% over borettslagets felleslån)

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

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

		Betalingsplan		Ved nedbetalt fellesgjeld	Ved bruk av fellesfinansiering				
Felles- utd.	Felleslån av kjøpesum, eks dok. avgift	Ved kontrakt 100.000,-	Ved overtakelse	Felleskostnader/ drift + tv og internett + Heime** pr mnd	Renter mnd. 1	Felles- kostander inkl. renter første 5 år	Avdrag og renter pr mnd fra og med år 6	Felles- utg. inkludert avdrag og renter på felleslån	Parkering*
500	5 092 500	100 000	1 622 232	3 178	19 721	22 899	28 742	31 920	600 000
500	6 742 500	100 000	2 176 912	3 754	26 101	29 855	38 045	41 799	Inkl
500	5 092 500	100 000	1 622 062	3 157	19 721	22 878	28 742	31 899	600 000
625	2 989 875	100 000	917 037	2 644	11 591	14 235	16 887	19 531	Kontakt oss
500	6 292 500	100 000	2 026 882	3 751	24 361	28 112	35 508	39 259	Inkl
500	4 942 500	100 000	1 571 932	3 142	19 141	22 283	27 896	31 038	600 000
375	2 926 125	100 000	894 957	2 542	11 344	13 886	16 528	19 070	Kontakt oss
500	5 317 500	100 000	1 697 232	3 178	20 591	23 769	30 011	33 189	600 000
500	6 442 500	100 000	2 074 432	3 448	24 941	28 389	36 353	39 801	Inkl
500	4 867 500	100 000	1 545 962	3 022	18 851	21 873	27 473	30 495	600 000
500	5 167 500	100 000	1 646 932	3 142	20 011	23 153	29 165	32 307	600 000
875	3 053 625	100 000	937 457	2 542	11 837	14 379	17 247	19 789	Kontakt oss
000	16 500 000	100 000	5 446 262	5 833	63 830	69 663	93 058	98 891	Inkl

Prisliste - BB2



Prisoversikt – BB2

Leilighet	BRA-i (internt bruks- areal)	Sov	Balkong / Terrasse / uteareal m² (BRA-b/TBA)	Salgspris	Felleskostnader	Status
1. etasje						
101	81	2	27	5 990 000	3 325	SOLGT
102	97	2	29	7 790 000	3 814	Ledig
103	74	2	6	5 990 000	3 103	SOLGT
104*	55	1	14	3 731 500	2 557	SOLGT
2. etasje						
201	97	2	8	8 190 000	3 814	Ledig
202*	74	2	6	5 516 500	3 103	SOLGT
203	73	2	8	6 490 000	3 076	Ledig
204	112	2	13	10 490 000	4 249	Ledig
3. etasje						
301	97	2	8	9 490 000	3 814	Ledig
302	74	2	26	8 190 000	3 103	SOLGT
303	112	2	13	11 490 000	4 249	Ledig
4. etasje						
401	115	2	60	13 490 000	4 360	SOLGT

BB2											
	Andels- nr	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	Sov	Balkong / Terrasse / uteareal m ² (BRA-b/ TBA)	Sum BRA	Kjøpspris	Status	Dokument- avgift av tomteverdi + kr 5.000,- i andel til Bate + omk.	Kjøpspris inkl omk.	And innsk
1. etasje											
101	20	80,9	5	2	26,6	85,9	5 990 000	SOLGT	26 182	6 016 182	1 497
102	21	97,2	5	2	28,7	102,2	7 790 000	Ledig	30 212	7 820 212	1 947
103	22	73,5	5	2	6	78,5	5 990 000	SOLGT	24 362	6 014 362	1 497
104*	23	55,3	5	1	14,1	60,3	3 731 500	SOLGT	19 882	3 751 382	932
2. etasje											
201	24	97,2	5	2	8	102,2	8 190 000	Ledig	30 212	8 220 212	2 047
202*	25	73,5	5	2	6,0	78,5	5 516 500	SOLGT	24 362	5 540 862	1 379
203	26	72,6	5	2	7,8	77,6	6 490 000	Ledig	24 162	6 514 162	1 622
204	27	111,7	5	2	13,1	116,7	10 490 000	Ledig	33 782	10 523 782	2 622
3. etasje											
301	28	97,2	5	2	8,0	102,2	9 490 000	Ledig	30 212	9 520 212	2 372
302	29	73,5	5	2	25,7	78,5	8 190 000	SOLGT	24 362	8 214 362	2 047
303	30	111,7	5	2	13,1	116,7	11 490 000	Ledig	33 782	11 523 782	2 872
4. etasje											
401	31	115,4	5	2	59,8	120,4	13 490 000	SOLGT	34 712	13 524 712	3 372

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

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

1. Lånet har 30 års løpetid, hvor de første 5 årene er avdragsfrie. Utbetaling av felleslånet kan ta opptil 4 mnd etter overtakelse, byggelånsrente vil ligge til grunn i perioden. (Byggelånsrenten er normalt 2% over borettslagets felleslån)

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

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

		Betalingsplan		Ved nedbetalt fellesgjeld	Ved bruk av fellesfinansiering				
Utsatt Felles- lån	Felleslån av kjøpesum, eks dok. avgift	Ved kontrakt 100.000,-	Ved overtakelse	Felleskostnader/ drift + tv og internett + Heime** pr mnd	Renter mnd. 1	Felles-kostander inkl. renter første 5 år	Avdrag og renter pr mnd fra og med år 6	Felles-utg. inkludert avdrag og renter på felleslån	Parkering*
500	4 492 500	100 000	1 423 682	3 325	17 401	20 726	25 359	28 684	600 000
500	5 842 500	100 000	1 877 712	3 814	22 621	26 435	32 971	36 785	Inkl
500	4 492 500	100 000	1 421 862	3 103	17 401	20 504	25 359	28 462	600 000
875	2 798 625	100 000	852 757	2 557	10 851	13 408	15 809	18 366	Kontakt oss
500	6 142 500	100 000	1 977 712	3 814	23 781	27 595	34 662	38 476	Inkl
125	4 137 375	100 000	1 303 487	3 103	16 028	19 131	23 357	26 460	Kontakt oss
500	4 867 500	100 000	1 546 662	3 076	18 851	21 927	27 473	30 549	600 000
500	7 867 500	100 000	2 556 282	4 249	30 451	34 700	44 388	48 637	Inkl
500	7 117 500	100 000	2 302 712	3 814	27 551	31 365	40 159	43 973	Inkl
500	6 142 500	100 000	1 971 862	3 103	23 781	26 884	34 662	37 765	Inkl
500	8 617 500	100 000	2 806 282	4 249	33 351	37 600	48 616	52 865	Inkl
500	10 117 500	100 000	3 307 212	4 360	39 151	43 511	57 073	61 433	Inkl

ROMSKJEMA

Rom	Gulv	Skillevegg mot naboer	Innevendige skillevegger	Himling	Listverk	Innvendige dører
Entré / gang	Enstavs, hvit-pigmentert eikeparkett.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips. Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranseklasse K2.	Gjerdes i hjørner på både dører og vinduer. Gulvlist: 8/12x45. Synlige spikerhull vokses.	Lette, slette dører med vrider i stål.
Stue	Enstavs, hvit-pigmentert eikeparkett.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips. Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranseklasse K2.	Gjerdes i hjørner på både dører og vinduer. Gulvlist: 8/12x45. Synlige spikerhull vokses.	Lette, slette dører med vrider i stål.
Kjøkken	Enstavs, hvit-pigmentert eikeparkett.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips. Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranseklasse K2.	Gjerdes i hjørner på både dører og vinduer. Gulvlist: 8/12x45. Synlige spikerhull vokses.	Lette, slette dører med vrider i stål.
Soverom	Enstavs, hvit-pigmentert eikeparkett.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips. Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranseklasse K2.	Gjerdes i hjørner på både dører og vinduer. Gulvlist: 8/12x45. Synlige spikerhull vokses.	Lette, slette dører med vrider i stål.
Bad	Fliser 60x60 cm. Kan forekomme annen størrelse på flis i nedsenk for å ivareta fallforhold.	Betong med fliser 60x60cm.	Betong med fliser 60x60cm	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranseklasse K2.		Lette, slette dører med vrider i stål.
WC	Enstavs, hvit-pigmentert eikeparkett.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips. Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranseklasse K2.	Gjerdes i hjørner på både dører og vinduer. Gulvlist: 8/12x45. Synlige spikerhull vokses.	Lette, slette dører med vrider i stål.
Bod	Enstavs, hvit-pigmentert eikeparkett.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips. Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranseklasse K2.	Gjerdes i hjørner på både dører og vinduer. Gulvlist: 8/12x45. Synlige spikerhull vokses.	Lette, slette dører med vrider i stål.
WIC	Enstavs, hvit-pigmentert eikeparkett.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips. Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranseklasse K2.	Gjerdes i hjørner på både dører og vinduer. Gulvlist: 8/12x45. Synlige spikerhull vokses.	Lette, slette dører med vrider i stål.
Balkong	CU-impregnerte terrassebord, 28x120 mm			Synlig betong		

Ytterdører	Vinduer	Oppvarming	Sanitær	Ventilasjon	Elektro	Annet
Hoveddører, boenheter: solid, slett høytrykkklaminat. Leveres med dørstopper, kikkhull og systemlås.					Elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.	Fliser er ikke mulig grunnet trinnlyd.
		Vannbåren varme med høythengende konvektor.		Balansert ventilasjon. Tilluft og avtrekk.	Elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.	
		Vannbåren varme med høythengende konvektor.	Ett-greps kjøkkenbatteri	Balansert ventilasjon. Tilluft og avtrekk. Ventilator for innebygging, type slimline.	Elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.	Se egen kjøkkentegning fra egen leverandør. Hvitevarer er ikke inkl. Skap for integrering av hvitevarer er inkludert.
				Balansert ventilasjon. Tilluft.	Elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17. Min. 1,8m mellom kontakter ved dobbeltseng, som vist på salgstegning."	Garderobeskap er ikke inkludert.
		Vannbåren gulvvarme	Ett greps servantbatteri. Dusjbatteri og garnityr. Gulvsluk. Vegghengt toalett med dempet lokk. Dusjhjørne i herdet glass med innfellbare dører. Takdusj og håndholdt dusjsett.	Balansert ventilasjon, avtrekk	Elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17. Ved vask/tørk monteres to doble stikk. Belysning i tak.	Se egen tegning for badersmøbel. Nedsenket gulv i dusj. Kun kondensstørketrommel kan brukes. Speil med lys.
			Ett greps servantbatteri. Vegghengt toalett. Speil. Servantskap	Balansert ventilasjon, tilluft og avtrekk	Elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.	Vask med blandebatteri, synlig vask i krom.
				Balansert ventilasjon. Tilluft. Aggregat.	Elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17. Belysning i tak	
				Balansert ventilasjon. Tilluft.	Elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.	Garderobeskap / innredning leveres ikke.
Utvendig aluminiumsbeslått tre. Slagdører leveres med brems.					Lysarmatur og stikkontakt.	Rekkverk leveres iht. ARKs valg. Slukrist i hver balkong for inspeksjon og rensk av sluk. Balkonger tilrettelegges ikke for innglassing. Det vil ikke være mulighet for fliser på balkonger pga. vektbegrensninger.

ROMSKJEMA TOPPLEILIGHETER

Rom	Gulv	Skillevegg mot naboer	Innevendige skillevegger	Himling	Listverk	Innvendige dører
Entré / gang	Enstavs, hvit-pigmentert eikeparkett. Bredde 209mm.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips. Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranseklasse K2.	Gjerdet i hjørner på både dører og vinduer. Gulvlist: 8/12x45. Synlige spikerhull vokses.	Lette, slette dører med vridet i stål.
Stue	Enstavs, hvit-pigmentert eikeparkett. Bredde 209mm.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips. Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranseklasse K2.	Gjerdet i hjørner på både dører og vinduer. Gulvlist: 8/12x45. Synlige spikerhull vokses.	Lette, slette dører med vridet i stål.
Kjøkken	Enstavs, hvit-pigmentert eikeparkett. Bredde 209mm.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips. Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranseklasse K2.	Gjerdet i hjørner på både dører og vinduer. Gulvlist: 8/12x45. Synlige spikerhull vokses.	Lette, slette dører med vridet i stål.
Soverom	Enstavs, hvit-pigmentert eikeparkett. Bredde 209mm.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips. Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranseklasse K2.	Gjerdet i hjørner på både dører og vinduer. Gulvlist: 8/12x45. Synlige spikerhull vokses.	Lette, slette dører med vridet i stål.
Bad	Fliser 60x60 cm. Kan forekomme annen størrelse på flis i nedsenk for å ivareta fallforhold.	Betong med fliser 60x60cm.	Betong med fliser 60x60cm	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranseklasse K2.		Lette, slette dører med vridet i stål.
WC	Enstavs, hvit-pigmentert eikeparkett. Bredde 209mm.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips. Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranseklasse K2.	Gjerdet i hjørner på både dører og vinduer. Gulvlist: 8/12x45. Synlige spikerhull vokses.	Lette, slette dører med vridet i stål.
Vaskerom	Fliser 30x30 cm.	Våtromstapet.	Våtromstapet.		Sokkelflis.	Lette, slette dører med vridet i stål.
Bod	Enstavs, hvit-pigmentert eikeparkett. Bredde 209mm.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips. Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranseklasse K2.	Gjerdet i hjørner på både dører og vinduer. Gulvlist: 8/12x45. Synlige spikerhull vokses.	Lette, slette dører med vridet i stål.
WIC	Enstavs, hvit-pigmentert eikeparkett. Bredde 209mm.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips. Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranseklasse K2.	Gjerdet i hjørner på både dører og vinduer. Gulvlist: 8/12x45. Synlige spikerhull vokses.	Lette, slette dører med vridet i stål.
Terrasse/ Balkong	CU-impregnerte terrassebord, 28x120 mm			Synlig betong (balkong)		

Ytterdører	Vinduer	Oppvarming	Sanitær	Ventilasjon	Elektro	Annet
Hoveddører, boenheter: solid, slett høytrykkklaminat. Leveres med dørstopper.					Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.	Fliser er ikke mulig grunnet trinnlyd.
		Vannbåren gulvarme		Balansert ventilasjon. Tilluft og avtrekk.	Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.	
		Vannbåren gulvarme	Ett-greps kjøkkenbatteri	Balansert ventilasjon. Tilluft og avtrekk. Ventilator for innebygging, type slimline.	Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.	Se egen kjøkkentegning fra egen leverandør.
				"Balansert ventilasjon. Tilluft."	Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17. Min. 1,8m mellom kontakter ved dobbeltseng, som vist på salgstegning.	Garderobeskap iht. tegning fra leverandør.
		Vannbåren gulvarme	Ett greps servantbatteri. Dusjbatteri og garnityr. Gulvsluk. Veggghengt toalett med dempet lokk. Dusjhjørne i herdet glass med innfellbare dører. Takdusj og håndholdt dusjsett.	Balansert ventilasjon, avtrekk	Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17. Ved vask/tørk monteres to doble stikk. Innfelte spoter i tak	Se egen tegning for badersmøbel. Nedsenket gulv i dusj. Kun kondensørketrommel kan brukes. Speil med lys.
			Ett greps servantbatteri. Veggghengt toalett. Speil. Servantskap	Balansert ventilasjon, tilluft og avtrekk	Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.	Møbel iht. tegning fra egen leverandør.
		Vannbåren gulvarme	Gulvsluk	Balansert ventilasjon, avtrekk		
				Balansert ventilasjon. Tilluft. Aggregat.	Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17. Belysning i tak	Enkelte rom på plantegninger benevnt bod/garderobe. Disse medtas som bod.
				Balansert ventilasjon. Tilluft.	Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.	Garderobeskap iht. tegning fra leverandør.
Utvendig aluminiumsbeslått tre. Slagdør leveres med brems.			Vannutkaster på takterrasser		Lysarmatur og stikkontakt.	Rekkverk leveres iht. ARKs valg. Slukrist i hver balkong for inspeksjon og rensk av sluk. Balkonger tilrettelegges ikke for innglassing. Det vil ikke være mulighet for fliser på balkonger pga. vektbegrensninger.

ROMSKJEMA STARTBOLIG

Rom	Gulv	Skillevegg mot naboer	Innevendige skillevegger	Himling	Listverk	Innvendige dører
Entré / gang	Tre-stavs, hvitpigmentert eikepar-kett.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips. Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranseklasse K2.	Gjerdas i hjørner på både dører og vinduer. Gulvlist: 8/12x45. Synlige spikerhull vokses.	Lette, slette dører med vrider i stål.
Stue	Tre-stavs, hvitpigmentert eikepar-kett.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips. Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranseklasse K2.	Gjerdas i hjørner på både dører og vinduer. Gulvlist: 8/12x45. Synlige spikerhull vokses.	Lette, slette dører med vrider i stål.
Kjøkken	Tre-stavs, hvitpigmentert eikepar-kett.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips. Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranseklasse K2.	Gjerdas i hjørner på både dører og vinduer. Gulvlist: 8/12x45. Synlige spikerhull vokses.	Lette, slette dører med vrider i stål.
Soverom	Tre-stavs, hvitpigmentert eikepar-kett.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips. Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranseklasse K2.	Gjerdas i hjørner på både dører og vinduer. Gulvlist: 8/12x45. Synlige spikerhull vokses.	Lette, slette dører med vrider i stål.
Bad	Fliser 30x30 cm. Kan forekomme annen størrelse på flis i nedsenk for å ivareta fallforhold.	Flis 40x20cm i dusjsone. Våtromstapet på øvrige vegger.	Flis 40x20cm i dusjsone. Våtromstapet på øvrige vegger.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranseklasse K2."	Sokkelflis.	Lette, slette dører med vrider i stål.
Bod	Tre-stavs, hvitpigmentert eikepar-kett.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips. Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranseklasse K2.	Gjerdas i hjørner på både dører og vinduer. Gulvlist: 8/12x45. Synlige spikerhull vokses.	Lette, slette dører med vrider i stål.
WIC	Tre-stavs, hvitpigmentert eikepar-kett.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips. Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranseklasse K2.	Gjerdas i hjørner på både dører og vinduer. Gulvlist: 8/12x45. Synlige spikerhull vokses.	Lette, slette dører med vrider i stål.
Balkong	CU-impregnerte terrassebord, 28x120 mm					

Ytterdører	Vinduer	Oppvarming	Sanitær	Ventilasjon	Elektro	Annet
Hoveddører, boenheter: solid, slett høytrykkla-minat. Leveres med dørstopper.					Elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.	Fliser er ikke mulig grunnet trinnlyd.
		Vannbåren varme med høythengende konvektor.		Balansert ventilasjon. Tilluft og avtrekk.	Elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.	
		Vannbåren varme med høythengende konvektor.	Ett-greps kjøkkenbatteri	Balansert ventilasjon. Tilluft og avtrekk. Ventilator for innebygging, type slimline.	Elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.	Se egen kjøkkentegning fra egen leverandør. Hvitevarer er ikke inkl. Skap for integrering av hvitevarer er inkludert.
				Balansert ventilasjon. Tilluft.	Elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17. Min. 1,8m mellom kontakter ved dobbeltseng, som vist på salgstegning.	Garderobeskap er ikke inkludert.
		Vannbåren gulvvarme	Ett greps servantbatteri. Dusjbatteri og garnityr. Gulvsluk. Vegghengt toalett med dempet lokk. Dusjhjørne i herdet glass med innfellbare dører.	Balansert ventilasjon, avtrekk	Elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17. Ved vask/tørk monteres to doble stikk. Belysning i tak	Se egen tegning for badersmøbel. Nedsenket gulv i dusj. Kun kondensstørketrommel kan brukes. Speil med lys.
				Balansert ventilasjon. Tilluft. Aggregat.	Elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17. Belysning i tak	
				Balansert ventilasjon. Tilluft.	Elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.	Garderobeskap / innredning leveres ikke.
Utvendig aluminiums-beslått tre. Slagdører leveres med brems.					Lysarmatur og stikkontakt.	Rekkverk leveres ihht. ARKs valg. Slukrist i hver balkong for inspeksjon og rensk av sluk. Balkonger tilrettelegges ikke for innglassing. Det vil ikke være mulighet for fliser på balkonger pga. vektbegrensninger.

Prosjektsammendrag



Prosjektsammendrag

Vålandshagen trinn 1

Dato: 27.03.2025

Generell informasjon

Selger/Utbygger

Vålandshagen AS
Klubbgata 1, 4013 Stavanger.
Org. nr.: 928 892 476

Hjemmelshaver:

Gnr. 56 bnr. 2382
Vålandshagen eiendom AS
Org. nr. 928 847 225
Vålandshagen har fullmakt fra Vålandshagen Eiendom til å rå over eiendommen som skal tilhøre borettslaget.

Eiendomsmegler/Oppgjør

Eiendomsmegler 1 Sr-eiendom AS
Servicesenter Nybygg
Adresse: PB 250, 4068 Stavanger
Org.nr.: 958 427 700

Navn: Hanne Saxvik Pedersen
E-post: hanne.saxvik.pedersen@em1sr.no
Tittel: Teamleder Servicesenter Nybygg
Navn: Bente Due-Olsen.
E-post: bente.due-olsen@em1sr.no
Tittel: Servicesenter Nybygg

Adresse

Rogalandsgata 44, 4011 Stavanger. Endelig adresse vil bli fastsatt før overtakelse.

Matrikkel

Gnr. 56 bnr. 2382 i Stavanger kommune. Eiendommen venter fradeling. Hjemmel til eiendommen overdras til borettslaget ved overtakelse.

Borettslagsmodellen

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

Boligtype

Leiligheter

Eierform

Andel i frittstående borettslag.

Tomt

Fellestomt. Det totale tomtearealet utgjør ca. 9 500m². Eiendommen vil bli fradelt. Eksakt størrelse på tomtearealet vil først fremkomme ved endelig oppmåling utført av kommune

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig. Kopi av Plan 2811, detaljregulering for Teknikken Sør og plankart ligger i dokumentet «Salgsinformasjon».

Bygningsmassen til byggetrinn 1 består av boligene som skal oppføres på områdene kalt BB1 og BB2.

Planlagt bebyggelse

I utbyggingsprosjektet Vålandshagen trinn 2 er det planlagt oppført 31 boenheter. Dette utgjør første byggetrinn innenfor et større utbyggingsområde som omfatter eiendommene gnr. 56 bnr. 2382. Utbyggingsområdet er regulert til boligbebyggelse, Plan 2811 – Detaljregulering for Teknikken sør Eiganes og Våland bydel. Byggetrinn 1 vil bli organisert som frittstående borettslag, med selveiertomt. Mellom bebyggelsen i delfelt BB1, BB2, BBB, BB4, BB5 og BB6 ligger det et felles uteområde til felles bruk og eierskap. Denne felles utendørseiendommen vil få sitt eget gnr./bnr. Videre vil det bli oppført et parkeringsanlegg under det felles utendørsområdet og deler av bebyggelsen, som også skal eies og driftes av byggetrinn 1,2 og 3 i fellesskap. Det vil bli fastsatt vedtekter for det felles eierskap og den felles drift. Utkast til slike vedtekter er vedlagt i «Salgsinformasjon».

Vei/Vann/Kloakk

Eiendommen blir tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk.

Ferdigattest

I henhold til hovedregelen i Plan- og bygningsloven skal det foreligge ferdigattest / midlertidig brukstillatelse før overtakelse kan finne sted.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger

Prosjektet

Byggemåte

TEK 17

Se ellers vedlagt rom- og leveransebeskrivelse.

Arealer

Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er samlet areal, arealet innenfor boligens yttervegger samt eventuelle boder.

BRA samlet består av

- Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse.
- Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en eksternt bod, som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
- Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

Bruksarealet (BRA-i) er fra 55,3 kvm – 164,5 kvm.

SUM BRA (BRA-i, BRA-e, BRA-b) er fra 60,3 kvm – 169,5 kvm.

De oppgitte arealer i markedsføring er å betrakte som et ca. areal. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Partene har ingen krav mot hverandre dersom det skulle vise seg at der er mindre avvik.

Standard

Det er utarbeidet et romskjema og en leveransebeskrivelse som er vedlagt i prisliste og «Salgsinformasjon».

Tilvalg

Det vil bli utarbeidet en tilvalgsoversikt hvor valgmuligheter og priser for tilvalg og endringer fremkommer. Det gjøres oppmerksom på at alle bestillinger av tilvalg / endringer må gjøres innen de tidsfrister som fastsettes av entreprenør. Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

a) som vil endre kontraktssummen med 15% eller mer
b) Som ikke står i sammenheng med selgers ytelse, eller som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider.
Selger skal skriftlig gjøre klart for kjøperen de kontraktsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøper krever.

Når prosjektet er igangsatt vil det bli satt frister for tilvalg og endringer. Det gjøres oppmerksom på at selgers frister for tilvalg og endringer kan være utgått på avtaletidspunktet. Kjøper oppfordres til å ta forbehold i sitt kjøpstilbud dersom det er en forutsetning å kunne gjøre endringer på selgers leveranse. Entreprenøren har rett til et påslag på 15% for varer og tjenester som leveres i prosjektet for å sikre en rimelig fortjeneste. Under tilvalgsprosessen kan underleverandører ha tilbud og kampanjer i butikk/nettbutikk som ikke kan kombineres med leveranse for prosjektet.

Kjøper kan kreve endringer, og partene kan kreve justering av vederlaget, iht. bustadoppføringslovas regler, jf. bustadoppføringslova § 9 (3).

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (heretter benevnt "Endringer") til kontrakten skal skje skriftlig via entreprenørens digitale system for tilvalg. Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene: Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av eiendommen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene.

Dersom kjøper bestiller endrings-/tilleggsarbeider/ tilvalg mht. kjøkkeninnredning, bad, elektriker, rørlegger osv. direkte fra selgers underleverandører, og det blir avtalt at endrings-/tilleggsarbeidet skal betales mot faktura fra underleverandører direkte til kjøper, er kjøper gjort oppmerksom på at underleverandøren ikke har rett til å kreve betaling før etter at kjøper har overtatt leiligheten og fått hjemmelen til denne. Dersom underleverandøren krever betaling før kjøper har overtatt og fått hjemmelen til leiligheten, plikter den aktuelle underleverandør å stille garanti iht. bustadoppføringslova § 47 før kjøperen kjøper plikter å betale fakturaen.

Parkering og bod

Leiligheter over 85 kvm BRA-i selges med eksklusiv bruksrett til 1 stk parkeringsplass. Hovedregelen er at leiligheter under 60 kvm ikke har anledning til å kjøpe parkeringsplass. Øvrige leiligheter vil kunne selges med eksklusiv bruksrett til parkeringsplass som tilvalg, frem til alle parkeringsplasser som er til bruk for byggetrinn 1 er solgt.

Det tilrettelegges for el-bil lading på hver parkeringsplass. Kjøper må selv bekoste kjøp/leie av ladeboks.
Strøm og ladeboks leveres av Lyse / Smartly.

Alle leiligheter selges med en sportsbod på minimum 5 kvm. Bodene er plassert i byggenes underetasje eller i parkeringsablegg. Bod er ikke isolert. Temperatur og luftfuktighet vil variere og det anbefales ikke å lagre klær, bøker, bilder, papp og organisk materiale etc. i sportsbodene. Parkeringsanlegget vil inneholde parkeringsplasser til bruk for de leiligheter som er solgt med bruksrett til parkeringsplasser, sportsboder til leilighetene, arealer for sykkelparkering, teknisk rom mv.

Det er satt av parkeringsplasser for gjester som er plassert i parkeringsanleggets åpne del. Her er det også en egen sone for korttidsparkering til barnehagen samt parkering i tilknytning til

bofellesskapet.

Selger forbeholder seg retten til å organisere og tildele parkeringsplasser og boder. De til enhver tid usolgte/ikke utleide parkeringsplasser og boder i parkeringskjeller tilhører selger. Selger kan fritt selge eller leie ut disse. Likeså forbeholder selger seg retten til å fritt disponere over usolgte parkeringsplasser og boder.

Fellesarealer / Utomhusarealer

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

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

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

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

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

Borettslagets eiendom ligger innenfor et utbyggingsområde, hvor det også er eiendommer som skal eies i fellesskap av boligeiendommene i området. Disse felleseiendommene består av felles utomhusarealer, to stk gjestehybler (En i BB3 og en BB6) og fem fellesrom (Lekerom i BB2, treningsrom i BB4, Fellesthus i BB5, Verksted i BB6). Vålandshagen borettslag 1 vil være medeier i disse felleseiendommene, og det felles eierskap vil bli regulert i egne vedtekter som skal gjelde mellom sameierne i felleseiendommene.

Det vil bli opprettet velforening/ tingsrettslig sameie for fellesareal.

Energimerking

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

Oppvarming

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

Leverandøravtaler

HEIME

Selger har, på vegne av borettslaget, inngått bindende leverandøravtale for felles servicetjenester med Heime Proptech AS, for å sikre gode boforhold. Kostnadene for leveransen av servicetjenester er kr. 99,- pr måned pr boenhet. Beløpet vil bli indeksjustert fra og med overtakelse av første boenhet. Leverandøravtalen har en minstetid på 5 år, regnet fra overtakelse av første bolig i byggetrinn 2, og deretter med fortløpende forlengelse med nye 5 år med mindre en av partene sier opp avtalen innen 6 måneder før utløpet av inneværende 5 års periode. Utkast til leverandøravtalen ligger vedlagt prospektet, og skal anses som en del av dette.

LYSE / SMARTLY

Selger har, på vegne borettslaget, inngått avtale med Lyse om leveranse av strøm, internett og basispakke med TV kanaler mv.

Borettslag

Organisering

Tomten og bygningsmassen vil bli organisert som et borettslag. Borettslaget vil bli regulert av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Utkast til vedtekter ligger i dokumentet «Salgsinformasjon».

Vålandshagen borettslag 1 vil bestå av 31 (antall andeler kan bli justert i forbindelse med utbyggingen). Borettslaget vil bli organisert iht. Lov om borettslag LOV-2003-06-06-3

Et borettslag er et boligselskap som eies i felleskap av andelseierne og som organiseres og driftes av andelseierne. Til enhver andel er det tilknyttet en bruksrett med tilhørende boret til en leilighet og borettslagets fellesareal. Hovedregelen er at kun fysiske personer kan eie en andel i et borettslag og at det er restriksjoner på utleie. Borettslaget plikter å avholde årlig generalforsamling.

Generalforsamlingen velger styre og behandler regnskap og budsjett, og tar beslutninger om større vedlikeholdsarbeid og påkostninger. Hver andel av en stemme i generalforsamlingen.

Forretningsfører

Selger har på vegne av borettslaget inngått bindende forretningsføreravtale med BATE med en minstetid på 2 år og deretter med løpende, gjensidig oppsigelse på 6 måneder. Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor styret blir valgt, samt hvor det vil bli foretatt en gjennomgang av budsjett, vedtekter og evt. husordensregler. Utkast til budsjett og vedtekter fra forretningsfører ligger i dokumentet «Salgsinformasjon».

Innskudd

Se prisliste for spesifikasjon per leilighet.

Innskudd er en del av kjøpesummen som kjøper må finansiere på egenhånd. Innskuddet inngår som en del av borettslaget finansieringsplan sammen med felleslån og andelskapital.

Fellesgjeld

Se prisliste for spesifikasjon per leilighet.

Selger har inngått på vegne av Borettslaget en belåning av fellesgjeld hos Husbanken for alle leiligheter. Renten på felleslånet er flytende. Det vil si at renten endres i samsvar med den generelle renteutviklingen.

Felleslånet tilsvarer 75% av kjøpesummen for hver leilighet, basert prislisten ved salgsstart.

Lånet har en løpetid på 30 år, hvor de 5 første årene er avdragsfrie.

I prislisten vises hvilken rente rentekostnadene er basert på. Frem til felleslånet i borettslaget er opprettet er det byggelånsrente som ligger til grunn. Byggelånsrenten er som regel 2% høyere enn markedsrenten. Man kan forvente at det kan ta inntil 4 måneder fra overtakelse før felleslånet blir utbetalt.

Prislisten på nettsiden vil under hele salgsprosessen være med oppdatert rentesats.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Innskuddet betales ved overtakelse.

Det er ikke mulig å innfri felleslån før innflytning.

For de som ønsker å innfri hele eller deler av sin andel av fellesgjelden på et senere tidspunkt er det mulig. Innfrielse av fellesgjeld kan gjøres fire ganger i året. Pr. dags dato er dette i mars, juni, september og desember. Minimumsbeløpet er kr 100 000,- Det er en forutsetning at borettslaget ikke har bundet rente og at felleslån er utbetalt.

Kostnad for etablering av IN-ordning faktureres borettslaget.

Fellesutgifter

Felleskostnader består av drifts- og vedlikeholdskostnader for borettslaget og kapitalkostnader knyttet til borettslagets fellesgjeld. Felleskostnadene vil avhenge av rente- og avdragsvilkår på felleslånet samt hvilke tjenester borettslaget ønsker å ha utført i felles regi. Kostnadene fordeles i henhold til bestemmelser i vedtektene. Endelig budsjett vil fastsettes av styret. Det tas forbehold om at kostnadene kun er stipulerte og basert på erfaringstall.

Fellesutgiftene er estimert til kr 30,- pr. kvm pr. mnd. det første driftsåret og skal dekke bl.a. styre- og forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold av fellesområder, bygningsforsikring, vaktmestertjenester og kommunale avgifter.

I tillegg er følgende inkludert i fellesutgiftene:

Grunnpakke fra Lyse/Altibox på kr 499,- pr mnd. (Pakken heter Altibox Flex M)

Pliktig medlemskap i Heime på kr 99,- pr. mnd,

Fellesutgifter for sportsbod og parkeringsanlegg ca. kr. 300,- pr. mnd. For de som bare har sportsbod betales det ca. kr 150,- per måned.

Kostnader for varmtvann og oppvarming betales a-konto kr 400,- per leilighet per mnd. Hver leilighet vil ha en egen måler, og det vil bli foretatt en årlig avregning. Betalingen for varmtvann og oppvarming er ikke inkludert i fellesutgiftene.

Utkast til driftsbudsjett og estimerte fellesutgifter for den enkelte leilighet for første driftsår er utarbeidet av BATE. Utkast av budsjett er vedlagt i «Salgsdokumentasjon».

Felleskostnader faktureres av Bate.

Det vil bli opprettet velforening/ tingsrettslig sameie for fellesareal.

Sikringsordning

Borettslaget er organisert som et selskap som er tilknyttet en sikringsordning. Sikringsordningen dekker borettslagets tap i inntil 24 måneder dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter. Sikringsordningen er levert av Boligbyggelagens Finansieringsforetak. Denne avtalen er løpende frem til en av partene sier den opp.

Adgang til utleie

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke fra styret kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier eller andelseiers familie i rett opp eller nedadgående rekke, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Andelseier som selv bebor boligen kan uten godkjenning fra styret overlate bruken av deler av boligen til andre. I tillegg kan andelseieren overtale bruken av boligen i opptil 30 dager i løpet av et år, jf. borettslagsloven § 5-4. Se også borettslagets vedtekter og konferer selger ved spørsmål.

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

Økonomi

Prisliste

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

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

Betalingsbetingelser

Det betales et forskudd på kr 100 000,- ved meldt byggestart. Den resterende delen av innskuddet, tilvalg, evt. parkering/bod samt omkostninger betales i sin helhet i forbindelse med overtakelsen. Forskuddet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet.

Alle innbetalinger skjer til oppgjørsmegler sin klientkonto. Hjemmelserklæring vil ikke bli tinglyst før fullt oppgjør er innbetalt oppgjørsmeglers konto, signert overtakelsesprotokoll er mottatt og midl. brukstillatelse / ferdigattest er utstedt av kommunen.

Omkostninger

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

- Tinglysningsgebyr hjemmelsdokument p.t. kr 545,-
 - Tinglysningsgebyr for hvert pantedokument p.t. kr 545,-
 - Andelsinnskudd kr. 5 000,-
 - 2,5% dokumentavgift av andelens tomteverdi (Fra kr. 12 488,- til kr. 38 868,-)
 - Totale omkostninger utgjør fra kr. 19 752 til kr. 46 132,-
- Det tas forbehold om endringer av avgifter og gebyrer. Omkostning pr. bolig fremgår av prislisten. Ved økning av skatter, avgifter og gebyrer, herunder blant annet mva., tinglysningsgebyrer og dokumentavgift, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtakelse vil totale kostnader øke tilsvarende.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i borettslagets fellesutgifter.

Likningsverdi

Likningsverdi blir fastsatt etter ferdigstillelse.

Avbestilling

Ved avbestilling reguleres erstatningen av bustadoppføringslovens § 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved Kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet - og derved Kjøpers ansvar ved avbestilling - kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

Dersom Kjøper avbestiller før vedtak om igangsetting er det avtalt at Kjøper betaler et avbestillingsgebyr stort 5 % av kjøpesummen (innskudd/kontantdel og andel fellesgjeld). Etter denne dato gjelder § 53 i bustadoppføringslova.

Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av kjøper, med mindre endrings-/tilleggsarbeidene ikke er utført og kan avbestilles. Kontakt selger for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

Transport av kjøpekontrakt

Videresalg før boligen er ferdigstilt og overtatt, skal godkjennes av utbygger. Samtykke til transport av kontrakt vil ikke bli gitt senere en 2 måneder før overtakelsestidspunktet. Selgers transportgebyr utgjør kr 75 000,- og dekkes av opprinnelig kjøper. I tillegg må kjøper selv betale for meglerhonorar mm.

Selger påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers samtykke. Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt av profesjonell/investor med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgsobjekt vil videresalget reguleres av Bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i Bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

Hvitvasking/Kredittvurdering

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansieringsplan.

Oppgjør vil bli foretatt av Eiendomsmegler 1 Nybygg. Megler er underlagt lov om hvitvasking som innebærer plikt til å melde fra til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest etter signert kjøpekontrakt. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Øvrige kjøpsforbehold

Selgers forbehold

Selger tar forbehold om følgende:

- Åpning av byggelån
- Offentlig godkjenning av prosjektet blir gitt uten endringer av vesentlig karakter for prosjektet eller den enkelte leilighet.
- At det er solgt 50 % av borettslagets verdi.

Offentlige forbehold

Plan 2811P – detaljregulering for Teknikken Sør Eiganes og Våland bydel er vedtatt 19.02.2024 av Stavanger kommune. Rammetillatelse er gitt av Stavanger kommune 29.08.2024.

Forbehold

Prosjektet er ikke ferdig detaljprosjektet. Under detaljprosjekteringen må det påregnes mindre justeringer av planer, materialbruk og løsninger. Eksempler på dette er veggtykkelser, sjakter/innkassinger for tekniske føringer, mindre justeringer på kjøkkeninnredning, vinduer, dører, justeringer i garasjeanlegg og annet. Sjakter og føringer for VVS er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme. Generelt er himling i bod/entre/hall nedsenket for å skjule tekniske anlegg/føringer.

Justeringer som beskrevet over berettiger ikke endring av kjøpesummen så lenge justeringene ikke er vesentlige og påvirker boligen negativt mht. rom, funksjon og kvaliteter. Justeringer som beskrevet over kan også medføre mindre endringer i beregningsmessig bruksareal, uten at dette berettiger endring av kjøpesum dersom boligene og prosjektets ytre mål er tilsvarende som på salgstidspunktet.

Plantegningene er i skalert målestokk. Salgstegningene må imidlertid ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler. Mindre avvik kan forekomme. Det påpekes spesielt at krymping og sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard. Skader som måtte skyldes kjøpers bruk eller manglende vedlikehold vil heller ikke vedrøre selger.

Frem til leilighet er kjøpt er det alltid leveransebeskrivelse og plantegning som er tilgjengelig på nettside som er gjeldende. Etter at kjøpekontrakt er signert er det leveransebeskrivelse og plantegning som følger kjøpekontrakt som er gjeldene.

Overtagelse

Boligen planlegges ferdigstilt 1. kvartal 2028, under forutsetning om vedtak om igangsetting innen utgangen av 4. kvartal 2025. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder grunnlag for å kreve dagmulkt.

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

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Ved overtagelse skal det

dokumenteres at alle innbetalinger inkludert eventuelle tilleggsleveranser er betalt før utlevering av nøkkel til leilighet finner sted. Kjøper kan ikke å nekte å overta selv om fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtagelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstilling av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhus arbeider.

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse selv om det gjenstår arbeider som nevnt eller arbeid som gjenstår på fellesområdene. Det samme gjelder dersom tinglysing av hjemmel ikke kan gjennomføres på overtakelsesdagen.

Oppgjøret vil bli stående på oppgjørsmeglers klientkonto inntil garanti i hht. Bustadoppføringslova §47 garanti er stilt, eller det er tinglyst hjemmel.

Før overtagelse vil det bli gjennomført befarings der boligen blir gjennomgått/ befart samtidig som boligens drift instruks/ FDV-mappe blir utlevert/gjennomgått. Påpekte og aksepterte mangler skal utbedres innen rimelig tid.

Ved overtagelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til leiligheten finner sted.

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

Boligen skal overleveres i ryddet stand og boligen skal være byggerengjort.

Forsinket levering

Utbygger tar forbehold om uforutsette hendelser som kan gi utfordringer i å skaffe materialer, kan føre til forsinket overtagelse og vil kunne kreve fristforlengelse på bakgrunn av dette uten at det gir kjøper rett til dagmulkt. Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l. gir selger rett til å forlenge fristen for overtagelse.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med prisliste, salgsinformasjon, reguleringsplaner, leveransebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med selger dersom noe er uklart, og det presiseres av det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp er inngått.

Reklamasjon

Som boligkjøper har du fem års reklamasjonsrett etter overtagelsen. Det betyr at utbygger har ansvar for å utbedre feil og mangler som oppstår i denne perioden. Men vær oppmerksom på at loven krever at det må reklameres «innen rimelig tid» etter at forbruker har eller burde fått kunnskap om mangelen.

Juridisk

Lovanvendelse

Leilighetene selges i henhold til bestemmelsene i Lov om

avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997, nr.43.

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

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

Heftelser/servitutter

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

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

Eiendommen gnr. 56, bnr. 2382 i Stavanger kommune:
15.07.2059 - Dokumentnr: 2572-1/102 – Fredningsvedtak
Heftelsen omhandler en vandresten som ligger på eiendommen gnr. 56 bnr. 1585- Denne skal være fredet iht Kirke- og undervisningsdepartementet Vedtak av 10/7 1959. Overført fra: KNR: 1103 GNR: 56 BNR: 1585

Eiendommens rettigheter:

Ingen.

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i andelen for opptil 2 x folketrygdens grunnbeløp (2G), jf. borettslagsloven § 5-20. Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader og andre krav borettslaget kan knytte til andelseieren
Styrets til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler er bindene for kjøper.

Selger forbeholder seg rett til å tinglyse de erklæringer som plan- og bygningsmyndighetene eller andre (inkludert selger) måtte ønske, for hensiktsmessig å kunne gjennomføre utbyggingen av eiendommen og drift og vedlikehold av fellesområder, nettverk m.m.

Garanti

Utbygger plikter å stille garanti etter § 12 i bustadoppføringslova ved signering av kontrakt. Kjøper skal ikke betale noen del av kjøpesummen før garanti etter bustadoppføringslova § 12 foreligger.

Dersom utbygger stiller garanti etter bustadoppføringslova §47 kan eventuell innbetalt del av kjøpesum utbetales til selger før overtakelse og tinglysing av hjemmelsovergang.

Kjøpekontrakt

Det benyttes INEO Eiendom sin kjøpekontrakt med vedlegg. Kontraktsformular kan fåers på forespørsel. Det avholdes vanligvis ikke kontraktsmøte. Kjøpekontrakt signeres digitalt, og innen rimelig tid etter aksept av kjøpetilbud.

Budregler

Boligene selges til fastpris etter prinsippet om løpende aksept, der kjøpetilbud behandles i den rekkefølgen de mottas. Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud. Kjøpetilbud signeres og sendes enten via e-post, leveres direkte til selger, eller signeres digitalt med Bank-ID. Kopi av legitimasjon må fremlegges, men kravet anses oppfylt ved bruk av Bank-ID.

Finansiering

Kjøper skal fremlegge finansieringsbevis på hele kjøpesummen når avtale om kjøp inngår iht. Bustadoppføringslova § 46, 2 legg og disse opplysningene videreformidles til utbyggers byggelånsbank.

Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper likevel bundet og selger vil kunne pårope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Handelen er juridisk bindene for begge parter ved aksept. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningsalg i så fall dekkes av kjøper.

Behandling av personopplysninger

All behandling av personopplysninger i Vålandshagen AS, og datterselskaper skal følge det til enhver tid gjeldende personverregelverket i Norge, herunder GDPR og personopplysningsloven.

Personopplysninger vil bli lagret i 10 år etter ferdigstilling av prosjektet jf. Forsikring om eiendomsmedling §3-7.

Elektronisk kommunikasjon

Kjøper samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon.

Forsikring

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

Diverse

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

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

All ferdsel på byggeplass i anleggsperioden er beheftet med høy risiko og er forbudt. Befaringer avtales på forhånd med byggeleder.

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

Vedlegg

Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med de dokumenter og vedlegg som følger kjøpet ved kontraktsinngåelse.

Vedlegg til kjøpekontrakt vil inneholde:

- Romskjema
- Leveransebeskrivelse
- Reguleringsplan
- Gjeldende lover; Bustadoppføringslova
- Vedtekter og husordensregler
- Budsjettforslag
- Driftsavtale Heime
- Grunnbok med kopi av tinglyste heftelser
- Plan- og fasadetegninger
- Utomhusplan
- Prisliste
- Prosjektsammendrag

Følgende vedlegg signeres på lik linje sammen med kjøpekontrakt.

Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom leveransebeskrivelse og tegninger i prospekt/internettside, er det leveransebeskrivelse og kontraktstegninger for den aktuelle boligen som gjelder.

Alle modeller, perspektiver, illustrasjoner og møblerte planskisser er kun ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse. Det kan derfor fremkomme elementer som ikke inngår i leveransen.

Salgsdokumentasjon er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger. Selger tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

Meglernes vederlag

Ved kontrakt og oppgjør av enheter solgt av utbygger betales det kr 9 000,- eks. mva. per enhet.

Leveransebeskrivelse



Byggeteknisk beskrivelse, Vålandshagen

Utbygger: Vålandshagen AS

Arkitekt: Helen & Hard

Landskapsarkitekt: Sweco

Dato: 28/05-24

GENERELT

Prosjektets beliggenhet er på Våland i Stavanger kommune, Gnr/Bnr: 56/2382 (56/1585 og 57/1543)

Tomten ligger sentralt på Våland, med kort avstand til turområder og kollektivtransport. Det tar omtrent 10 minutter å sykle til Stavanger sentrum.

Prosjektet «Vålandshagen» omfatter 92 boenheter fordelt på seks boligblokker med høyde mellom fire og fem etasjer, hvorav de 30 enhetene i BB6 er en del av «gaining by sharing»-konseptet. Her vil hver enhet bestå av areal i egen leilighet og areal som inngår i fellesareal.

I tillegg skal BB1 inneholde 6 omsorgsboliger i 1. etasje med døgnbemanning.

Bruksareal (BRA) oppgitt i rammesøknad er ca. 10 216 m² eksklusiv p-kjeller.

Bygget leveres i henhold til TEK17.

TEGNINGER

Tegninger datert 03.07.2024 ligger til grunn for prosjektet: Reguleringsplan **1103_2811** i Stavanger kommune.

Salgstegninger er veiledende, og man må påregne små endringer under detaljprosjekteringen som eksempelvis plassering av teknisk utstyr etc.

ETASJEHØYDER

P-anlegg har nettohøyde på minimum 2,2 m. Tekniske løsninger i p-anlegg kan forekomme og plasseres utenom kjørebane. Leilighetsetasjene har en høyde på 2,6 m. Netto etasjehøyder må tilpasses de tekniske føringer og andre tilstøtende konstruksjoner. Minimum etasjehøyde etter gjeldende forskrift. Lokale innkassinger og nedhimlinger, med lavere høyde, for tekniske føringer vil forekomme.

FORSIKRINGER

Entreprenøren forsikrer bygning og tilførte verdier på eiendommen frem til overlevering.

GARANTIER

Utbygger plikter å stille garanti etter § 12 i bustadoppføringslova ved signering av kontrakt. Dersom selger har tatt forbehold om åpning av byggelån, igangsettingstillatelse eller salg av et minimum antall enheter, er det tilstrekkelig at garantien stilles når forbeholdene er falt bort. Kjøper skal ikke betale noen del av kjøpesummen før garanti etter bustadoppføringsloven § 12 foreligger. Dersom selger stiller garanti etter bustadoppføringslova §47 kan eventuell innbetalt del av kjøpesum utbetales til selger før overtagelse og tinglysing av hjemmelsovergang.

EIERFORM

92 boenheter, disse organiseres som borettslag basert på de ulike byggetrinnene. Felles utgifter og oppgaver fordeles etter eierbrøk.

FREMDRIFT

Byggestart er avhengig av godkjenning i Stavanger kommune. Salgsstart er planlagt til 1. kvartal 2025 og byggestart er antatt 3. kvartal 2025. Forventet ferdigstillelse innen utgangen av 4. kvartal 2027. Ferdigstillelse er ikke endelig avklart, og er ikke grunnlag for dagmulkt.

FORBEHOLD

Det tas som forbehold for realisering av prosjektet at det gis igangsettingstillatelse fra Stavanger kommune i tråd med de gjeldende planer. Det tas forbehold om trykkfeil i denne beskrivelsen. Spesifiserte produkter eller løsninger kan i spesielle tilfeller endres under byggeprosessen, men da kun til en løsning som er like god eller bedre. Møbler og garderobeskap/innredning som er vist på salgstegninger inngår ikke i leveransen. Hvis det er forskjeller mellom leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelsen som er gjeldende. Salgstegninger er veiledende, og det må påregnes mindre justeringer av areal og tilpasninger. Dette kan være tilpasninger og justeringer av blant annet sjakter, kanaler, slagretning på dører, nedløp etc.

FASADER

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

UTEROM

Uteområde leveres etter godkjent utomhusplan. Terrasser og balkonger leveres med terrassebord 28x120mm CU-impregneret. Hvert bygg leveres med utvendig vannutkaster samt innvendig utslagsvask med varmt og kaldt vann for renhold.

TAK

Det legges isolasjon iht. TEK17 og energikrav. Taksluker plasseres ut forskriftmessig. Taksluk føres gjennom utvendige nedløp og tilkobles takvannsledning. Synlige nedløp fra balkonger. Overflate tekkes med tekking som festes mekanisk. Nedløp iht. detaljer fra ARK.

DØRER

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

VINDUER

Samtlige vinduer i fellesarealer leveres i aluminium utførelse og ferdig malt på innside og utside, med lavenergiglass og iht. lydkrav.

Vinduer i leiligheter leveres i tre innvendig med aluminiumsbeslag på ytterside. Farge etter arkitektens valg utvendig og i farge **NSC S-0502y** innvendig. Alle vinduer leveres iht. energi og lydkrav.

VEGGER

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

ETASJESKILLER

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

Etasjeskiller mellom boenheter leveres som stedstøpte betongdekker. Trinnlydsmatter leveres på oversiden for å tilfredsstille lydkravene som beskrevet over. Rom med sluk leveres støpt med lokalt fall over dekkene. Himlinger fores ned med tilstrekkelig høyde for tekniske gjennomføringer der det er nødvendig. Eventuell høydeforskjell mellom parkettgulv og baderoms gulv skal ikke overskride norm for tilgjengelighet.

ROMSKJEMA

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

BEPLANTNING

Utomhusarealene leveres opparbeidet iht. godkjent utomhusplan.

FELLES TRAPPER OG REPOS

Leveres i betong med trinnlydsbelegg etter arkitektens valg.

HEIS

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

PARKERING

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

SPORTSBOD

Alle leiligheter leveres med sportsbod på ca. 5m². Sportsbodene er plassert i parkeringskjeller.

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

INNENDIGE DØRER

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

INNENDIG LISTVERK

Gulvlist 8/12x45mm hvitpigmentert eik, tilpasset parkett.

Gerikt leveres i hvitmalt glattkant i farge **NCS S0502y**. Synlige gjærede skjøter og spikerhull vokses.

MALERARBEIDER

Himlinger i stue/kjøkken og rom hvor taket ikke er nedforet for tekniske føringer, leveres med overflate i sparklet og hvitmalt malt betong i farge **NCS S0502y**. Himlinger i byggets øverste etasje leveres med overflater i sparklet og malt gips i farge **NCS S0502y**. Himlinger i rom med nedforing for teknisk installasjon leveres ferdig sparklet og hvitmalt overflate i farge **NCS S0502y**. Alle malerarbeider leveres i klasse K2.

Fellesarealer sparkles og males i to strøk med lyse, tidsriktige farger.

FLISEARBEIDER

På badrom leveres det fliser på gulv og våtsone for «Etablererleiligheter» og «GBS-leiligheter». «Toppleilighetene» og «Allsidigleilighetene» leveres med fliser på gulv og vegger.

Det er nedsenket område for dusj med fliser i alternativ dimensjon på gulv.

Se romskjema for mer informasjon.

INNREDNINGER OSV. (fast montert)

KJØKKEN

Det leveres kjøkken fra Sigdal. Utførelse vil være i henhold til kjøkkentegning. Denne kan du få utlevert av selger.

INSTALLASJON KJØKKEN

Til kjøkken leveres ettgreps blande batteri for benkmontering fra anerkjent produsent. Det monteres nødvendige elektriske uttak som vist på kjøkkentegning.

HVITEVARER

Det leveres ikke hvitevarer. Dette kan bestilles hos kjøkkenleverandør.

GARDEROBESKAP

Inngår ikke i leveransen.

BAD

Baderomsinnredning fra Sigdal. Se egen tegning for bad. Denne får du av selger.

Innredninger utover denne beskrivelsen leveres ikke. Dusj / evt. glass-skillevegger er inkludert i leveransen.

INSTALLASJON BAD

1 stk. sluk plassert i dusj. Nedsenket område for dusj.

I dusj monteres termostattstyrt blande batteri med temperatursperre og dusjsett. Blandebatteriet monteres i høyde som for dusj dersom ikke annet avtales med entreprenøren på forhånd. Kombinert vann/avløp for vaskemaskin. Speil med lys monteres på vegg, og det monteres uttak for belysning i overkant av speil.

Vaskeservant montert med underskap og ettgreps servantbatteri med temperatursperre.

Veggmontert toalett, vannsparende type, sete og dempelokk. All eventuell åpen rørføring i våtrom utføres med forkrommet rørledning.

WC

Vaskeservant med tilhørende blandebatteri fra anerkjent produsent og synlig vannlås i krom.

BESKRIVELSE TEKNISKE ANLEGG

Dersom ikke annet er nevnt nedenfor skal alle leveranser og utførelser være i henhold til **NS 3420**. Teknisk utstyr monteres etter leverandørens anvisninger og beskrivelser/romskjema. I forbindelse med prosjektering vil entreprenøren ivareta alle forhold rundt brannteknikk, lyd og øvrige forhold som reguleres av lover og forskrifter.

UTRUSTNING BRANNVERN

Det leveres røykvarslere og godkjent brannsløkkingsutstyr iht. brannkrav for hver boenhet og fellesareal, som monteres iht. byggeforskriftene. Det installeres brannvarslingsanlegg og boligsprinkleranlegg iht. byggeforskriftene. Nødvendig slukkeutstyr leveres i fellesarealer iht. brannrapport.

Det monteres lokal avmelder for brann i hver etasje, plassert i fellesgang.

BREDBÅND

Trådløs tilkobling, wifi punkt i sikringsskap. Det leveres bredbånd fra Lyse/Altibox. Standard leveranse er Flex200/Flex M abonnement, og er inkludert i felleskostnader. Innvendige fellesarealer ment for varig opphold leveres med internett fra Altibox.

VARME OG SANITÆRANLEGG

Hvor det er relevant benyttes NBIs byggedetaljer og pre- aksepterte løsninger. Sanitæranlegg utføres i henhold til normalreglementet for sanitæranlegg. Waterguard tilkoblet hovedinntak i hver leilighet. Vannledningsnett legges som "rør i rør" system med rørfordelere plassert i skap i bod eller på bad (ved sjakt). Det gjøres oppmerksom på at det kun kan brukes kondensløstørketrommel. Nødvendig frostsikring på anlegg i parkeringskjeller leveres.

For hvert bygg leveres utslagsvask med kaldt og varmt vann for bruk av vaskebyrå etc.

UTVENDIG

Det leveres felles utvendige servicestikk og armaturer plassert på egnede steder nær tilkomstarealer og i p-anlegg.

ELEKTRISK ANLEGG

GENERELT

El-installasjoner monteres og utføres etter de til enhver tid gjeldende forskrifter. Ledninger monteres skjult i trekkerør i den utstrekning det er hensiktsmessig. Sikringsskap med automatsikringer og utstyr plasseres i bod eller gang. Det utarbeides detaljerte El-installasjonstegninger av entreprenør. Plassering av enkelte punkt kan avtales direkte med installatør.

EL-PUNKT

Stikkontakter leveres med barnesikring. Lamper i fellesarealer og boder leveres med grunnbelysning.

Det leveres to doble stikk for vask/tørk, montert 80cm over ferdig gulv.

Stikk ved dobbeltseng monteres med minimum 180cm mellomrom, som vist på salgstegning.

Stikk ved kjøkkenbenk monteres 100cm over ferdig gulv.

RINGEAPPARAT

Det leveres ringeapparat ferdig montert.

UTVENDIG

Det leveres felles utvendige servicestikk og armaturer plassert på egnede steder nær tilkomstarealer og i kjeller. Det leveres lampe og stikkontakt på balkonger.

LUFTBEHANDLINGSANLEGG

VENTILASJON

Det skal leveres ventilasjonsanlegg med balansert ventilasjon med varmegjenvinning i alle leiligheter. Det leveres slimline ventilator over komfyr.

Sportsboder og p-anlegg får tilfredsstillende ventilering.

OPPVARMING

Bygget skal varmes opp med lokale energibrønner. Det leveres felles varmt tappevann og varmtvann for oppvarming. Det nyttes varmerør i gulv våtrom, konvektor på vegg for stue/kjøkken. Se romskjema for detaljer om oppvarming. Teknisk rom blir plassert i p-anlegg eller i området for boder. Det leveres egen måler i alle leiligheter for avlesning av forbruk.

SPRINKLING

Boligsprinkling og sprinkling av p-anlegg og boder.

POSTKASSER/SKILTING

Postkasser leveres og monteres etter arkitektens anvisninger. Husnummerskilt leveres og monteres ved innganger.

FELLESAREALER - ROM FOR VARIG OPPHOLD**VENTILASJON**

Egne aggregat i henhold til krav om personantall.

OPPVARMING

Varmeleveranse for fellesareal vil være i form av felles varmepumpeanlegg med energibrønn plassert i teknisk rom. Det leveres felles varmt tappevann og varmtvann for oppvarming. Det nyttes varmerør i gulv våtrom og det leveres egen måler for avlesning av forbruk.

KJØKKEN

Utførelse vil være i henhold til kjøkkentegning. Det leveres med hvitevarer.

ELEKTRO

El-installasjoner monteres og utføres etter de til enhver tid gjeldende forskrifter. Ledninger monteres skjult i trekkerør i den utstrekning det er hensiktsmessig.

SANITÆR

Gjestehybler leveres med vegghengte toaletter, ett-greps blandebatteri, porselenvask eller lignende. All synlig rørføring leveres i krom. Fellestoalett leveres som fullverdig HC-toalett. Det leveres speil over vask, såpedispenser, toalettpapirholder og tørkepapirholder.

GULV

Gjestehybler leveres med trestavs hvitpigmentert eikeparkett. Bad i gjestehybler og felles toaletter leveres med 20x20 cm fliser på gulv. Fellesarealer ment for lagring som f.eks boder og delerom leveres med stedstøpt støvbundet betonggulv. Felleshus leveres med slipt betonggulv.

DRIVHUS

Prefabriert løsning tilpasset prosjektets størrelse. Monteres på belegningsstein eller tilsvarende fast underlag. Det leveres vannutkaster og to doble stikk.

Innredning og utstyr kjøpes inn av fellesskapet etter overtakelse.

NB: Alle arbeider blir levert i henhold til ny byggeteknisk forskrift (TEK17).

KONTAKTPERSON

Vålandshagen AS
v/Roy Klungtvedt
Epost: roy@ineoeiendom.no
Mobil: 971 63 999

Kjøpetilbud



KJØPETILBUD TIL FAST PRIS I PROSJEKTET VÅLANDSHAGEN

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

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

Ved kjøp av leilighet uten parkering inkludert i pris:

I tillegg ønsker vi å kjøpe ____ p-plass kr. _____ ihht. prisliste.

Betalingsplan:

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

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

Eventuelle forbehold/forutsetninger:

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

Viktig informasjon:

Undertegnede er kjent med at totalprisen består en del innskudd og en del felleslån. Felleslån er avdragsfritt de første 5 årene, deretter 25 år nedbetaling.

Nedbetaling av fellesgjeld starter ved overtagelse av bolig.

NB. Utbetaling av fellesgjeld kan ta opptil 4 mnd, byggelånsrente vil ligge til grunn, byggelånsrente er flytende og inntil 2% høyere enn rente på felleslån. Rente på felleslån står nevnt i prisliste.

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

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt.

Dette innebærer at selger kan forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om kjøpetilbud, endringer i kjøpetilbud fra vår side samt informasjon om avslag eller aksept.

Sted, dato

Budgiver 1's underskrift

Budgiver 2's underskrift

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

KONTAKT



Eirin Hovland Hollund

909 17 628

eirin@ineoeiendom.no



Markus Paulsen

900 87 446

markus@ineoeiendom.no