



VÅLANDS  
HAGEN



# Prisliste

TRINN 2

# INNHOLD

Prisliste BB4	3
Prisliste BB5	6
Prosjektsammendrag	9
Leveransebeskrivelse	17
Romskjema startboliger	23
Romskjema allsidig	27
Romskjema topp	31
Kjøpetilbud	35
Kontakt	37



# Prisliste – BB4



# Prisoversikt – BB4

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

## U. etasje

U101	105,7	2	38,6			SOLGT
U102	95,3	2	28,6	8 590 000	3 757	Ledig

## 1. etasje

101	94,9	2	14			SOLGT
102	95,3	2	13,3			SOLGT
103	66,9	2	8,1			SOLGT

## 2. etasje

201	73,1	2	6,1			SOLGT
202	72,8	2	7,9			SOLGT
203	95,3	2	13,3			SOLGT
204	104,5	2	8,1	10 290 000	4 033	Ledig

## 3. etasje

301	73,4	2	29,8			SOLGT
302	95,8	2	13,3			SOLGT
303	104,1	2	8,1			SOLGT

## 4. etasje

401	112,8	2	58,5			SOLGT
-----	-------	---	------	--	--	-------

BB4										Betalingsplan		Ved nedbetalt fellesgjeld	Ved bruk av fellesfinansiering							
Andelsnr	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	Sov	Balkong / Terrasse / uteareal m <sup>2</sup> (BRA-b/ TBA)	Sum BRA	Kjøpspris	Status	Dokumentavgift av tomteverdi + kr 5.000,- i andel til Bate + omk.	Kjøpspris inkl omk.	Andelsinnskudd	Felleslån av kjøpesum, eks dok. avgift	Ved kontrakt 100.000,-	Ved overtakelse	Felleskostnader/ drift + tv og internett + Heime** pr mnd	Renter mnd. 1	Felleskostander inkl. renter første 5 år	Avdrag og renter pr mnd fra og med år 6	Fellesutg. inkludert avdrag og renter på felleslån	Parkering*	
<b>U. etasje</b>																				
U101	1	105,7	5	2	38,6	110,7		SOLGT												
U102	2	95,3	5	2	28,6	100,3	8 590 000	Ledig	69 582	8 659 582	2 147 500	6 442 500	100 000	2 117 082	3 757	21 816	25 573	34 243	38 000	Inkl
<b>1. etasje</b>																				
101	3	94,9	5	2	14	99,9		SOLGT												
102	4	95,3	5	2	13,3	100,3		SOLGT												
103	5	66,9	5	2	8,1	71,9		SOLGT												
<b>2. etasje</b>																				
201	6	73,1	5	2	6,1	78,1		SOLGT												
202	7	72,8	5	2	7,9	77,8		SOLGT												
203	8	95,3	5	2	13,3	100,3		SOLGT												
204	9	104,5	5	2	8,1	109,5	10 290 000	Ledig	75 682	10 365 682	2 572 500	7 717 500	100 000	2 548 182	4 033	26 128	30 161	41 013	45 046	Inkl
<b>3. etasje</b>																				
301	10	73,4	5	2	29,8	78,4		SOLGT												
302	11	95,8	5	2	13,3	100,8		SOLGT												
303	12	104,1	5	2	8,1	109,1		SOLGT												
<b>4. etasje</b>																				
401	13	112,8	5	2	58,5	117,8		SOLGT												

\* For leiligheter som har parkeringsplass inkludert i prisen, men ikke ønsker å kjøpe - kan prisen på kr 600.000 trekkes fra totalprisen.

\*\* Pliktig medlemskap i Heime med kr 99,- pr mnd (inkludert i fellesutgiftene). For mer informasjon vedr Heime og fellestjenester, se informasjon i salgsdokumentasjon.

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 markedsrente).

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 omkostninger.

**Rente 4,085 %**

# Prisliste – BB5



# Prisoversikt – BB5

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

## U. etasje

U101	93,5	2	28,3			SOLGT
U102	106,7	2	30,5			SOLGT

## 1. etasje

101	45,5	1	6,1			SOLGT
102	93,5	2	11,2			SOLGT
103	72,8	2	7,9	6 690 000	3 082	Ledig
104	66,9	2	8,1	5 690 000	2 905	Ledig

## 2. etasje

201	73,1	2	6,1	6 490 000	3 091	Ledig
202	93,5	2	11,2			SOLGT
203	72,8	2	7,9			SOLGT
204	104,5	2	8,1	10 290 000	4 033	Ledig

## 3. etasje

301	73,4	2	43,7	8 990 000	3 100	Ledig
302	72,8	2	7,9	7 590 000	3 082	Ledig
303	104,5	2	8,1	10 490 000	4 033	Ledig

## 4. etasje

401	112,8	2	32,8			SOLGT
-----	-------	---	------	--	--	-------

BB5										Betalingsplan		Ved nedbetalt fellesgjeld	Ved bruk av fellesfinansiering							
Andelsnr	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	Sov	Balkong / Terrasse / uteareal m <sup>2</sup> (BRA-b/ TBA)	Sum BRA	Kjøpspris	Status	Dokumentavgift av tomteverdi + kr 5.000,- i andel til Bate + omk.	Kjøpspris inkl omk.	Andelsinnskudd	Felleslån av kjøpesum, eks dok. avgift	Ved kontrakt 100.000,-	Ved overtakelse	Felleskostnader/ drift + tv og internett + Heime** pr mnd	Renter mnd.1	Felleskostander inkl. renter første 5 år	Avdrag og renter pr mnd fra og med år 6	Fellesutg. inkludert avdrag og renter på felleslån	Parkering*	
<b>U. etasje</b>																				
U101	14	93,5	5	2	28,3	98,5		SOLGT												
U102	15	106,7	5	2	30,5	111,7		SOLGT												
<b>1. etasje</b>																				
101	16	45,5	5	1	6,1	50,5		SOLGT												
102	17	93,5	5	2	11,2	98,5		SOLGT												
103	18	72,8	5	2	7,9	77,8	6 690 000	Ledig	54 632	6 744 632	1 672 500	5 017 500	100 000	1 627 132	3 082	16 998	20 080	26 675	29 757	625 000
104	19	66,9	5	2	8,1	71,9	5 690 000	Ledig	50 712	5 740 712	1 422 500	4 267 500	100 000	1 373 212	2 905	14 461	17 366	22 692	25 597	625 000
<b>2. etasje</b>																				
201	20	73,1	5	2	6,1	78,1	6 490 000	Ledig	54 832	6 544 832	1 622 500	4 867 500	100 000	1 577 332	3 091	16 490	19 581	25 879	28 970	625 000
202	21	93,5	5	2	11,2	98,5		SOLGT												
203	22	72,8	5	2	7,9	77,8		SOLGT												
204	23	104,5	5	2	8,1	109,5	10 290 000	Ledig	75 682	10 365 682	2 572 500	7 717 500	100 000	2 548 182	4 033	26 128	30 161	41 013	45 046	Inkl
<b>3. etasje</b>																				
301	24	73,4	5	2	43,7	78,4	8 990 000	Ledig	24 362	9 014 362	2 622 500	6 367 500	100 000	2 546 862	3 100	21 563	24 663	33 844	36 944	Inkl
302	25	72,8	5	2	7,9	77,8	7 590 000	Ledig	54 632	7 644 632	1 897 500	5 692 500	100 000	1 852 132	3 082	19 280	22 362	30 260	33 342	625 000
303	26	104,5	5	2	8,1	109,5	10 490 000	Ledig	75 682	10 565 682	2 622 500	7 867 500	100 000	2 598 182	4 033	26 635	30 668	41 810	45 843	Inkl
<b>4. etasje</b>																				
401	27	112,8	5	2	32,8	117,8		SOLGT												

\* For leiligheter som har parkeringsplass inkludert i prisen, men ikke ønsker å kjøpe - kan prisen på kr 600.000 trekkes fra totalprisen.

\*\* Pliktig medlemskap i Heime med kr 99,- pr mnd (inkudert i fellesutgiftene). For mer informasjon vedr Heime og fellestjenester, se informasjon i salgsdokumentasjon.

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 markedsrente).

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 omkostninger.

**Rente 4,085 %**

# Prosjektsammendrag



# Prosjektsammendrag

## Vålandshagen trinn 2

Dato: 21.11.2025

### 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 overtagelse.

#### Matrikkel

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

#### Borettslagsmodellen

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

#### Boligtype

Leiligheter

#### Eierform

Andel i frittstående borettslag.

#### Tomt

Fellestomt. Det totale tomtearealet utgjør ca. 9 500m<sup>2</sup>. 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 2 består av boligene som skal oppføres på områdene kalt BB4 og BB5.

Planlagt bebyggelse

I utbyggingsprosjektet Vålandshagen trinn 2 er det planlagt oppført 27 boenheter. Dette utgjør andre 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 2 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. I tillegg skal BB1 inneholde 6 omsorgsboliger (bofelleskap) i 1. etasje med døgnbemanning.

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 45,3 kvm – 112,6 kvm.  
SUM BRA (BRA-i, BRA-e, BRA-b) er fra 50,3 kvm – 117,6 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 tilvalgsversikt 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 tilleggssarbeider:

- 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 tilleggssarbeider.
- Selger skal skriftlig gjøre klart for kjøperen de kontraktsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggssarbeidene 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 forsikelse eller mangler knyttet til Endringene.

Dersom kjøper bestiller endrings-/tilleggssarbeider/ tilvalg mht. kjøkkeninnredning, bad, elektriker, rørlegger osv. direkte fra selgers underleverandører, og det blir avtalt at endrings-/tilleggssarbeidet 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 2 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 detaljprosjektert, 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 befaring / gjennomgang av fellesarealer. Under befaringen skal selgeren føre protokoll over de eventuelle anmerkninger som styret måtte ha, samt hvilke av disse det er enighet om og hvilke det ikke er enighet om. Dersom det er holdt tilbake beløp skal selger protokollere et eventuelt samtykke fra det valgte styret. Styret samtykker til at eventuelle tilbakeholdte beløp på grunn av tidligere manglende ferdigstillelse av fellesområde skal utbetales til selgeren, eventuelt deler av det tilbakeholdte beløp, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp.

Borettslagets eiendom ligger innenfor et utbyggingsområde, hvor det også er eiendommer som skal eies i fellesskap av boligeiendommene i området. Disse felleseiendommene består av felles utomhusarealer, to stk gjestehytter (En i BB3 og en BB6) og fem fellesrom (Lekerom i BB2, treningsrom i BB4, Felleshus i BB5, Verksted i BB6). Vålandshagen borettslag 2 vil være medeier i disse felleseiendommene, og det felles eierskap vil bli regulert i egne vedtekter som skal gjelde mellom sameierne i felleseiendommene.

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 1, 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 2 vil bestå av 27 (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 boretts 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. Hjemmelsklæring 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. 11 150,- til kr. 74 950,-)

Totale omkostninger utgjør fra kr. 17 412 til kr. 81 212,- 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 avtaleinnngåelse 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 gjelder reglene i bustadoppføringslova §§ 52–54.

Dersom Kjøper avbestiller før vedtak om igangsetting, skal Kjøper betale et avbestillingsgebyr tilsvarende 5 % av kjøpesummen (innskudd/kontantdel og andel fellesgjeld), jf. bustadoppføringslova § 54.

Etter vedtak om igangsetting kan Selger fastsette et avbestillingsgebyr som reflekterer det antatte tapet på avbestillingstidspunktet. Alternativt kan Kjøper velge at tapet settes til det faktiske tapet når dette er utmålt. Kjøper gjøres oppmerksom på at tapet kan bli betydelig og omfatter blant annet salgs- og markedsføringskostnader, felleskostnader, forsinkelsesrenter og et eventuelt omsetningstap. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet av Kjøper, med mindre disse ikke er utført og kan avbestilles.

Kjøper oppfordres til å kontakte 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 videresalgobjekt vil videresalget reguleres av Bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i Bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

### **Prisregulering og vilkår for Etablererbolig (Startboliger)**

Ved videresalg av en Etablererbolig, både under oppføring og etter ferdigstillelse, gjelder prisregulering som beskrevet i punkt 2-5 i vedtektene. Boligen kan kun selges til en fastsatt pris som tilsvarende gjennomsnittet av to verdivurderinger av markedsverdi, redusert med 15 prosent. Verdivurderingene innhentes av styret fra to eiendomsmeglere med erfaring fra boligmarkedet i Stavanger, og kostnaden betales av selger.

Når boligen legges ut for salg, kan interessenter melde seg innen syv dager etter annonsering. Styret kontrollerer at interessentene oppfyller kravene for å kunne kjøpe en Etablererbolig, jf. vedtektenes punkt 2-5. Dersom flere oppfyller kravene, gjennomfører styret en loddtrekning for å avgjøre hvem som får kjøpe.

Dersom ingen kvalifiserte kjøpere melder seg innen 60 dager etter at boligen ble lagt ut for salg, skal boligen tilbys Stavanger kommune til den prisregulerte kjøpesummen. Kommunen har 15 dager på å avgjøre om de ønsker å kjøpe. Dersom kommunen ikke benytter seg av denne retten, kan boligen selges

prisregulert til andre, men prisreguleringen og de øvrige vilkårene i vedtektene vil fortsatt gjelde ved fremtidige salg.

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

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

Plantegningene er i skalert målestokk. Salgstegningene må imidlertid ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler. Mindre avvik kan forekomme.

Det påpekes spesielt at krymping og sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard. Skader som måtte skyldes kjøpers bruk eller manglende vedlikehold vil heller ikke vedrøre selger.

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

#### Overtagelse

Boligen planlegges ferdigstilt 3. kvartal 2028, under forutsetning om vedtak om igangsetting innen utgangen av 3. kvartal 2026. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder grunnlag for å kreve dagmulkt.

Selger kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsles om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig 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/hjemmelovergang 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 befaring der boligen blir gjennomgått/ befart samtidig som boligens drift instruks/ FDV-mappe blir utlevert/gjennomgått. Påpekte og aksepterte mangler skal utbedres innen rimelig tid.

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

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

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

#### Forsinket levering

Utbygger tar forbehold om 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 som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l. som gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse.

#### **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 overtakelsen. 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 avtaler med forbruker 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 dekningsvalg 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.

### **Meglers 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 m<sup>2</sup> 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-impregnert. 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.

## **INNVENDIGE DØRER**

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

## **INNVENDIG 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 blandebatteri 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 termostatstyrt blandebatteri med temperatursperre og dusjsett. Blandebatteriet monteres i høyde som for dusj dersom ikke annet avtales med entreprenøren på forhånd. Kombinert vann/avløp for vaskemaskin. Speil med lys monteres på vegg, 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. Vannledningsnettet legges som "rør i rør" system med rørfordelere plassert i skap i bod eller på bad (ved sjakt). Det gjøres oppmerksom på at det kun kan brukes kondensstørketrommel. 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**

Prefabrikkert 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

# Romskjema Startboliger



# ROMSKJEMA STARTBOLIGER

## Entré / Gang

Gulv	Skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Himling	Listverk	Innvendige dører	Ytterdører	Elektro
Tre-stavs, hvitpigmentert 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.	Hoveddører, boenheter: solid, slett høytrykk laminat. Leveres med dørstopper.	Elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.

### Annet

Fliser er ikke mulig grunnet trinnlyd.

## Stue

Gulv	Skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Himling	Listverk	Innvendige dører	Oppvarming	Ventilasjon
Tre-stavs, hvitpigmentert 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.	Vannbåren varme med høyhengende konvektor.	Balansert ventilasjon. Tilluft og avtrekk.

### Elektro

Elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.

## Kjøkken

Gulv	Skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Himling	Listverk	Innvendige dører	Oppvarming	Sanitær
Tre-stavs, hvitpigmentert 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.	Vannbåren varme med høyhengende konvektor.	Ett-greps kjøkkenbatteri

### Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Tilluft og avtrekk. Ventilator for innebygging, type slimline.

### Elektro

Elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.

### Annet

Se egen kjøkkentegning fra egen leverandør. Hvitvarer er ikke inkl. Skap for integrering av hvitvarer er inkludert.

## Soverom

Gulv	Skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Himling	Listverk	Innvendige dører	Ventilasjon	Elektro
Tre-stavs, hvitpigmentert 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.	Balansert ventilasjon. Tilluft.	Elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17. Min. 1,8m mellom kontakter ved dobbeltseng, som vist på salgstegning.

### Annet

Garderobeskap er ikke inkludert.

## Bad

Gulv	Skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Himling	Listverk	Innvendige dører	Oppvarming	Sanitær
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.	Vannbåren gulvarme	Ett greps servantbatteri. Dusjbatteri og garnityr. Gulvsluk. Vegghengt toalett med dempet lokk. Dusjhjørne i herdet glass med innfellbare dører.

### Ventilasjon

Balansert ventilasjon, avtrekk

### Elektro

Elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17. Ved vask/tørk monteres to doble stikk. Belysning i tak.

### Annet

Se egen tegningor baderoms møbel. Nedsenket gulv i dusj. Kun kodens-tørketrommel kan brukes. Speil med lys.

## Bod

Gulv	Skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Himling	Listverk	Innvendige dører	Ventilasjon	Elektro
Tre-stavs, hvitpigmentert 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.	Balansert ventilasjon. Tilluft. Aggregat.	Elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17. Belysning i tak

## WIC

Gulv	Skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Himling	Listverk	Innvendige dører	Ventilasjon	Elektro
Tre-stavs, hvitpigmentert 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.	Balansert ventilasjon. Tilluft.	Elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.

### Annet

Garderobeskap / innredning leveres ikke.

## Balkong

Gulv	Ytterdører	Elektro	Annet
CU-impregner-te terrassebord, 28x120 mm	Utvendig aluminiumsbeslått 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.

# Romskjema Allsidig



# ROMSKJEMA ALLSIDIG

## Entré / Gang

Gulv	Skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Himling	Listverk	Innvendige dører	Ytterdører	Elektro
Enstavs, hvitpigmentert 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.	Hoveddører, boenheter: solid, slett høytrykk laminat. Leveres med dørstopper, kikkhull og systemlås.	Elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.

### Annet

Fliser er ikke mulig grunnet trinnlyd.

## Stue

Gulv	Skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Himling	Listverk	Innvendige dører	Oppvarming	Ventilasjon
Enstavs, hvitpigmentert 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.	Vannbåren varme med høyhengende konvektor.	Balansert ventilasjon. Tilluft og avtrekk.

### Elektro

Elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.

## Kjøkken

Gulv	Skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Himling	Listverk	Innvendige dører	Oppvarming	Sanitær
Enstavs, hvitpigmentert 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.	Vannbåren varme med høyhengende konvektor.	Ett-greps kjøkkenbatteri

### Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Tilluft og avtrekk. Ventilator for innebygging, type slimline.

### Elektro

Elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.

### Annet

Se egen kjøkkentegning fra egen leverandør. Hvitevarer er ikke inkl. Skap for integrering av hvitevarer er inkludert.

## Soverom

Gulv	Skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Himling	Listverk	Innvendige dører	Ventilasjon	Elektro
Enstavs, hvitpigmentert 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.	Balansert ventilasjon. Tilluft.	Elektriske punkter etter gjeldende NEK/TEK17. Min. 1,8m mellom kontakter ved dobbeltseng, som på tegning.

### Annet

Garderobeskap er ikke inkludert.

## Bad

Gulv	Skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Himling	Innvendige dører	Oppvarming	Sanitær	Ventilasjon
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.	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

### Elektro

Elektriske punkter etter gjeldende NEK/TEK17. Ved vask/tørk monteres to doble stikk. Belysning i tak.

### Annet

Se egen tegningor baderoms møbel. Nedsenket gulv i dusj. Kun kondens-tørketrommel kan brukes. Speil med lys.

## WC

Gulv	Skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Himling	Listverk	Innvendige dører	Sanitær	Ventilasjon
Enstavs, hvitpigmentert 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.	Ett greps servantbatteri. Vegghengt toalett. Speil. Servantskap.	Balansert ventilasjon, tilluft og avtrekk

### Elektro

Elektriske punkter etter gjeldende NEK/TEK17.

### Annet

Vask med blandebatteri, synlig vask i krom.

## Bod

Gulv	Skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Himling	Listverk	Innvendige dører	Ventilasjon	Elektro
Enstavs, hvitpigmentert 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.	Balansert ventilasjon. Tilluft. Aggregat.	Elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17. Belysning i tak

## WIC

Gulv	Skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Himling	Listverk	Innvendige dører	Ventilasjon	Elektro
Enstavs, hvitpigmentert 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.	Balansert ventilasjon. Tilluft.	Elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.

## Annet

Garderobeskap / innredning leveres ikke.

## Balkong

Gulv	Himling	Ytterdører	Elektro	Annet
CU-impregner-te terrassebord, 28x120 mm	Synlig betong.	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.

# Romskjema Topp



# ROMSKJEMA TOPP

## Entré / Gang

Gulv	Skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Himling	Listverk	Innvendige dører	Ytterdører	Elektro
Enstavs, hvitpigmentert 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.	Gjerdes i hjørner på både dører og vinduer. Gulvlist: 8/12x45. Synlige spikerhull vokses.	Lette, slette dører med vrider i stål.	Hoveddører, boenheter: solid, slett høytrykk laminat. Leveres med dørstopper.	Lavtbyggen- de elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.

### Annet

Fliser er ikke mulig grunnet trinnlyd.

## Stue

Gulv	Skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Himling	Listverk	Innvendige dører	Oppvarming	Ventilasjon
Enstavs, hvitpigmentert 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.	Gjerdes i hjørner på både dører og vinduer. Gulvlist: 8/12x45. Synlige spikerhull vokses.	Lette, slette dører med vrider i stål.	Vannbåren gulvvarme.	Balansert ventilasjon. Tilluft og avtrekk.

### Elektro

Lavtbyggen- de elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.

## Kjøkken

Gulv	Skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Himling	Listverk	Innvendige dører	Oppvarming	Sanitær
Enstavs, hvitpigmentert 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.	Gjerdes i hjørner på både dører og vinduer. Gulvlist: 8/12x45. Synlige spikerhull vokses.	Lette, slette dører med vrider i stål.	Vannbåren gulvvarme.	Ett-greps kjøkkenbatteri.

### Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Tilluft og avtrekk. Ventilator for innebygging, type slimline.

### Elektro

Lavtbyggen- de elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.

### Annet

Se egen kjøkkentegning fra egen leverandør.

## Soverom

Gulv	Skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Himling	Listverk	Innvendige dører	Ventilasjon	Elektro
Enstavs, hvitpigmentert 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.	Gjerdes i hjørner på både dører og vinduer. Gulvlist: 8/12x45. Synlige spikerhull vokses.	Lette, slette dører med vrider i stål.	Balansert ventilasjon. Tilluft.	Lavtbyggen- de elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17. Min. 1,8m mellom kontak- ter ved dobbelt- seng, som på tegning.

### Annet

Garderobeskap iht. tegning fra leverandør.

## Bad

Gulv	Skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Himling	Innvendige dører	Oppvarming	Sanitær	Ventilasjon
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.	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

### Elektro

### Annet

Lavtbyggen- de elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17. Ved vask/ tørk monteres to doble stikk. Innfelte spoter i tak.

Se egen teg- ningor bade- romsmøbel. Nedsenket gulv i dusj. Kun kodens- tørketrommel kan brukes. Speil med lys.

## WC

Gulv	Skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Himling	Listverk	Innvendige dører	Sanitær	Ventilasjon
Enstavs, hvitpigmentert 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.	Ett greps servantbatteri. Vegghengt toalett. Speil. Servantskap.	Balansert ventilasjon, tilluft og avtrekk

### Elektro

### Annet

Lavtbyggen- de elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.

Møbel iht. tegning fra egen leverandør.

## Vaskerom

Gulv	Skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Listverk	Innvendige dører	Oppvarming	Sanitær	Ventilasjon
Fliser 30x30 cm.	Våtromstapet.	Våtromstapet.	Sokkelflis.	Lette, slette dører med vrider i stål.	Vannbåren gulvvarme.	Gulvsluk.	Balansert ventilasjon, avtrekk.

## Bod

Gulv	Skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Himling	Listverk	Innvendige dører	Ventilasjon	Elektro
Enstavs, hvitpigmentert 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.	Gjerdes i hjørner på både dører og vinduer. Gulvlist: 8/12x45. Synlige spikerhull vokses.	Lette, slette dører med vrider i stål.	Balansert ventilasjon. Tilluft. Aggregat.	Lavtbyggen- de elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17. Belysning i tak.

### Annet

Enkelte rom på plantegninger benevnt bod/garderobe. Disse medtas som bod.

## WIC

Gulv	Skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Himling	Listverk	Innvendige dører	Ventilasjon	Elektro
Enstavs, hvitpigmentert 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.	Gjerdes i hjørner på både dører og vinduer. Gulvlist: 8/12x45. Synlige spikerhull vokses.	Lette, slette dører med vrider i stål.	Balansert ventilasjon. Tilluft.	Lavtbyggen- de elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.

### Annet

Garderobeskap iht. tegning fra leverandør.

## Takterrasse/balkong

Gulv	Himling	Ytterdører	Sanitær	Elektro	Annet
CU-impregner- te terrassebord, 28x120 mm	Synlig betong (balkong).	Utvendig aluminiums- beslått tre. Slagdører 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 nnglassing. Det vil ikke være mulighet for fliser på balkonger pga. vektbegrensninger.

# 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](mailto:eirin@ineoeiendom.no)



**Markus Paulsen**

900 87 446

[markus@ineoeiendom.no](mailto:markus@ineoeiendom.no)

**INEO**<sup>®</sup>  
EIENDOM