VÅLANDS
HAGEN

Prisliste

INNHOLD

Prisliste BB1	3
Prisliste BB2	6
Prosjektsammendrag	9
Leveransebeskrivelse	17
Romskjema	23
Romskjema toppleiligheter	27
Romskjema startbolig	31
Kjøpetilbud	36
Kontakt	37

Prisliste – BB1

Prisoversikt – BB1

Leilighet	BRA-i (internt bruks-areal)	Sov	Balkong / Terrasse / uteareal m² (BRA-b/TBA)	Salgspris	Felleskostnader	Status
2. etasje						
201	76	2	6,9	6 990 000	3 178	Ledig
202	95	2	14,7			**SOLGT**
203	75	2	7,6			**SOLGT**
204*	58	2	14,9			**SOLGT**
205	95	2	19,4			**SOLGT**
206	75	2	8,8			**SOLGT**
207*	55	1	8,4			**SOLGT**
3. etasje						
301	76	2	6,9	7 290 000	3 178	Ledig
302	85	2	14,7			**SOLGT**
303	71	2	23,6			**SOLGT**
304	75	2	8,8			**SOLGT**
305*	55	1	8,4			**SOLGT**
4. etasje						
401	165	2(4)	46,1	22 500 000	5 833	Ledig

BB1													Betalingsplan		Ved nedbetalt fellesgjeld	Ved bruk av fellesfinansiering				
	Andels-nr	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	Sov	Balkong / Terrasse / uteareal m² (BRA-b/ TBA)	**Sum BRA**	**Kjøpspris**	**Status**	Dokument-avgift av tomteverdi + kr 5.000,- i andel til Bate + omk.	Kjøpspris inkl omk.	Andels-innskudd	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*
2. etasje																				
201	7	76,0	5	2	6,9	**81,0**	**6 990 000**	Ledig	56 762	7 046 762	1 747 500	5 242 500	100 000	1 704 262	3 178	17 758	20 936	27 870	31 048	625 000
202	8	95,2	5	2	14,7	**100,2**		**SOLGT**												
203	9	75,3	5	2	7,6	**80,3**		**SOLGT**												
204*	10	58,2	5	2	14,9	**63,2**		**SOLGT**												
205	11	95,1	5	2	19,4	**100,1**		**SOLGT**												
206	12	74,8	5	2	8,8	**79,8**		**SOLGT**												
207*	13	54,8	5	1	8,4	**59,8**		**SOLGT**												
3. etasje																				
301	14	76,0	5	2	6,9	**81,0**	**7 290 000**	Ledig	56 762	7 346 762	1 822 500	5 467 500	100 000	1 779 262	3 178	18 519	21 697	29 065	32 243	625 000
302	15	85,0	5	2	14,7	**90,0**		**SOLGT**												
303	16	70,8	5	2	23,6	**75,8**		**SOLGT**												
304	17	74,8	5	2	8,8	**79,8**		**SOLGT**												
305*	18	54,8	5	1	8,4	**59,8**		**SOLGT**												
4. etasje																				
401	19	164,5	5	2(4)	46,1	**169,5**	**22 500 000**	Ledig	115 562	22 615 562	5 625 000	16 875 000	100 000	5 640 562	5 833	78 077	83 910	104 162	109 995	Inkl

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. 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.

Rente 4,06%

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			**SOLGT**
102	97	2	29	8 290 000	3 814	Ledig
103	74	2	6			**SOLGT**
104*	55	1	14			**SOLGT**
2. etasje						
201	97	2	8	8 690 000	3 814	Ledig
202*	74	2	6			**SOLGT**
203	73	2	8			**SOLGT**
204	112	2	13			**SOLGT**
3. etasje						
301	97	2	8	9 990 000	3 814	Ledig
302	74	2	26			**SOLGT**
303	112	2	13			**SOLGT**
4. etasje						
401	115	2	60			**SOLGT**

BB2													Betalingsplan		Ved nedbetalt fellesgjeld	Ved bruk av fellesfinansiering				
	Andels-nr	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	Sov	Balkong / Terrasse / uteareal m² (BRA-b/ TBA)	**Sum BRA**	**Kjøpspris**	**Status**	Dokument-avgift av tomteverdi + kr 5.000,- i andel til Bate + omk.	Kjøpspris inkl omk.	Andels-innskudd	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*
1. etasje																				
101	20	80,9	5	2	26,6	**85,9**		**SOLGT**												
102	21	97,2	5	2	28,7	**102,2**	**8 290 000**	Ledig	70 832	8 360 832	2 072 500	6 217 500	100 000	2 043 332	3 814	21 056	24 870	33 048	36 862	Inkl
103	22	73,5	5	2	6	**78,5**		**SOLGT**												
104*	23	55,3	5	1	14,1	**60,3**		**SOLGT**												
2. etasje																				
201	24	97,2	5	2	8	**102,2**	**8 690 000**	Ledig	30 212	8 720 212	2 172 500	6 517 500	100 000	2 102 712	3 814	22 070	25 884	34 641	38 455	Inkl
202*	25	73,5	5	2	6,0	**78,5**		**SOLGT**												
203	26	72,6	5	2	7,8	**77,6**		**SOLGT**												
204	27	111,7	5	2	13,1	**116,7**		**SOLGT**												
3. etasje																				
301	28	97,2	5	2	8,0	**102,2**	**9 990 000**	Ledig	70 832	10 060 832	2 497 500	7 492 500	100 000	2 468 332	3 814	25 367	29 181	39 819	43 633	Inkl
302	29	73,5	5	2	25,7	**78,5**		**SOLGT**												
303	30	111,7	5	2	13,1	**116,7**		**SOLGT**												
4. etasje																				
401	31	115,4	5	2	59,8	**120,4**		**SOLGT**												

For leiligheter som har parkeringsplass inkludert i prisen, men ikke ønsker å kjøpe - Kan prisen på kr 600.000 trekkes fra totalprisen. Leilighet 102,201 og 301 har parkeringsplass i den åpne delen av parkeringsanlegget.

** 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.

Rente 4,06%

Prosjektsammendrag

Prosjektsammendrag Vålandshagen trinn 1

Dato: 27.03.2025

Oppdatert: 15.12.2025

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 gullmakt 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 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 ekstern 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.

Parkeringsanlegget består av to deler, en åpen del og en lukket med port. Den åpne delen er det avsatt egne parkeringsplasser for gjester, samt parkeringsplasser tilhørende leilighet BB2 102, 201 og 301. Her er det også en egen sone for korttidsparkering til barnehagen og 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 ferdigstillelsen. 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 gjestehybler (En i BB3 og en BB6) og fem fellesrom (Lekerom i BB2, treningsrom i BB4, Felleshus 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 burettslag 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 borett 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 overtagelse 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 Boligbyggelagenes 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., tinglysingsgebyrer 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 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 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 blir 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
Selgers forbehold er løftet.

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 gjeldene.

Overtagelse
Boligen planlegges ferdigstilt 1. kvartal 2028.

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 overtagelsestidspunktet 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 ferdigstillelse 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 til kjøper etter reglene i Bustadoppføringslova.
Kjøper er kjent med og aksepterer forsinkelser som skyldes force majure, 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 (Burettslagslova) 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 burettslag § 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 påropе 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 dekningssalg 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 ferdigstillelse av prosjektet jf. Forsikring om eiendomsmegling §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 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-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 båreheis. Hastighet ≥ 1m/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 hvitmaltmalt 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 baderom 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 leverandørenes 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 brannslokkingsutstyr iht. brannkrav for hver boenhet og fellesareal, som monteres iht. byggeforskriftene. Det installeres brannvarslingsanlegg og boligsprinkleranlegg iht. byggeforskriftene. Nødvendig slokkeutstyr 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 kondenstørketrommel. 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
Prefabrikert 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

ROMSKJEMA

Datert 14.07.2026

Entré / Gang

Gulv	Skillevegger mot naboer	Innvendige skilleveger	Himling	Listverk	Innvendige dører	Ytterdører	Elektro
Enstavs, hvit-pigmentert eikeparkett. Type: Boen Eik Plank Crecendo Hvit Matt lakk.	Sparklet og malt gips eller betong i farge Blek Sand NCS S2005-Y20R Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips i farge Blek Sand NCS S2005-Y20R Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips eller betong i farge Blek Sand NCS S2005-Y20R. Leveres med toleranseklasse K2.	Gjerdes i hjørner på både dører og vinduer. Gulvlist: 8/12x45. Synlige spiker-hull vokses.	Lette, slette dører med vrider i stål.	Hoveddører, boenheter: solid, slett høy-trykklaminat. 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 skilleveger	Himling	Listverk	Innvendige dører	Oppvarming	Ventilasjon
Enstavs, hvit-pigmentert eikeparkett. Type: Boen Eik Plank Crecendo Hvit Matt lakk.	Sparklet og malt gips eller betong i farge Blek Sand NCS S2005-Y20R Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips i farge Blek Sand NCS S2005-Y20R Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips eller betong i farge Blek Sand NCS S2005-Y20R. Leveres med toleranseklasse K2.	**Gjerdes i hjørner på både dører og vinduer. Gulvlist: 8/12x45. Synlige spiker-hull vokses.**	Lette, slette dører med vrider i stål.	**Vannbåren varme med høythengende konvektor.**	Balansert ventilasjon. Tilluft og avtrekk.

Elektro
Elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.

Kjøkken

Gulv	Skillevegger mot naboer	Innvendige skilleveger	Himling	Listverk	Innvendige dører	Oppvarming	Sanitær
Enstavs, hvit-pigmentert eikeparkett. Type: Boen Eik Plank Crecendo Hvit Matt lakk.	Sparklet og malt gips eller betong i farge Blek Sand NCS S2005-Y20R Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips i farge Blek Sand NCS S2005-Y20R Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips eller betong i farge Blek Sand NCS S2005-Y20R. Leveres med toleranseklasse K2.	Gjerdes i hjør-ner på både dø-rer og vinduer. Gulvlist: 8/12x45. Synlige spiker-hull vokses.	Lette, slette dører med vrider i stål.	Vannbåren varme med høythengende konvektor.	Ett-greps kjøkkenbatteri

Ventilasjon	Elektro	Annet	
Balansert ventilasjon. Tilluft og avtrekk. Ventilator for innebygging, type slimline.	Elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.	Skrog: Hvit MDF. Kjøk-kenfronter: Vidde korn. Benkeplate: Delaware stein 652 laminat, 30 mm. Se egen kjøkkentegning fra egen leve-randør.	Hvitevarer er ikke inkl. Skap for integrering av hvitevarer er inkludert.

Soverom

Gulv	Skillevegger mot naboer	Innvendige skilleveger	Himling	Listverk	Innvendige dører	Ventilasjon	Elektro
Enstavs, hvit-pigmentert eikeparkett. Type: Boen Eik Plank Crecendo Hvit Matt lakk.	Sparklet og malt gips eller betong i fargen Soft Comfort 5504-Y24R. Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips. Leveres med toleranse-klasse K2.	Sparklet og malt gips eller betong i fargen Soft Comfort 5504-Y24R. Leveres med toleranseklasse K2.	Gjerdes i hjør-ner på både dø-rer og vinduer. Gulvlist: 8/12x45. Synlige spiker-hull 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 inklu-dert.

Bad

Gulv	Skillevegger mot naboer	Innvendige skilleveger	Himling	Innvendige dører	Oppvarming	Sanitær	Ventilasjon
Fliser 60x60cm. Type Modena Pro Beton (Carnaby) BeigeKan forekomme annen størrelse på flis i nedsenk for å ivareta fallforhold.	Betong med fliser 60x60cm. Type Modena Pro Beton (Carnaby) Beige.	Fliser 60x60cm. Type Modena Pro Beton (Carnaby) Beige.	Sparklet og malt gips eller betong i farge Blek Sand NCS S2005-Y20R. Leveres med toleranseklasse K2.	Lette, slette dører med vrider i stål.	Vannbåren gulvvarme.	Ett greps servantbatteri. Dusjbatteri og garnityr. Gulvsluk. Vegg-hengt toalett med dempet lokk. Dusjhjørne i herdet glass med innfellbare dører. Takdusj og håndholdt dusjsett.	Balansert ventilasjon, avtrekk.

Elektro	Annet
Elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17. Ved vask/tørk monteres to doble stikk. Belysning i tak.	Baderomsmø-bel: Lilje Eik. Tegning for baderomsmø-bel fås av selger. Nedsenket gulv i dusj. Kun kon-denstørketrom-mel kan brukes. Speil med lys.

WC

Gulv	Skillevegger mot naboer	Innvendige skilleveger	Himling	Listverk	Innvendige dører	Sanitær	Ventilasjon
Enstavs, hvit-pigmentert eikeparkett. Type: Boen Eik Plank Crecendo Hvit Matt lakk.	Sparklet og malt gips eller betong i farge Blek Sand NCS S2005-Y20R Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips i farge Blek Sand NCS S2005-Y20R Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips eller betong i farge Blek Sand NCS S2005-Y20R. Leveres med toleranseklasse K2.	Gjerdes i hjørner på både dører og vinduer. Gulvlist: 8/12x45. Synlige spiker-hull vokses.	Lette, slette dører med vrider i stål.	Ett greps servantbatteri. Vegghengt toalett. Speil. Servantskap.	Balansert ventilasjon, tilluft og avtrekk.

Elektro	Annet
Elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.	Vask med blan-debatteri, synlig vask i krom.

Bod

Gulv	Skillevegger mot naboer	Innvendige skilleveger	Himling	Listverk	Innvendige dører	Ventilasjon	Elektro
Enstavs, hvitpigmentert eikeparkett. Type: Boen Eik Plank Crecendo Hvit Matt lakk.	Sparklet og malt gips eller betong i farge Blek Sand NCS S2005-Y20R Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips i farge Blek Sand NCS S2005-Y20R Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips eller betong i farge Blek Sand NCS S2005-Y20R. Leveres med toleranseklasse K2.	Gjerdes i hjørner på både dører og vinduer. Gulvlist: 8/12x45. Synlige spiker-hull 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 skilleveger	Himling	Listverk	Innvendige dører	Ventilasjon	Elektro
Enstavs, hvitpigmentert eikeparkett. Type: Boen Eik Plank Crecendo Hvit Matt lakk.	Sparklet og malt gips eller betong i farge Blek Sand NCS S2005-Y20R Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips i farge Blek Sand NCS S2005-Y20R Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips eller betong i farge Blek Sand NCS S2005-Y20R. Leveres med toleranseklasse K2.	Gjerdes i hjørner på både dører og vinduer. Gulvlist: 8/12x45. Synlige spiker-hull 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-impregnerte terrassebord, 28x120 mm.	Synlig betong.	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

ROMSKJEMA - TOPPLEILIGHETER

Entré / Gang

Gulv	Skillevegger mot naboer	Innvendige skilleveger	Himling	Listverk	Innvendige dører	Ytterdører	Elektro
Enstavs, hvit-pigmentert eikeparkett. Bredde 209 mm.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranseklasse K2.	Sparklet og malt gips. Leveres med toleranse-klasse K2.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranse-klasse K2.	Gjerdes i hjør-ner på både dø-rer og vinduer. Gulvlist: 8/12x45. Synlige spiker-hull vokses.	Lette, slette dø-rer med vrider i stål.	Hoveddører, boenheter: solid, slett høy-trykklaminat. Leveres med dørstopper.	Lavtbyggen-de elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.

Annet
Fliser er ikke mulig grunnet trinnlyd.

Stue

Gulv	Skillevegger mot naboer	Innvendige skilleveger	Himling	Listverk	Innvendige dører	Oppvarming	Ventilasjon
Enstavs, hvit-pigmentert eikeparkett. Bredde 209 mm.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranse-klasse K2.	Sparklet og malt gips. Leveres med toleranse-klasse K2.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranse-klasse K2.	Gjerdes i hjør-ner på både dø-rer og vinduer. Gulvlist: 8/12x45. Synlige spiker-hull vokses.	Lette, slette dø-rer med vrider i stål.	Vannbåren varme med høythengende konvektor.	Balansert ventilasjon. Tilluft og avtrekk.

Elektro
Lavtbyggen-de elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.

Kjøkken

Gulv	Skillevegger mot naboer	Innvendige skilleveger	Himling	Listverk	Innvendige dører	Oppvarming	Sanitær
Enstavs, hvit-pigmentert eikeparkett. Bredde 209 mm.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranse-klasse K2.	Sparklet og malt gips. Leveres med toleranse-klasse K2.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranse-klasse K2.	Gjerdes i hjør-ner på både dø-rer og vinduer. Gulvlist: 8/12x45. Synlige spiker-hull vokses.	Lette, slette dø-rer med vrider i stål.	Vannbåren gulvvarme	Ett-greps kjøkkenbatteri

Ventilasjon	Elektro	Annet
Balansert ventilasjon. Tilluft og avtrekk. Ventilator for innebygging, type slimline.	Lavtbyggen-de elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.	Se egen kjøkkentegning fra egen leverandør.

Soverom

Gulv	Skillevegger mot naboer	Innvendige skilleveger	Himling	Listverk	Innvendige dører	Ventilasjon	Elektro
Enstavs, hvit-pigmentert eikeparkett. Bredde 209 mm.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranse-klasse K2.	Sparklet og malt gips. Leveres med toleranse-klasse K2.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranse-klasse K2.	Gjerdes i hjør-ner på både dø-rer og vinduer. Gulvlist: 8/12x45. Synlige spiker-hull vokses.	Lette, slette dø-rer med vrider i stål.	Balansert ventilasjon. Tilluft.	Elektriske "Lavt-byggende elek-triske punkter etter gjeldende NEK / TEK17. Min. 1,8m mel-lom kontakter ved dobbelt-seng, som vist på salgsteg-ning."

Annet
Garderobeskap iht. tegning fra leverandør.

Bad

Gulv	Skillevegger mot naboer	Innvendige skilleveger	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 dø-rer med vrider i stål.	Vannbåren gulvvarme	Ett greps servantbatteri. Dusjbatteri og garnityr. Gulvsluk. Vegg-hengt 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-ning for bade-romsmøbel. Nedsenket gulv i dusj. Kun kon-denstørketrom-mel kan brukes. Speil med lys.

WC

Gulv	Skillevegger mot naboer	Innvendige skilleveger	Himling	Listverk	Innvendige dører	Sanitær	Ventilasjon
Enstavs, hvit-pigmentert eikeparkett. Bredde 209 mm.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranse-klasse K2.	Sparklet og malt gips. Leveres med toleranse-klasse K2.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranse-klasse K2.	Gjerdes i hjør-ner på både dø-rer og vinduer. Gulvlist: 8/12x45. Synlige spiker-hull 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. teg-ning fra egen leverandør.

Vaskerom

Gulv	Skillevegger mot naboer	Innvendige skilleveger	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 skilleveger	Himling	Listverk	Innvendige dører	Ventilasjon	Elektro
Enstavs, hvitpigmentert eikeparkett. Bredde 209mm.t.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranse-klasse K2.	Sparklet og malt gips. Leveres med toleranse-klasse K2.	Enstavs, hvit-pigmentert eikeparkett. Bredde 209mm.	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.	Lavtbyggende 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 skilleveger	Himling	Listverk	Innvendige dører	Ventilasjon	Elektro
Enstavs, hvit-pigmentert eikeparkett. Bredde 209 mm.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranse-klasse K2.	Sparklet og malt gips. Leveres med toleranse-klasse K2.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranse-klasse 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.	Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.

Annet
Garderobeskap iht. tegning fra leverandør.

Takterrasse / Balkong

Gulv	Himling	Ytterdører	Sanitær	Elektro	Annet
CU-impregnerte terrassebord, 28x120 mm	Synlig betong (balkong)	Utvendig aluminiumsbeslått 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 innglassing. Det vil ikke være mulighet for fliser på balkonger pga. vektbegrensninger.

Romskjema
Startboliger

ROMSKJEMA - STARTBOLIGER

Entré / Gang

Gulv	Skillevegger mot naboer	Innvendige skilleveger	Himling	Listverk	Innvendige dører	Ytterdører	Elektro
Tre-stavs, hvitpigmentert eikeparkett.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranse-klasse K2.	Sparklet og malt gips. Leveres med toleranse-klasse K2.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranse-klasse K2.	Gjerdes i hjør-ner på både dø-rer og vinduer. Gulvlist: 8/12x45. Synlige spiker-hull vokses.	Lette, slette dø-rer med vrider i stål.	Hoveddører, boenheter: solid, slett høy-trykklaminat. Leveres med dørstopper.	Elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.

Annet
Fliser er ikke mulig grunnet trinnlyd.

Stue

Gulv	Skillevegger mot naboer	Innvendige skilleveger	Himling	Listverk	Innvendige dører	Oppvarming	Ventilasjon
Tre-stavs, hvitpigmentert eikeparkett.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranse-klasse K2.	Sparklet og malt gips. Leveres med toleranse-klasse K2.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranse-klasse K2.	Gjerdes i hjør-ner på både dø-rer og vinduer. Gulvlist: 8/12x45. Synlige spiker-hull vokses.	Lette, slette dø-rer med vrider i stål.	Vannbåren varme med høythengende konvektor.	Balansert ventilasjon. Tilluft og avtrekk.

Elektro
Elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.

Kjøkken

Gulv	Skillevegger mot naboer	Innvendige skilleveger	Himling	Listverk	Innvendige dører	Oppvarming	Sanitær
Tre-stavs, hvitpigmentert eikeparkett.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranse-klasse K2.	Sparklet og malt gips. Leveres med toleranse-klasse K2.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranse-klasse K2.	Gjerdes i hjør-ner på både dø-rer og vinduer. Gulvlist: 8/12x45. Synlige spiker-hull vokses.	Lette, slette dø-rer med vrider i stål.	Vannbåren varme med høythengende konvektor.	Ett-greps kjøkkenbatteri

Ventilasjon	Elektro	Annet
Balansert ventilasjon. Tilluft og avtrekk. Ventilator for innebygging, type slimline.	Elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.	Se egen kjøk-kentegning fra egen leveran-dør. Hvitevarer er ikke inkl. Skap for integrering av hvitevarer er inkludert.

Soverom

Gulv	Skillevegger mot naboer	Innvendige skilleveger	Himling	Listverk	Innvendige dører	Ventilasjon	Elektro
Tre-stavs, hvitpigmentert eikeparkett.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranse-klasse K2.	Sparklet og malt gips. Leveres med toleranse-klasse K2.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranse-klasse K2.	Gjerdes i hjør-ner på både dø-rer og vinduer. Gulvlist: 8/12x45. Synlige spiker-hull vokses.	Lette, slette dø-rer 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 inklu-dert.

Bad

Gulv	Skillevegger mot naboer	Innvendige skilleveger	Himling	Listverk	Innvendige dører	Oppvarming	Sanitær
Fliser 30x30 cm. Kan forekomme annen størrelse på flis i nedsenk for å ivareta fallforhold.	Flis 40x20 cm i dusjsone. Vå-tromstapet på øvrige vegger.	Flis 40x20cm i dusjsone. Vå-tromstapet på øvrige vegger.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranseklasse K2.	Sokkelflis	Lette, slette dø-rer med vrider i stål.	Vannbåren gulvvarme	Ett greps servantbatteri. Dusjbatteri og garnityr. Gulv-sluk. Vegghengt toalett med dempet lokk. Dusjhjørne i herdet glass med innfellbare dører.

Ventilasjon	Elektro	Annet
Balansert ventilasjon, avtrekk	Elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17. Ved vask/tørk monteres to doble stikk. Belysning i tak.	Se egen teg-ning for bade-romsmøbel. Nedsenket gulv i dusj. Kun kon-denstørketrom-mel kan brukes. Speil med lys.

Bod

Gulv	Skillevegger mot naboer	Innvendige skilleveger	Himling	Listverk	Innvendige dører	Ventilasjon	Elektro
Tre-stavs, hvitpigmentert eikeparkett.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranse-klasse K2.	Sparklet og malt gips. Leveres med toleranse-klasse K2.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranse-klasse K2.	Gjerdes i hjør-ner på både dø-rer og vinduer. Gulvlist: 8/12x45. Synlige spiker-hull vokses.	Lette, slette dø-rer med vrider i stål.	Balansert ventilasjon. Tilluft. Aggregat.	Elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17. Belysning i tak

WIC

Gulv	Skillevegger mot naboer	Innvendige skilleveger	Himling	Listverk	Innvendige dører	Ventilasjon	Elektro
Tre-stavs, hvitpigmentert eikeparkett.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranse-klasse K2.	Sparklet og malt gips. Leveres med toleranse-klasse K2.	Sparklet og malt gips eller betong. Leveres med toleranse-klasse K2.	Gjerdes i hjør-ner på både dø-rer og vinduer. Gulvlist: 8/12x45. Synlige spiker-hull vokses.	Lette, slette dø-rer 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 alu-miniumsbeslått tre. Slagdører leveres med brems.	Lysarmatur og stikkontakt.	Rekkverk leve-res 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. vektbegrens-ninger.

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

INEO EIENDOM