PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

VÅLANDSHAGEN

Vedlegg

Salgsoppgave - transport av kontraktsposisjon

Kjøpekontrakt

Salgs og kjøkkentegning

Salgsoppgaver og vedlegg fra prosjektet

Budskjema

PRIVATMEGLEREN

SALGSOPPGAVE

Vålandshagen – BB2-H0401

TRANSPORT AV KONTRAKTSPOSISJON

	Fakta	
	Adresse	Trond Hegnas gate, 4011 Stavanger
	Eiendomstype	Borettslagsandel
	Borettslag	Vålandshagen borettslag 1
	Tomt	Eiet / se informasjon under egent punkt.
	Arealer	BRA 120,4m^2 / BRA-i 115,4 m^2 / TBA 59,8 m^2
	Ansvarlig megler	Stine Haferkamp / haferkamp@privatmegleren.no / 93 60 97 29
	Oppdragsnummer	301-26-0037
		Selger har kjøpt retten til en prosjektert borettslagsandel i prosjektet Vålandshagen. Selger skal nå selge leiligheten videre. Da selger ikke er å anse som forbruker etter budstadoppføringslova vil salget skje etter budstadoppføringslova så fremt kjøper er forbruker. Det er Vålandshagen AS som står for oppføringen av bygget, heretter kalt utbygger.
	Vedlegg	Til denne salgsoppgave kan det følge viktige vedlegg, som er en del av salgsdokumentene. Hvis salgsoppgaven er skrevet ut ifra internett må kjøper også selv skrive ut vedleggene

	Kort om prosjektet
	Prosjektets beliggenhet er påVåland 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.
	Adresse
	Prosjektnavn: Vålandshagen Adresse: Trond Hegnas gate, 4011 Stavanger Betegnelse: BB2 401
	Betegnelse
	Gnr. 56, bnr. 2382 i Stavanger kommune Leilighetsnr. BB2 401- Obs dette nr kan bli endret. Andelsnr og org.nr på borettslaget foreligger ikke enda.
	Eier av eiendommen / Utbygger
	Vålandshagen AS, heretter benevnt som «utbygger»
	Selger av kontraktsposisjonen
	E-Forvalter AS, heretter benevnt som «selger»
	INFORMASJON OM TRANSPORTAVTALEN
	Særskilt om videresalg av prosjektert leilighet: Selger har kjøpt retten til å få levert bolig nr. BB2-401 i prosjektet Vålandshagen av Vålandshagen AS (i prospektet kalt utbygger). Vålandshagen AS har akseptert at selger videreselger boligen til ny kjøper. Selger kan dog ikke selge andre retter og plikter enn det selger har rett til å erverve fra Vålandshagen AS som utbygger. På bakgrunn av dette følger kjøpekontrakt som selger har inngått med utbygger og prospektet fra utbygger vedlagt. Denne må interessenter gå nøye gjennom for viktige betingelser for kjøpet. Selger vil dog i tillegg til utbygger være ansvarlig for oppfyllelse av kontrakten, videre vil det stilles § 12 garanti (3 % og 5 % av kjøpesummen) for hele kjøpesummen. Hva gjelder § 47 garanti vil dette stilles for forskuddet. Det avtales at kjøper skal forholde seg direkte til utbygger hva gjelder leveransen av den prosjekterte boligen. Dog slik at dersom utbygger ikke oppfyller avtalen korrekt kan kjøper deretter også rette evt. krav mot selger etter bustadoppføringsloven
	INFORMASJON OM KONTRAKTEN MAN TRER INN I
	Kontrakten man trer inn i er regulert av bustadoppføringsloven.
	Sørskilte rettigheter og forpliktelser etter kontrakten
	Selger besørger og bekoster etablering av borettslaget. Andelens endelige andelsnummer vil bli tildelt når registrering av borettslagsandelene i grunnboken er gjennomført, senest innen overtagelse. Boligen er foreløpig betegnet som leilighet nr. BB2 401. Innenfor byggetrinn I (delfelt BB1 og BB2 i gjeldende reguleringsplan) vil det også bli fradelt en egen, felles utendørseiendom og en egen eiendom for bod- og parkeringsanlegget under bakken. Disse eiendommene skal eies av beboerne i delfelt BB1 og BB2 og beboerne i neste byggetrinn (delfelt BB3, BB4, BB5 og BB6) i fellesskap, via en velforening / et tingsrettslig sameie. Alle beboere / eiere av andeler innenfor delfelt og delfelt på sted vil ha rett og plikt til å være medlem i denne velforeningen / det tingsrettslige sameie. Selger forbeholder seg retten til å kunne selge bruksrett til eventuelle overskuddsplasser (parkering) til senere byggetrinn. I bygningsmassen til Vålandshagen borettslag 1 vil det være lokaler til felles bruk for dette

	borettslaget, og / eller til sambruk med Vålandshagen borettslag 2 og 3 (og ev. senere byggetrinn). I første etasje i BB1 vil det komme et kommunalt drevet bofelleskap med seks leiligheter og en døgnbemannet personalbase. Hjemmelshaver til eiendommen er: Vålandshagen eiendom AS, orgnr. 928 847 225 Prosjektet er planlagt med 31 andeler i første byggetrinn. Boligene leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt m.v. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt. Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer boligens forutsatte standard. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner. Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger. Kjøper er kjent med at det ved kjøp av andel i et borettslag medfølger et ansvar for å dekke leilighetens/andelens andel av de månedlige felleskostnadene. Andelens månedlige felleskostnader er, med utgangspunkt i erfaringstall stipulert til kr 30 pr m2 BRA pr. måned eksklusiv utgifter knyttet til renter og ev. avdrag på boligens andel av borettslagets fellesgjeld. Hver andelseier må også dekke utgifter til grunnpakke fra Lyse/Alitbox på kr. 499 pr. måned, og kr. 99 pr mnd. for pliktig medlemskap i Heime. Disse kostnadene er inkludert i fellesutgiftene som fremkommer i prislisten. I tillegg til felleskostnadene i borettslaget skal det betales fellesutgifter for felles utendørseiendom og felles bod og garasjeanlegg (det vil bli opprettet en velforening / et tingsrettslig sameie som står for driften av disse to eiendommene), stipulert til kr. 300 pr. mnd. For andeler som kun har sportsbod betales det kr. 150 pr. mnd. Denne kostnaden er inkludert i felleskostnaden som fremkommer i prislisten. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i prisnivå, drift- og vedlikeholdsbehov, leverandøravtaler, borettslagets egne vedtak mm. Når det gjelder leiligheten/borettslagsandelen sin andel av stipulerte utgifter til renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld, vises det til opplysninger gitt i prislisten. Det vil også være mulighet til individuell nedbetaling av hele eller deler av andelens fellesgjeld, i henhold til de nærmere regler som gjelder for slik nedbetaling. Kjøper er informert om at renten på borettslagets fellesgjeld er flytende, og dermed kan endres i samsvar med den generelle renteutviklingen. Eiendommen selges inkludert sportsbod på ca. 5 kvm.
	Oppdragsansvarlig
	Privatmegleren Stavanger – Haferkamp & partnere / Org.nr. 917705631 Jernbaneveien 3 B, 4005 Stavanger Ansvarlig eiendomsmegler: Stine Haferkamp / Tel. 93 60 97 29
	Oppdragsnummer
	Oppdragsnummer: 301-26-0037
	Innhold
	4. etasje: Gang/entre, 2 bad, bod, Wic, 2 soverom, stue og kjøkken. Det medfølger 1. stk ekstern bod. Boden blir tildelt av utbygger innen overtakelse.

	På de enkelte plantegningene er det vist forslag til plassering av møbler og annet utstyr. Det samme gjelder eventuell garderobeinnredning i gang/hall og på soverom, vaskemaskin på vaskerom og stiplete løsninger. Forslagene er kun av illustrativ karakter, er ment som eksempler og leveres ikke.
	Boligtype
	Borettslagsandel.
	Møblering
	Boligen leveres komplett med integrerte hvitevarer på kjøkkenet.
	Byggeår
	Boligen planlegges ferdigstilt 1. kvartal 2028.
	Areal
	BRA 120,4 m^2 jf. vedlagte tegninger BRA-i 115,4 m^2 jf. vedlagte tegninger BRA-e 5 m^2 jf. vedlagte tegninger TBA 59,8 m^2 jf. vedlagte tegninger **BRA-i** Areal innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert sjakter. **BRA-e** Arealer som boligen har eksklusiv bruksrett til, men som ikke ligger i selve boligen, f.eks. kjellerboder o.l. **BRA** er summen av BRA-i + BRA-e + evt. BRA-b. **TBA** Arealet av terrasse eller balkongareal som ikke er innglasset og inngår ikke i BRA. Da prosjektet ikke er oppført, har megler ikke hatt mulighet til å kontrollmåle areal. Oppgitte arealer baserer seg utelukkende på utbyggers/arkitekts arealberegninger. For hvilke rom som inngår i arealet, se vedlagte plantegning.
	Byggemåte
	TEK 17 Se ellers vedlagt rom- og leveransebeskrivelse.
	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
	Parkering
	Det medfølger en parkeringsplass til leiligheten. Som er særskilt kjøpt for kr. 600 000,- Se mer informasjon om oppgjøret av denne under omkostninger. 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.
	Heis
	Heisene er av typen båreheis. Hastighet ≥ 1m/s. Leveres iht til regler om tilgjengelighet.
	FELLESAREALER / HAGE
	Adkomst
	Se kart i finnannonsen for adkomst.
	Tomtetype / Arealer
	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
	Beskrivelse av tomt/hage:
	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
	Beskrivelse av bod anlegg:
	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.
	Borettslaget
	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».
	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.

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.

Fellesgjeld

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.

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

Ved nedbetalt fellesgjeld	Ved bruk av fellesfinansiering				
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*
4 360	39 151	43 511	57 073	61 433	Inkl

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
	OFFENTLIGE FORHOLD
	Vei / Vann / Avløp
	Eiendommen blir tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk.
	Kommunale avgifter
	Kommunale avgifter er inkludert i borettslagets fellesutgifter.
	Formuesverdi
	Ettersom boligen er under oppføring, er formuesverdien per tid ikke fastsatt. Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av ligningskontor og kommune etter ferdigstillelse. Formuesverdien er blant annet avhengig av om boligen er en primær- eller sekundærbolig. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon. Spørsmål om kommunal eiendomsskatt rettes til kommunen.
	Tinglyste servitutter / rettigheter
	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: <u>Eiendommen gnr. 56, bnr. 2382 i Stavanger kommune:</u> 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.
	Reguleringsforhold:
	Boligen ligger i et område regulert til bolig/næring. Kopi av reguleringsplan kan fås utlevert hos megler, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

	ØKONOMI
	Kjøpesum som etter kontrakten man trer inn i, og skal betales til utbygger
	Kr 13 490 000,- + omkostninger + tilvalg
	Kjøpesummens fordeling etter kontrakten man trer inn i, og skal betales til utbygger :
	Innskudd – Leilighet kr 3 222 500 Innskudd- Parkering kr 150 000 Andel fellesgjeld- Leilighet: Kr 9 667 500 Andel Fellesgjeld – Parkeringsplass: Kr 450 000
	Omkostninger
	• Dokumentavgift: andel av tomteverdi. For denne leiligheten blir dokumentavgiften kr 28 442,- • Tinglysning Skjøte: kr. 545,- • Evt. tinglysningsgebyr pr. pantedokument (v/belåning): kr. 545,- • Panteattest: kr. 200,- • Andelskapital: kr. 5 000,- Total omkostninger kr 34 712,-
	Forskuddsbetaling
	Kjøper av kontraktsposisjonen skal betale kr. 100.000,- i forskudd til utbygger iht. kontrakten man transporteres inn i. Forskuddet skal betales innen 14 dager etter at transportavtale er signert forutsatt at innbetaling er sikret med § 47 garanti og § 12 garanti. Dersom Selger allerede har betalt slikt forskudd til Utbygger, overtar Kjøper retten til slik innbetaling som Selger har foretatt, mot at Kjøper betaler kr. 100.000,- til Selger. Innbetalingen foretas til meglers klientkonto som overfører beløpet til Selger.
	Bestilte tilvalg/ endringer
	Selger har ikke bestilt tilvalg.
	Total kjøpesum inkl. tilvalg og omkostninger ifbm. kontrakt man transporteres inn i
	Kr. 13 524 712,-
	Kjøpesum til selger av kontraktsposisjonen for retten til å tre inn i kontrakten
	Stipulert markedspris for å bli transportert i kontrakten (merverdi) Kr 2 460 000,-
	Total kjøpesum til utbygger og til selger av kontraktsposisjon dersom kontraktsposisjon blir solgt til stipulert markedsverdi
	Kr 15 984 712
	Oppgjør
	Oppgjøret for salg av kontraktsposisjonen vil bli foretatt av: Vestoppgjør AS - Foretaksregisteret 920 376 355 Nesttunvegen 104, 5221 Nesttun Tlf.: 55 32 11 00 Epost: post@vestoppgjor.no Kjøper er forpliktet til å betale kjøpesummen etter følgende betalingsplan: 7-14 dager etter kontrakts underskrift: kr. 100.000,- tilsvarende forskudd. (forutsatt at det er stillet § 12 og §47 garanti og at Selger allerede har betalt slikt beløp til Utbygger. 7 dager før overtagelse: Merverdi iht. akseptert bud.

	Oppgjøret av kontrakten man transporteres inn i foretas av slik megler som er angitt i kontrakten man blir transportert inn i.
	Meglers vederlag og utlegg betales av selgeren og utgjør
	• Fast provisjon inkludert tilrettelegging, sikringsobligasjon, markedspakke og oppgjør kr. 115 250,- • Transportgebyr til utbygger kr. 0,-
	Energiattest
	Energiattest vil foreligge senest ved overtakelse. Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv eiendommen er. Karakterskalaen strekker seg fra A (høyest) til G (Lavest).
	Tilvalg / endringer
	Det er ikke fortatt tilvalg/endringer på leiligheten. Det er per. Dags dato fortsatt mulig å få gjort tilvalg. Om det er noen spesifikke endringer du ønsker utført oppfordres det til å avklare at det lar seg gjennomføre med megler før budgivning.
	Fremdriftsplan og ferdigstillelse
	Forventet ferdigstillelse er 1. kvartal 2028, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt.
	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
	ØVRIGE KJØPSFORHOLD
	Personopplysninger
	Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.privatmegleren.no.
	Selger har ikke anledning til å tegne eierskifteforsikring da dette er et nybolig prosjekt.
	Budgivning
	Som budgiver hos PRIVATmegleren kan de kreve budjournal fremlagt så snart handel er gjennomført. Innhold i budjournal er lovregulert, og innebærer at budgivere må akseptere at opplysninger om budet kan bli fremlagt for selger, kjøper og øvrige budgivere. Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no.
	Annet

Samarbeid og tilknytning:
Eiendomsmegler tilbyr sine oppdragsgivere og kjøpere å benytte en rekke eksterne leverandører i forbindelse med gjennomføring av oppdraget.
Dette vil til eksempel kunne være; foto- og styling tjenester, markedsføringsprodukter og løsninger, presentasjonsmateriell, visualiseringstjenester,
løsninger for nettsider, boligselgerforsikring i IF, boligkjøperforsikring i Tryg, oppgjørstjenester Boligrengjørings- og flyttetjenester, strømprodukter,
innbo- og villaforsikringer i Tryg og andre eksterne tjenester og produkter som har naturlig sammenheng til
utførelse av oppdraget.

Privatmegleren Haferkamp og partnere er en del av Privatmeglerenkjeden som er eiet av Nordea. Privatmegleren har avtale med Nordea om formidling av
lån og andre finansielle tjenester. Privatmegleren mottar godtgjørelse for dette.

Vestoppgjør AS som gjennomfører oppgjør for Privatmegleren Haferkamp og partnere og er delvis eiet av Privatmegleren Haferkamp og partnere

Dersom vilkårene for å tegne Boligselgerforsikring eller Boligkjøperforsikring er oppfylt, kan kjøper og selger tegne forsikring i If/Tryg. Ved salg av prosjekterte boliger har selgere ikke anledning til å tegne dette. Boligkjøperforsikring inneholder boligkjøperforsikring i 5 år. Kontakt megleren på salget dersom du ønsker Boligkjøperforsikring.

Sikkerhetsstillelse
Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Kjøper er utenlands statsborger
Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med 1 til 2 måneder. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Hvitvasking
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kundekontroll på grunnlag av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte. Dersom kunden er et foretak, skal megler kartlegge hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket, og gjennomføre ID-kontroll av disse. Kjøper og selger har plikt til å bidra til at megler får gjennomført kundekontroll.

Megler har i enkelte tilfeller, herunder tilfeller hvor megler ikke får gjennomført kundekontroll av kjøper før overtagelse og oppgjør, plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Konsekvensen av at kjøper ikke vil bidra til gjennomføring av kundekontroll, er at transaksjonen må

stanses. Overtagelse og oppgjør kan ikke gjennomføres før kjøper bidrar til at megler kan gjennomføre kundekontrollen. Når kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll, og oppgjør til selger derfor blir forsinket, utløser dette rettigheter for selger etter avhendingslovens kapittel 5. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundekontroll underveis i oppdraget, f.eks. dersom det etter

	oppdragsinngåelsen har vært endring av hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket som selger, må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. I disse tilfellene er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen. Kjøpers rettigheter ved selgers mislighold følger av avhendingslovens kapittel 4. Eiendomsmeglingsforetaket har også andre prosedyrer knyttet til hvitvaskingsregelverket. Megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. <u>Personopplysninger</u> Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, https://privatmegleren.no/personvern. <u>Rett til fritt å velge megler</u> Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3). <u>Boligselgerforsikring</u> Selger har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring da dette er et nybolig prosjekt.
	Bilag
	• Kjøpekontrakt mellom selger og utbygger • Plantegning • Kjøkkentegning • Komplett salgsoppgave fra prosjektet med vedlegg • Budskjema Salgsoppgaven er ikke komplett uten alle vedlegg.

Megler:	Eiendomsmegler 1 SR-Eiendom AS Foretaksregisteret orgnr. 958 427 700 MVA
Type oppdrag:	04.Salg eiendom-prosjektert (bustadoppføringslova)
Eierform:	Borettslag / Fellestomt
Oppdragsnummer:	2102250143
Omsetningsnummer:	
Andelsnummer:	31[1]
Leilighetsnummer	BB2 401

KJØPEKONTRAKT

Om rett til andel i borettslag med bruksrett til bolig under oppføring

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om bustadoppføring (bustadoppføringslova) av 13. juni nr. 43 1997 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

mellom

Vålandshagen AS Orgnr: 928 892 476

heretter kalt **selgeren**
Vålandshagen Eiendom AS er hjemmelshaver til tomten. Selger har fullmakt fra Vålandshagen Eiendom AS. Både selger og fullmektig har fremvist gyldig legitimasjon.

og

E-Forvalt AS Orgnr: 928 408 447
Skagenkaien 35, 4006 Stavanger
Mobil: 407 62 092 / E-post: martin@relevantregnskap.no

heretter kalt **kjøperen**, har i dag inngått følgende:

§ 1
SÆRSKILTE TILLEGG/TILPASSNINGER

- Kjøpesummen omfatter én (1) parkeringsplass som overdras sammen med boligen.
- Kontrakten kan transporteres frem til overtagelse, uten transportgebyr.
- Hvitevarer medfølger handlene iht. romskjema «Topp»
- Skal ha mulighet til å velge åpen løsning mellom stue og kjøkken.

§ 2

SALGSOBJEKT

Type eiendom	Leilighet
Borettslag	Vålandshagen borettslag 1
Adresse	Trond Hegnas gate 4011 Stavanger
Leilighetsnummer	Foreløpig angitt som BB2 401[2]
Tomt	Gnr. 56, bnr. 2382 i Stavanger kommune

[1] Endelig andelsnummer kan bli endret før overtagelse.

[2] Endelig nummer tildeles ved fradeling av den eiendom denne andelen er en del av.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/720140fb-cfd5-4129-a6bb-33945dd8e40f

visma sign
www.vismasign.com

Selger besørger og bekoster etablering av borettslaget. Andelens endelige andelsnummer vil bli tildelt når registrering av borettslagsandelene i grunnboken er gjennomført, senest innen overtagelse. Boligen er foreløpig betegnet som leilighet nr. BB2 401.

Innenfor byggetrinn I (delfelt BB1 og BB2 i gjeldende reguleringsplan) vil det også bli fradelt en egen, felles utendørseiendom og en egen eiendom for bod- og parkeringsanlegget under bakken. Disse eiendommene skal eies av beboerne i delfelt BB1 og BB2 og beboerne i neste byggetrinn (delfelt BB3, BB4, BB5 og BB6) i fellesskap, via en velforening / et tingsrettslig sameie. Alle beboere / eiere av andeler innenfor delfelt og delfelt på sted vil ha rett og plikt til å være medlem i denne velforeningen / det tingsrettslige sameie. Selger forbeholder seg retten til å kunne selge bruksrett til eventuelle overskuddsplasser (parkering) til senere byggetrinn.

I bygningsmassen til Vålandshagen borettslag 1 vil det være lokaler til felles bruk for dette borettslaget, og / eller til sambruk med Vålandshagen borettslag 2 og 3 (og ev. senere byggetrinn). I første etasje i BB1 vil det komme et kommunalt drevet bofelleskap med seks leiligheter og en døgnbemannet personalbase.

Hjemmelshaver til eiendommen er:
Vålandshagen eiendom AS, orgnr. 928 847 225
Prosjektet er planlagt med 31 andeler i første byggetrinn.

Boligene leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt m.v. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer boligens forutsatte standard. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Kjøper er kjent med at det ved kjøp av andel i et borettslag medfølger et ansvar for å dekke leilighetens/andelens andel av de månedlige felleskostnadene. Andelens månedlige felleskostnader er, med utgangspunkt i erfaringstall stipulert til kr 30 pr m2 BRA pr. måned eksklusiv utgifter knyttet til renter og ev. avdrag på boligens andel av borettslagets fellesgjeld. Hver andelseier må også dekke utgifter til grunnpakke fra Lyse/Alitbox på kr. 499 pr. måned, og kr. 99 pr mnd. for pliktig medlemskap i Heime. Disse kostnadene er inkludert i fellesutgiftene som fremkommer i prislisten.

I tillegg til felleskostnadene i borettslaget skal det betales fellesutgifter for felles utendørseiendom og felles bod- og garasjeanlegg (det vil bli opprettet en velforening / et tingsrettslig sameie som står for driften av disse to eiendommene), stipulert til kr. 300 pr. mnd. For andeler som kun har sportsbod betales det kr. 150 pr. mnd. Denne kostnaden er inkludert i felleskostnaden som fremkommer i prislisten. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i prisnivå, drift- og vedlikeholdsbehov, leverandøravtaler, borettslagets egne vedtak mm.

Når det gjelder leiligheten/borettslagsandelen sin andel av stipulerte utgifter til renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld, vises det til opplysninger gitt i prislisten. Det vil også være mulighet til individuell nedbetaling av hele eller deler av andelens fellesgjeld, i henhold til de nærmere regler som gjelder for slik nedbetaling. Kjøper er informert om at renten på borettslagets fellesgjeld er flytende, og dermed kan endres i samsvar med den generelle renteutviklingen.

Eiendommen selges inkludert sportsbod på ca. 5 kvm. For eventuelle særskilte tillegg vises det til § 1.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/720140fb-cfd5-4129-a6bb-33945dd8e40f

visma sign
www.vismasign.com

§ 3
KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøpesummen består av to deler: egenkapital/innskudd og andel fellesgjeld. Kjøpesummen utgjør:

Forskudd	Kr.	100 000,-
Innskudd fratrukket forskudd - Leilighet	Kr.	3 122 500,-
Innskudd - Parkering	Kr.	150 000,-
Andel fellesgjeld – Leilighet	Kr.	9 667 500,-
Andel fellesgjeld - Parkering	Kr.	450 000,-
SUM	Kr.	13 490 000,-

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger:

Kjøpesum og omkostninger	**Beløp**
Andel dokumentavgift av tomteverdi	28 442,-
Andelskapital til borettslaget	5000,-
Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk	545,-
Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk	545 ,-
Pantattest kjøper	200,-
Totalt kr.	**34 712**,-

Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrene som er fastsatt av offentlig myndigheter.

§ 4
SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

Selger skal straks etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse.

Ved avtale om forskuddsbetaling etter punkt 4 alternativ 1, skal selger i tillegg stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47

§ 5
OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av:

EiendomsMegler 1 Servicesenter Nybygg
Postboks 250
4068 Stavanger
Tlf: 915 02 070 E-post: nybyggoppgjor@em1sr.no

Det er avtalt følgende oppgjørsform:

Betaling ved overtakelse
Det skal betales kr 100 000 i forskudd. Innskuddet (25% av total kjøpesum) pluss omkostninger betales i sin helhet i forbindelse med overtagelsen. Forskuddet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet.

Andelen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtagelse

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/720140fb-cfd5-4129-a6bb-33945dd8e40f

visma sign
www.vismasign.com

Det innbetalte beløpet tilhører kjøper, og kan ikke frigis til selger inntil det enten er stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 eller kjøper har fått tinglyst hjemmel til andelen.

Hele kjøpesummen, inkludert omkostninger, tilvalg og andre eventuelle kostnader knyttet til særskilte avtaler, skal være innbetalt og kreditert eiendomsmeglers klientkonto innen dato for overtagelse. Eiendomsmegler vil sende ut faktura i forbindelse med både forskuddsbetaling og sluttoppgjør.

Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter pr. overtagelsesdato settes opp av kjøper og selger. Ønsker partene eiendomsmeglers bistand til dette, inngås det særskilt avtale om det.

Rentene av innestående på klientkonto tilfaller som hovedregel kjøper. Når det er avtalt at kjøper skal betale forskudd, er forskuddet å anse som selgers penger når lovens vilkår om å sikre kjøper er oppfylt. Når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter bustadoppføringslova §§ 12 og 47 godskrives derfor selger renter av innestående på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper tilfaller kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

§ 6
HEFTELSER

Utskrift av eiendommens grunnbok er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne. Andelen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse.

Pengeheftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri pengeheftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser 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

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på eiendommen som følge av krav fra det offentlige, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp.

§ 7
TINGLYSING / SIKKERHET

Selger utsteder hjemmelsdokument på andel til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Hjemmelsdokumentet skal oppbevares hos eiendomsmegler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til eiendomsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av eiendomsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Eiendomsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/720140fb-cfd5-4129-a6bb-33945dd8e40f
visma sign
www.vismasign.com

All tinglysing av dokumenter på borettslagets eiendom og andelens grunnboksblad skal foretas av eiendomsmegler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

§ 8
SELGERS MANGELSANSVAR/KJØPERS REKLAMASJONSPLIKT

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i bustadoppføringslova § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27.

Foreligger det mangel, kan kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova §§ 29 flg., herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i bustadoppføringslova.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt reklamasjon til selger i tråd med bustadoppføringslova § 30.

§ 9
ENDRINGSARBEIDER, TILLEGGSARBEIDER OG TILVALG

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

Partene har avtalt at kjøperen ikke kan kreve endringer som vil endre kjøpesummen med 15 prosent eller mer.

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (heretter benevnt "**Endringer**") til kontrakten skal skje skriftlig.

Avtalte endringer og tilvalg inngår som en del av denne kjøpekontrakten på lik linje med de opprinnelig avtalte hovedytelsene. Som følge av endringene justeres salgsobjektets beskrivelse i punkt 2, med tilhørende vedlegg, i samsvar med det som er avtalt.

Avtaler om endringer og tilvalg kan inngås med selger eller en av selgers underentreprenører. Uavhengig av hvem avtalen inngås med, er det selger som står ansvarlig overfor kjøper for leveransen, og kjøper skal forholde seg til selger ved eventuelle forsinkelser eller mangler knyttet til endringene.

Kostnadene for endringer og tilvalg faktureres som endel av sluttoppgjøret, og skal være innbetalt til eiendomsmeglers klientkonto senest på overtakelsesdagen.

Selgers plikt til å stille garanti i henhold til denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 gjelder også for endringene og tilvalgene.

Entreprenør vil for merarbeid ha et påslag på 15% for tilvalg hos underleverandør, med unntak av kjøkkeninnredning, baderomsinnredning og det som allerede er nevnt i boligvelgeren av tilvalgsmuligheter.

Under tilvalgsprosessen kan underleverandører ha tilbud og kampanjer i butikk/nettbutikk som ikke kan kombineres med leveranse for prosjektet.

§ 10
FREMDRIFT OG OVERTAKELSE

Boligen er planlagt ferdigstilt i 1. kvartal 2028, forutsatt at det fattes vedtak om igangsetting innen utgangen av 4. kvartal 2025. Den angitte ferdigstillelsesperioden er foreløpig, og utgjør ikke en bindende frist for overtakelse eller grunnlag for krav om dagmulkt.

Når det foreligger vedtak om igangsetting, vil selger skriftlig varsle kjøper om forventet overtakelsesdato. Denne datoen vil da anses som en bindende frist etter bustadoppføringslova.

Ved forsinkelse beregnes dagmulkt fra overtakelsesdatoen. jfr. bustadoppføringslova §18. Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Det skal føres protokoll fra overtakelsen.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/720140fb-cfd5-4129-a6bb-33945dd8e40f
visma sign
www.vismasign.com

Overtakelse fellesarealer
Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde deler av kjøpesummen etter bustadoppføringslova § 31, skal dette protokollføres i overtakelsesprotokollen eller varsles skriftlig til selger og eiendomsmegler før hjemmelsovergang.

Etter overtakelsesforretning av leiligheter vil forretningsfører BATE innkalle til generalforsamling hvor beboere skal velge nytt styre i borettslaget. Kjøper gir med sin underskrift på kjøpekontrakt det valgte styret i borettslaget fullmakt til å gjennomføre en befaring / gjennomgang av fellesarealer på vegne av borettslaget. 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 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.

Overtakelse ved midlertidig brukstillatelse
Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse utløper. Kjøper har rett til å holde tilbake et forholdsmessig beløp som sikkerhet for ferdigstillelse av nødvendige arbeider. Eiendomsmegler skal gjøre kjøper oppmerksom på dette og bistå med å etablere tilfredsstillende sikkerhet.

Kjøpers risiko og overtakelsesforpliktelse
Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.
Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggerengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Eiendommen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Risikoen for boligen overføres til kjøper når kjøper overtar bruken. Dersom kjøper unnlater å overta til avtalt tid og årsaken ligger hos kjøper, går risikoen over fra det tidspunkt overtakelse kunne funnet sted. Når risikoen er overført til kjøper, faller ikke betalingsplikten bort selv om eiendommen deretter skades eller går tapt som følge av forhold selger ikke svarer for.

§ 11
ETTÅRSBEFARING

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16.

§ 12
SELGERS KONTRAKTSBRUDD

Er selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med bustadoppføringslova § 17, kan kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 18 flg. Slike sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom det ikke er gitt melding til entreprenøren om at mangelen blir gjort gjeldende innen rimelig tid etter at kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen, jf. bustadoppføringslova § 30. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakelsen, med mindre selger har påtatt seg reklamasjonsansvar for en periode utover dette.

§ 13
KJØPERS KONTRAKTSBRUDD

Er kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt selger kan kreve etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51 kan selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 56 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve renter og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i bustadoppføringsloven.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten ved kjøpers vesentlige mislighold, selv om kjøper har overtatt bruken av eiendommen og/eller skjøtet er tinglyst før kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter kjøpekontrakten.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/720140fb-cfd5-4129-a6bb-33945dd8e40f
visma sign
www.vismasign.com

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted, og ikke betaler fullt oppgjør iht. denne kontrakt, godtar kjøper utkastelse fra eiendommen uten søksmål og dom, jf. lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 § 13-2, 3. ledd bokstav e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesummen.

§ 14
FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret av selger frem til overtagelse. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på borettslaget.

Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

§ 15
AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille iht. reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

Avbestilling gir selger rett til økonomisk kompensasjon iht. bustadoppføringslovas bestemmelser.

§ 16
GENERELLE BESTEMMELSER

Videresalg før boligen er ferdigstilt og overtatt, skal godkjennes av selger. Samtykke til transport av kontrakt vil ikke bli gitt senere en 2 måneder før overtagelsestidspunktet. Meglers transportgebyr utgjør kr 75 000,- inkl. mva. og dekkes av opprinnelig kjøper. Dersom megler også er megler ifbm. videresalget, utgår transportgebyret da dette skal anses inkludert i meglers vederlag avtalt ifbm. oppdraget med videresalget.

Ferdsel på byggeplassen i byggeperioden er beheftet med høy grad av risiko. Kjøper har ikke rett til å ta seg inn på byggeplass uten avtale med selger.

Etter overtakelse plikter kjøper å gi selger eller dennes entreprenører adgang til eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdagene mellom kl. 08:00 og kl. 17:00.

Kjøper er kjent med og aksepterer at den videre utbygging innenfor utbyggingsområdet, og er innforstått med at byggearbeidene kan medføre sjenanse inntil samtlige bygg på området er ferdigstilt. Videre er kjøper kjent med og aksepterer selgers planer om den totale utbygging innenfor utbyggingsområdet, samt at selger kan søke om omregulering eller dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan ifbm. oppføring av de til enhver tid ubebygde områder.

I henhold til lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

§ 17
SAMTYKKE TIL ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Kjøper og selger bekrefter at de er enige om at bruk av elektronisk kommunikasjon skal anses å oppfylle kravet til skriftlig melding, ref. bustadoppføringslova § 6 a.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/720140fb-cfd5-4129-a6bb-33945dd8e40f

visma sign
www.vismasign.com

§ 18
BILAG

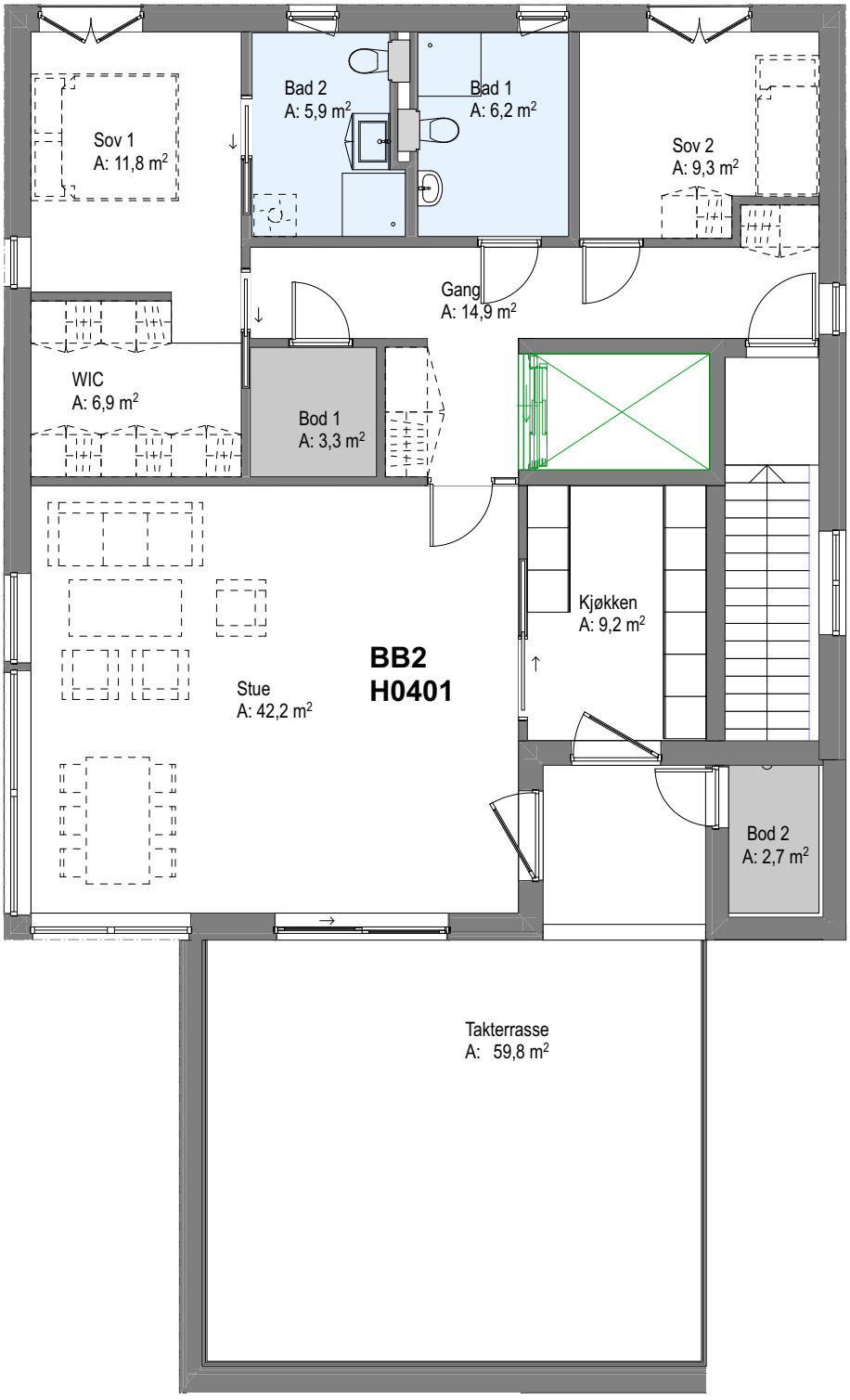
- Salgsinformasjon
- Prisliste
- Plan, kjøkken- og baderomstegnigner

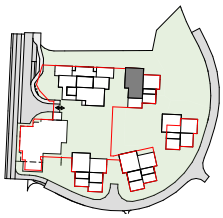
§ 19
E-SIGNATUR

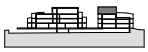
Denne kontrakt e-signeres av alle parter.

Kjøper:	Selger:
……	…… Vålandshagen AS

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/720140fb-cfd5-4129-a6bb-33945dd8e40f
visma sign
www.vismasign.com







* BRA er alltid større en summen av nettoarealer, da det også inneholder innervegger og sjakter
** Tildeling av BRA-e vises på tegning A22-102 Plan U1

Boenheten har andel i felles bofunksjoner:
(Bl. a. sykkelparkering, treningsrom, bytterom, gjestehybel, fellesrom med kjøkken)

Prosjekt
BB2-H0401
Vålandshagen
Trond Hegnas gate
4011 Stavanger

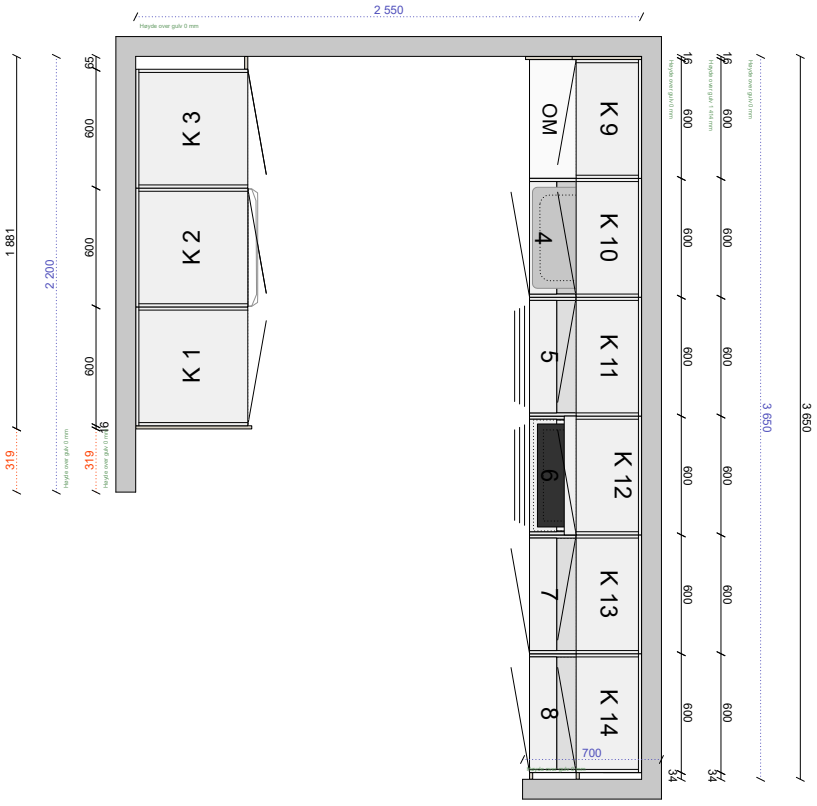
Prosjektnr.	Målestokk:	Format
3032	1:100	A4

GBR/BNR	Dato
56/2382	21.11.2024

A71-131 BRA (BRA-i + BRA-e) *	120,4 m2
A71-131 BRA-i (intern)	115,4 m2
A71-131 BRA-e (ekstern, f.eks. bod) **	5,0 m2
A71-131 TBA (balkong / terrasse)	59,8 m2

Helen & Hard
Helen&Hard Arkitektfirma,
Erfjordgata 8, 4014 Stavanger
(+47) 930 10 737 / (+47) 406 40 672 hha@hha.no

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/720140fb-cfd5-4129-a6bb-33945dd8e40f
visma sign
www.vismasign.com



	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Vålandshagen	sigdal	**Målestokk** 1:27 **Selger** CORAMN	**Prosjekt** BB2 **Dato** 17.09.2024
Kjøkken H0401.cmdrw					1 Tilleggsbl

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/720140fb-cfd5-4129-a6bb-33945dd8e40f
www.vismasign.com



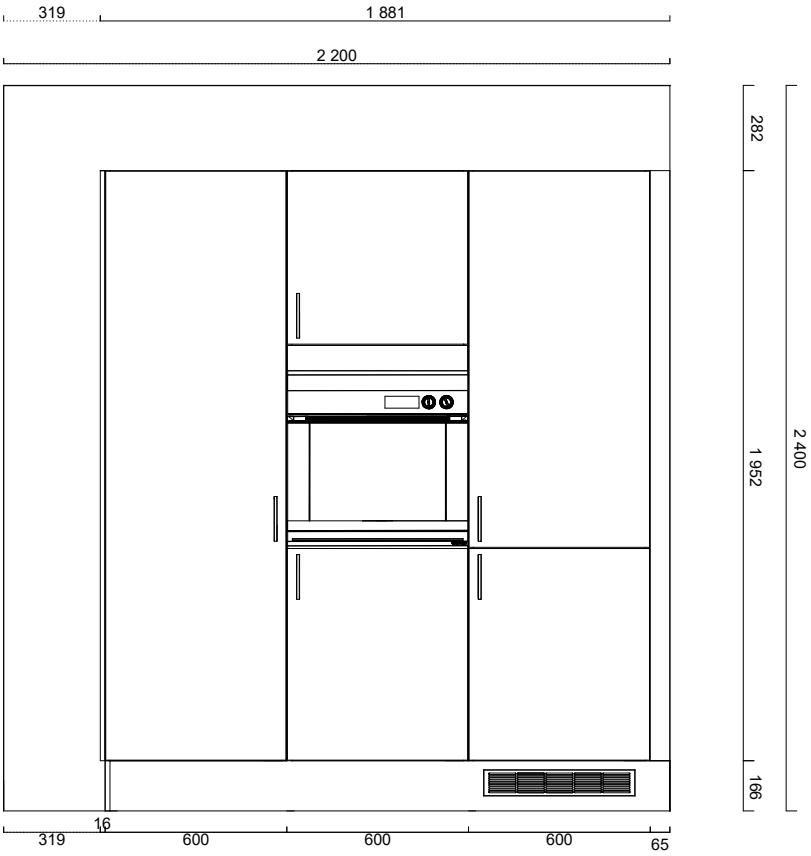
	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Vålandshagen	sigdal	**Selger** CORAMN	**Prosjekt** BB2 **Dato** 17.09.2024
Kjøkken H0401.cmdrw					Perspektiv

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/720140fb-cfd5-4129-a6bb-33945dd8e40f
www.vismasign.com



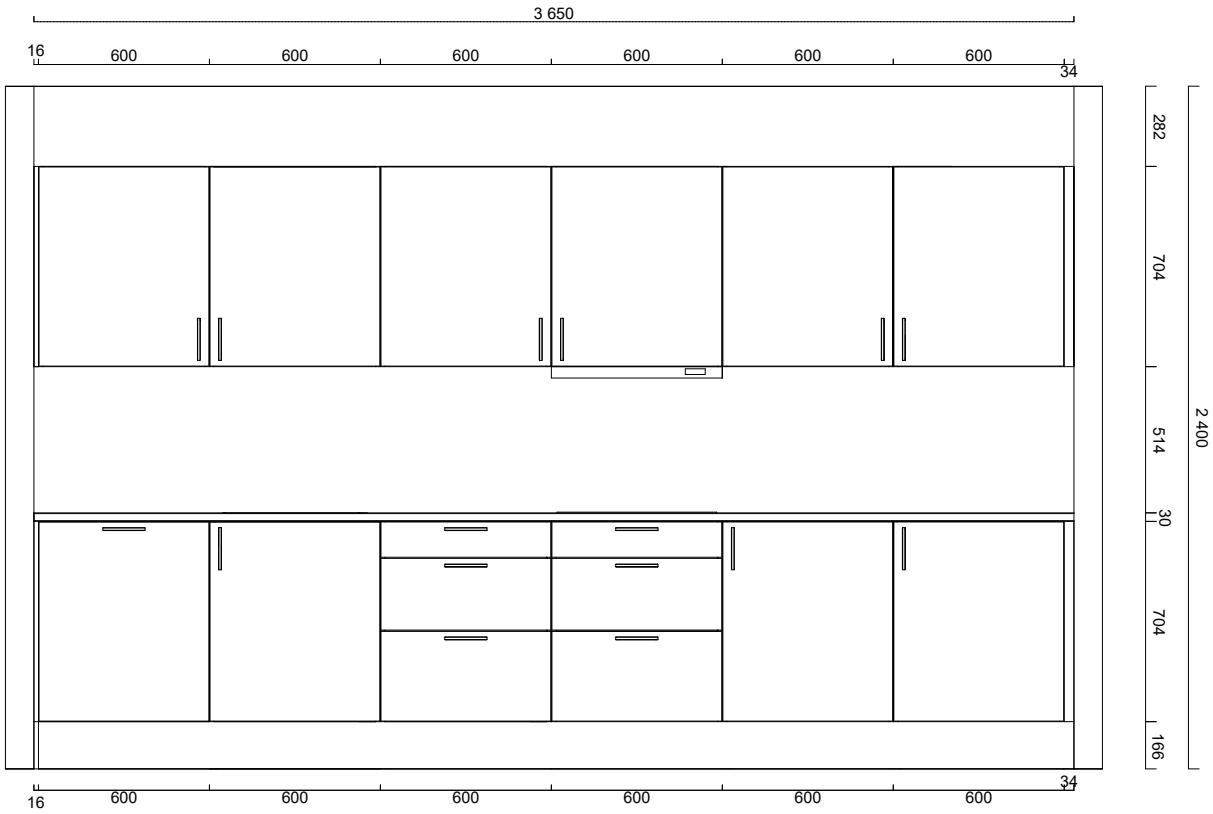
	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Vålandshagen	sigdal	**Selger** CORAMN	**Prosjekt** BB2 **Dato** 17.09.2024
Kjøkken H0401.cmdrw					Perspektiv

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/720140fb-cfd5-4129-a6bb-33945dd8e40f
www.vismasign.com



	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Vålandshagen	sigdal	**Selger** CORAMN	**Prosjekt** BB2 **Dato** 17.09.2024

Kjøkken H0401.cmdrw
Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
Automatisk oppsett
https://sign.visma.net/nb/document-check/720140fb-cfd5-4129-a6bb-33945dd8e40f
www.vismasign.com



	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Vålandshagen	sigdal	**Selger** CORAMN	**Prosjekt** BB2 **Dato** 17.09.2024

Kjøkken H0401.cmdrw
Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
Automatisk oppsett
https://sign.visma.net/nb/document-check/720140fb-cfd5-4129-a6bb-33945dd8e40f
www.vismasign.com

Tegning	Kjøkken H0401.cmdrw	Utskrevet	17.09.2024
Kunde	Vålandshagen	Utarbeidet	17.09.2024
Tegningsnr		Endret	17.09.2024
Prosjektnavn	BB2		

sigdal

Dørtype/Design	**Vidde Korn**
Skrog	Hvit MFC
Dekorskap	Korn
Dør	Vidde korn
Sokkel	Fjord Korn
Foringer	Fjord Korn
Dekksider	Fjord Korn
Støttesider	Fjord Korn
Barrygger	Fjord Korn
Benkeplate	Delaware stein 652 laminat, 30 mm
Kantlist benkeplater	Laminat
Håndtak	Hekken rustfri cc128

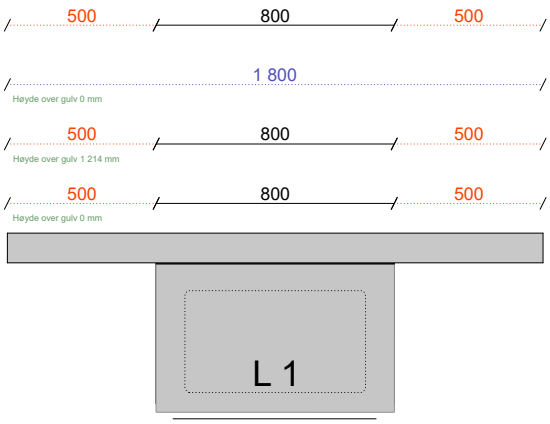
Artikkel	Antall	Pos	Tekst
Fra plukkliste			
143611180000	1		Bestikkinnl.plast 80 tandembox
Skap			
1470100601	1	1	Høyskap 60 m/5 hyller 1 dør V
1471370602	1	2	Høysk.f/st.H=59.5/60.70 dr.ned
143679730000	1		Dekklist innb.skap Stål
1471190602	1	3	Høysk.f/int.K/F 178 f.glskinne
1420200602	1	4	Oppvaskbenk 60 u/innredning
14369892	1		Tetningssett
1424350600	1	5	Skuffeseksjon Tandem 60cm, 1 skuff h 124mm, 1 skuff h 252mm, 1 skuff h 316mm
1424361600	1	6	Komfyrtsk.60 m/3 skuffer tabo.
1421200602	1	7	Benk 60 m.2 hyller H
1421200602	1	8	Benk 60 m.2 hyller H
1440100601	1	9	Overskap 60 V
1440100602	1	10	Overskap 60 H
1440100601	1	11	Overskap 60 V
1440100602	1	12	Overskap 60 H
1440100601	1	13	Overskap 60 V
1440100602	1	14	Overskap 60 H
141594660	1		Dør u/utfres.for hengsel 60x70
143679770000	1		Dekklist 16mm.fr.opv.mask.Stål
Benkeplate Implast			
14IM22230	1		Benkeplate 30mm 451-625mm, (basis pl. alm.).
14IM5101300	1		Benkeplate tillegg :, Laminatkant
Oppvaskbenk			
FR1270550783	1		Franke BELL BCX 210-51 SI, stål
Sider			
14379991	1		Benkevange m/innh.m/rett ka.V
14379809	1		Dekkside 1952x585 m/rett kant
14379804	1		Dekkside 704x350 m/rett kant
Foringer			
14243020	1		Foring 2420x100
14243039	1		Lyslist/foring 54x2420
Sokler			
143611350000	4		Sokkelben pk(á 4 ben & 4 clip)
14251121	1	1	Sokkelende
14251120	3		Sokkelfront 2420x166
Grep			
14HK000319	21		Håndtak Hekken 2 Rf.stål cc128
Tilbehør			
143704820000	1		Flekklakk S 2005-Y20R 20 ml.
143679690000	1	3	Lufterist Alu. 500x86

Dynamisk kjøkken as

Tlf 61 31 86 00

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/720140fb-cfd5-4129-a6bb-33945dd8e40f

visma sign
www.vismasign.com



BB2 Leil.:
H0101, H0103, H0104,
H0202, H0203, H0204,
H0302, H0303, H0401.

Speil med integrert belysning,
El-punkt 1700mm fra ferdig gulv.

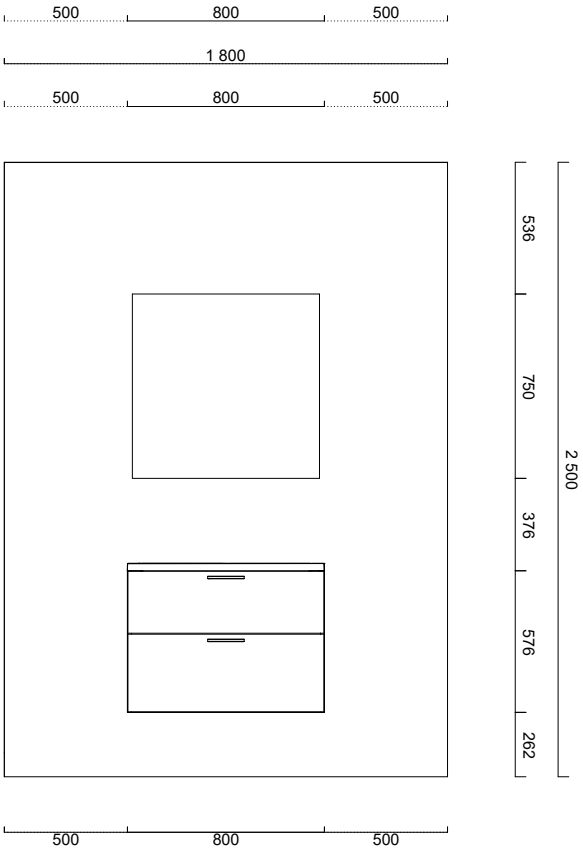
	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Vålandshagen	sigdal	**Målestokk** 1:18 **Selger** CORAMN	**Prosjekt** BB2 **Dato** 20.09.2024
bad 80cm.cmdrw					Plantegning

Dokumentet er undertegnet / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/720140fb-cfd5-4129-a6bb-33945dd8e40f
visma sign
www.vismasign.com



	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Vålandshagen	sigdal	**Selger** CORAMN	**Prosjekt** BB2 **Dato** 20.09.2024
bad 80cm cmdrw					Perspektiv

Dokumentet er undertegnet / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/720140fb-cfd5-4129-a6bb-33945dd8e40f
visma sign
www.vismasign.com



	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Vålandshagen	sigdal	**Selger** CORAMN	**Prosjekt** BB2 **Dato** 20.09.2024
bad 80cm cmdrw					

Dokumentet er undertegnet / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
Automatisk oppgjes
https://sign.visma.net/nb/document-check/720140fb-cfd5-4129-a6bb-33945dd8e40f
www.vismasign.com

Tegning	bad 80cm.cmdrw	Utskrevet	20.09.2024
Kunde	Vålandshagen	Utarbeidet	20.09.2024
Tegningsnr		Endret	20.09.2024
Prosjektnavn	BB2		

sigdal

Dørtype/Design	**Lilje Klassisk Hvit**
Skrog	Klassisk Hvit
Dekorskap	Klassisk Hvit
Dør	$nobiaBathSigdal.dsplan.solid klassisk hvit
Lys/Gesimslist	Tradisjon klassisk hvit
Takoppforing	Tradisjon klassisk hvit
Håndtak	Hekken rustfri cc128

Artikkel	Antall	Pos	Tekst
Skap			
SB20100800	1	1	Servantskap h576 b800 d475, 1 skuff h252 d270. nr.15, 1 skuff h316 d450. nr.6, Øvre skuff uten reling
SB3636460000	1		SB Speil LED 800X750mm
Oppvaskbenk			
SB4870030020	1		Servant Orion b80 d50. blank, Marmite, 801 X 503 X 122., 30 mm ligger over skroget
Grep			
14HK000319	2	1	Håndtak Hekken 2 Rf.stål cc128

Dynamisk kjøkken as

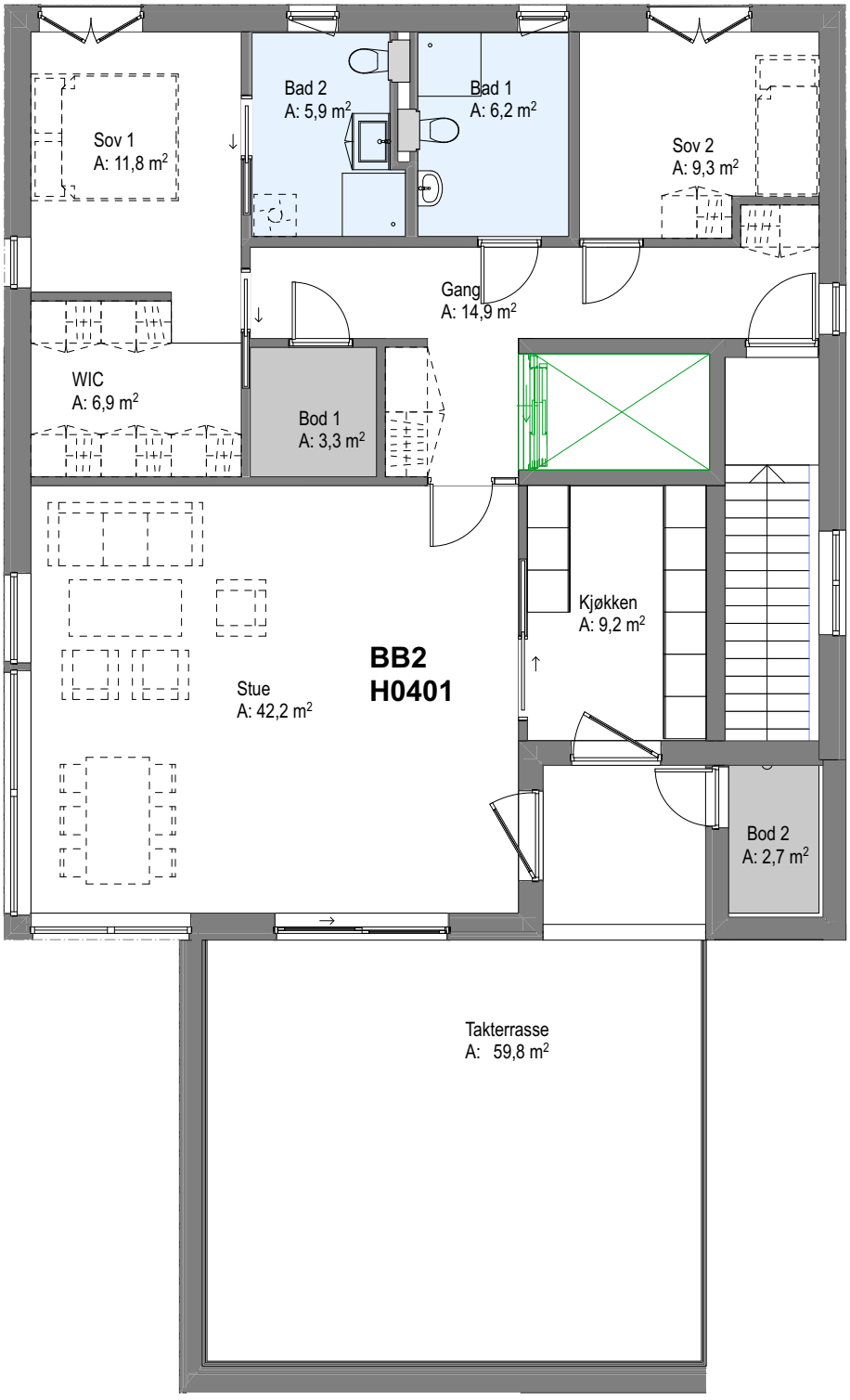
Tlf 61 31 86 00

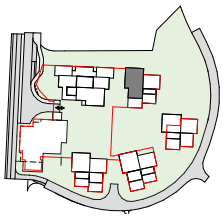
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/720140fb-cfd5-4129-a6bb-33945dd8e40f

visma sign
www.vismasign.com

Martin Qvalbeen Sandve
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: E-Forvalt AS
4863514f-3218-45dd-873c-bad57054f749 - 2025-04-29 16:04:25 UTC +03:00
BankID - 8787f0ed-5254-4a2e-8444-63aaddefaedb - NO
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Johnny Galta
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Vålandshagen AS
6c2488c2-ef0e-4ee1-9198-c0a2d091c872 - 2025-05-09 10:44:09 UTC +03:00
BankID - d30e608e-320e-4449-a8a8-c85b8ea04a93 - NO
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive







* BRA er alltid større en summen av nettoarealer, da det også inneholder innervegger og sjakter
** Tildeling av BRA-e vises på tegning A22-102 Plan U1

Boenheten har andel i felles bofunksjoner:
(Bl. a. sykkelparkering, treningsrom, bytterom, gjestehybel, fellesrom med kjøkken)

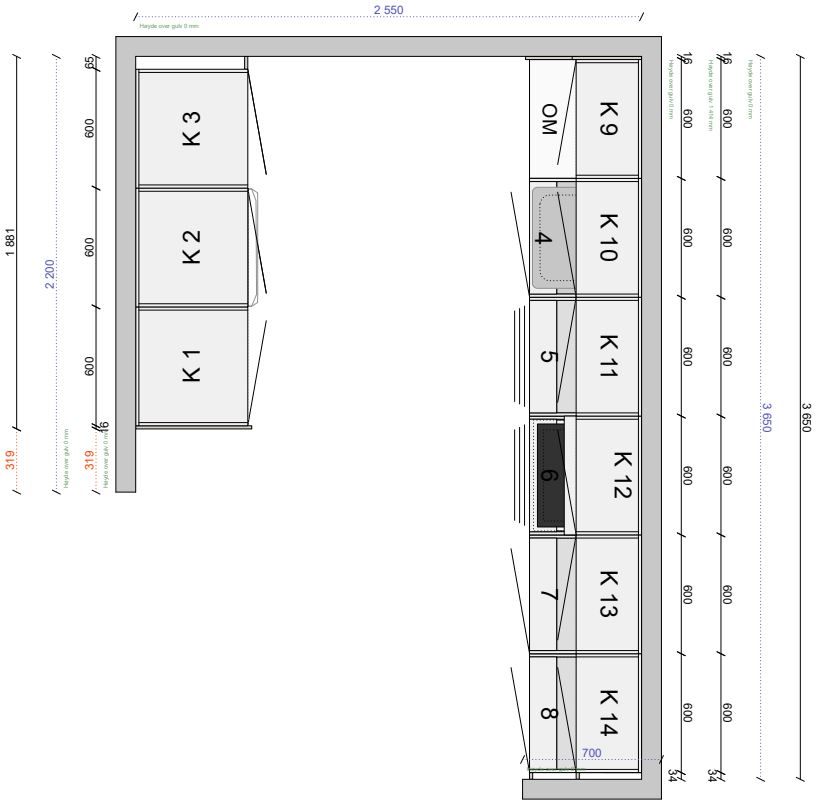
Prosjekt
BB2-H0401
Vålandshagen
Trond Hegnas gate
4011 Stavanger

Prosjektnr.	Målestokk:	Format
3032	1:100	A4

GBR/BNR	Dato
56/2382	21.11.2024

A71-131 BRA (BRA-i + BRA-e) *	120,4 m2
A71-131 BRA-i (intern)	115,4 m2
A71-131 BRA-e (ekstern, f.eks. bod) **	5,0 m2
A71-131 TBA (balkong / terrasse)	59,8 m2

Helen & Hard
Helen&Hard Arkitektfirma,
Erfjordgata 8, 4014 Stavanger
(+47) 930 10 737 / (+47) 406 40 672 hha@hha.no

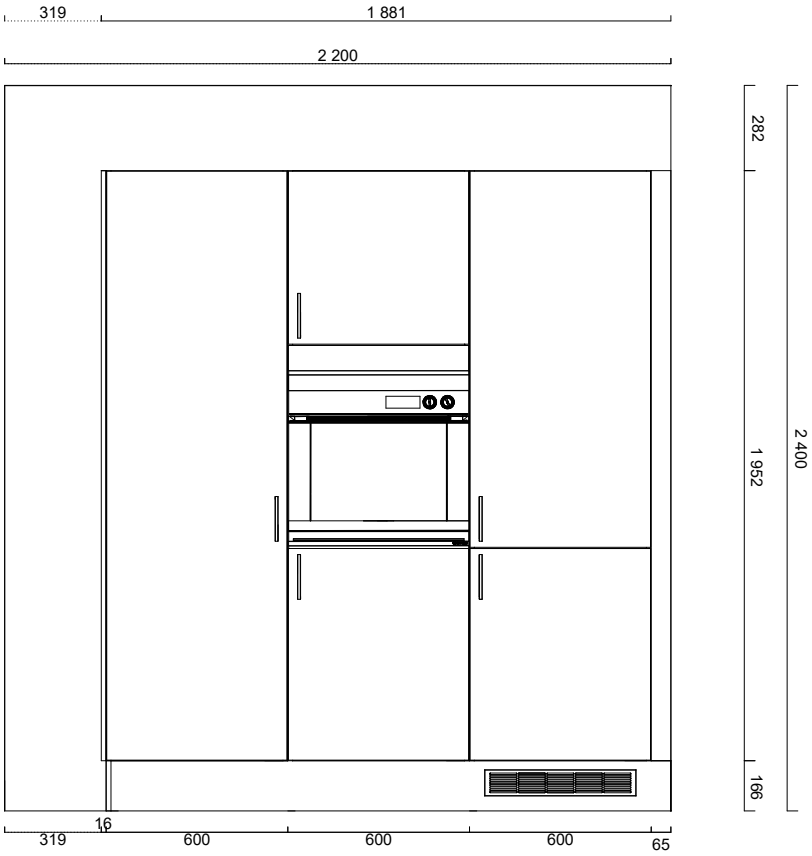

2 550
Høyde over gulv 0 mm
K 3
K 2
K 1
OM
K 9
K 10
K 11
K 12
K 13
K 14
4
5
6
7
8
1 881
2 200
319
319
600
600
600



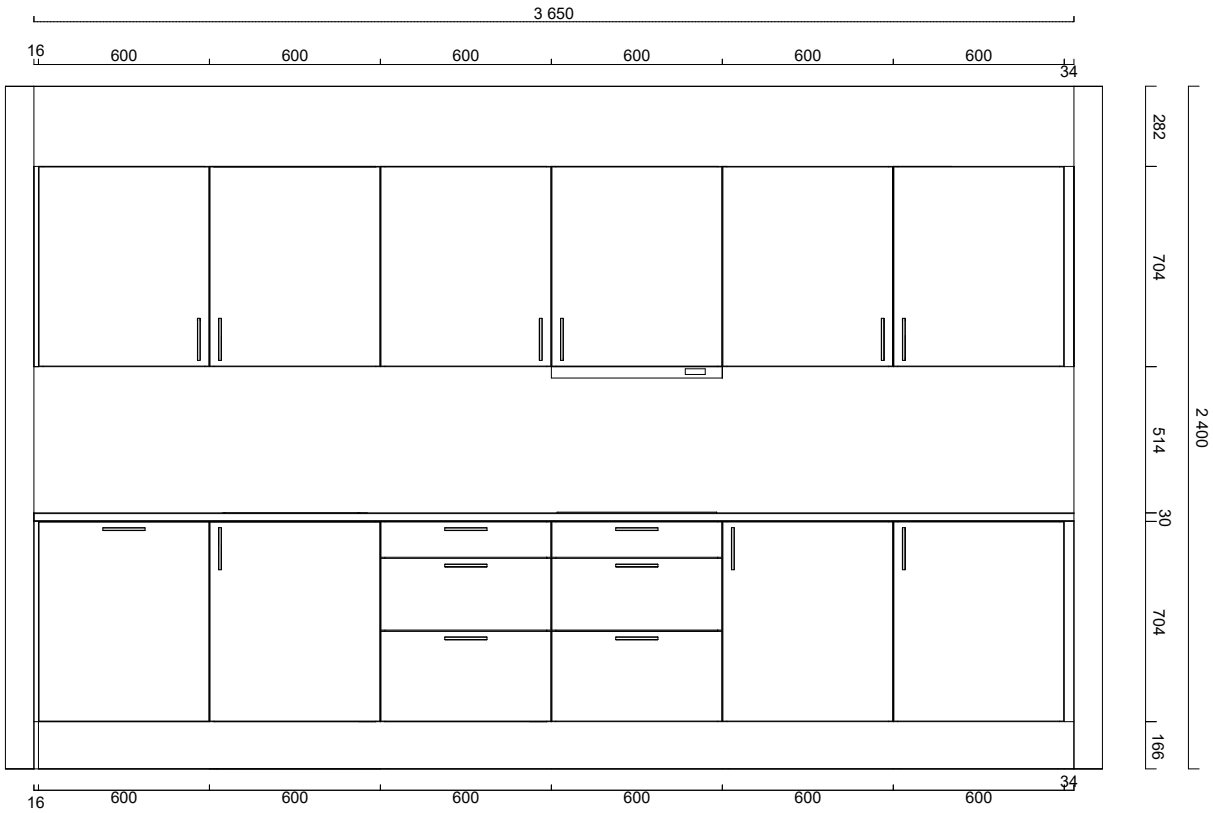
	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Vålandshagen	sigdal	**Selger** CORAMN	**Prosjekt** BB2 **Dato** 17.09.2024
Kjøkken H0401.cmdrw					Perspektiv



	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Vålandshagen	sigdal	**Selger** CORAMN	**Prosjekt** BB2 **Dato** 17.09.2024
Kjøkken H0401.cmdrw					Perspektiv



	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Vålandshagen	sigdal	**Selger** CORAMN	**Prosjekt** BB2 **Dato** 17.09.2024
Kjøkken H0401.cmdrw					Automatisk oppriss



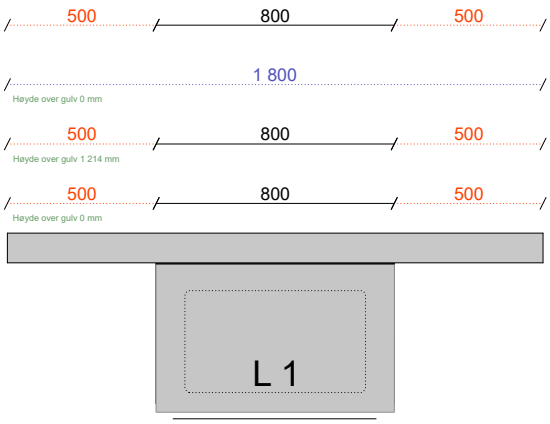
	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Vålandshagen	sigdal	**Selger** CORAMN	**Prosjekt** BB2 **Dato** 17.09.2024
Kjøkken H0401.cmdrw					Automatisk oppriss

Tegning	Kjøkken H0401.cmdrw	Utskrevet	17.09.2024
Kunde	Vålandshagen	Utarbeidet	17.09.2024
Tegningsnr		Endret	17.09.2024
Prosjektnavn	BB2		

sigdal

Dørtype/Design	**Vidde Korn**
Skrog	Hvit MFC
Dekorskap	Korn
Dør	Vidde korn
Sokkel	Fjord Korn
Foringer	Fjord Korn
Dekksider	Fjord Korn
Støttesider	Fjord Korn
Barrygger	Fjord Korn
Benkeplate	Delaware stein 652 laminat, 30 mm
Kantlist benkeplater	Laminat
Håndtak	Hekken rustfri cc128

Artikkel	Antall	Pos	Tekst
Fra plukkliste			
143611180000	1		Bestikkinnl.plast 80 tandembox
Skap			
1470100601	1	1	Høyskap 60 m/5 hyller 1 dør V
1471370602	1	2	Høysk.f/st.H=59.5/60.70 dr.ned
143679730000	1		Dekklist innb.skap Stål
1471190602	1	3	Høysk.f/int.K/F 178 f.glskinne
1420200602	1	4	Oppvaskbenk 60 u/innredning
14369892	1		Tetningssett
1424350600	1	5	Skuffeseksjon Tandem 60cm, 1 skuff h 124mm, 1 skuff h 252mm, 1 skuff h 316mm
1424361600	1	6	Komfyrtsk.60 m/3 skuffer tabo.
1421200602	1	7	Benk 60 m.2 hyller H
1421200602	1	8	Benk 60 m.2 hyller H
1440100601	1	9	Overskap 60 V
1440100602	1	10	Overskap 60 H
1440100601	1	11	Overskap 60 V
1440100602	1	12	Overskap 60 H
1440100601	1	13	Overskap 60 V
1440100602	1	14	Overskap 60 H
141594660	1		Dør u/utfres.for hengsel 60x70
143679770000	1		Dekklist 16mm.fr.opv.mask.Stål
Benkeplate Implast			
14IM22230	1		Benkeplate 30mm 451-625mm, (basis pl. alm.).
14IM5101300	1		Benkeplate tillegg :, Laminatkant
Oppvaskbenk			
FR1270550783	1		Franke BELL BCX 210-51 SI, stål
Sider			
14379991	1		Benkevange m/innh.m/rett ka.V
14379809	1		Dekkside 1952x585 m/rett kant
14379804	1		Dekkside 704x350 m/rett kant
Foringer			
14243020	1		Foring 2420x100
14243039	1		Lyslist/foring 54x2420
Sokler			
143611350000	4		Sokkelben pk(á 4 ben & 4 clip)
14251121	1	1	Sokkelende
14251120	3		Sokkelfront 2420x166
Grep			
14HK000319	21		Håndtak Hekken 2 Rf.stål cc128
Tilbehør			
143704820000	1		Flekklakk S 2005-Y20R 20 ml.
143679690000	1	3	Lufterist Alu. 500x86



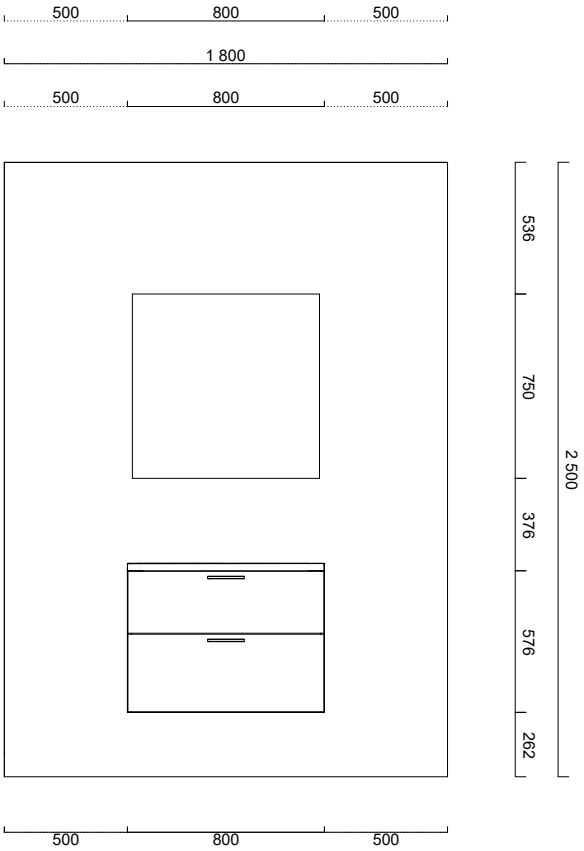
BB2 Leil.:
H0101, H0103, H0104,
H0202, H0203, H0204,
H0302, H0303, H0401.

Speil med integrert belysning,
El-punkt 1700mm fra ferdig gulv.

	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Vålandshagen	sigdal	**Målestokk** 1:18 **Selger** CORAMN	**Prosjekt** BB2 **Dato** 20.09.2024
bad 80cm.cmdrw					Plantegning



	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Vålandshagen	sigdal	**Selger** CORAMN	**Prosjekt** BB2 **Dato** 20.09.2024
bad 80cm.cmdrw					Perspektiv



	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Vålandshagen	sigdal	**Selger** CORAMN	**Prosjekt** BB2 **Dato** 20.09.2024
bad 80cm.cmdrw					Automatisk oppriss

Tegning	bad 80cm.cmdrw	Utskrevet	20.09.2024
Kunde	Vålandshagen	Utarbeidet	20.09.2024
Tegningsnr		Endret	20.09.2024
Prosjektnavn	BB2		

sigdal

Dørtype/Design	**Lilje Klassisk Hvit**
Skrog	Klassisk Hvit
Dekorskap	Klassisk Hvit
Dør	$nobiaBathSigdal.dsplan.solid klassisk hvit
Lys/Gesimslist	Tradisjon klassisk hvit
Takoppforing	Tradisjon klassisk hvit
Håndtak	Hekken rustfri cc128

Artikkel	Antall	Pos	Tekst
Skap			
SB20100800	1	1	Servantskap h576 b800 d475, 1 skuff h252 d270. nr.15, 1 skuff h316 d450. nr.6, Øvre skuff uten reling
SB3636460000	1		SB Speil LED 800X750mm
Oppvaskbenk			
SB4870030020	1		Servant Orion b80 d50. blank, Marmite, 801 X 503 X 122., 30 mm ligger over skroget
Grep			
14HK000319	2	1	Håndtak Hekken 2 Rf.stål cc128



VÅLANDS HAGEN

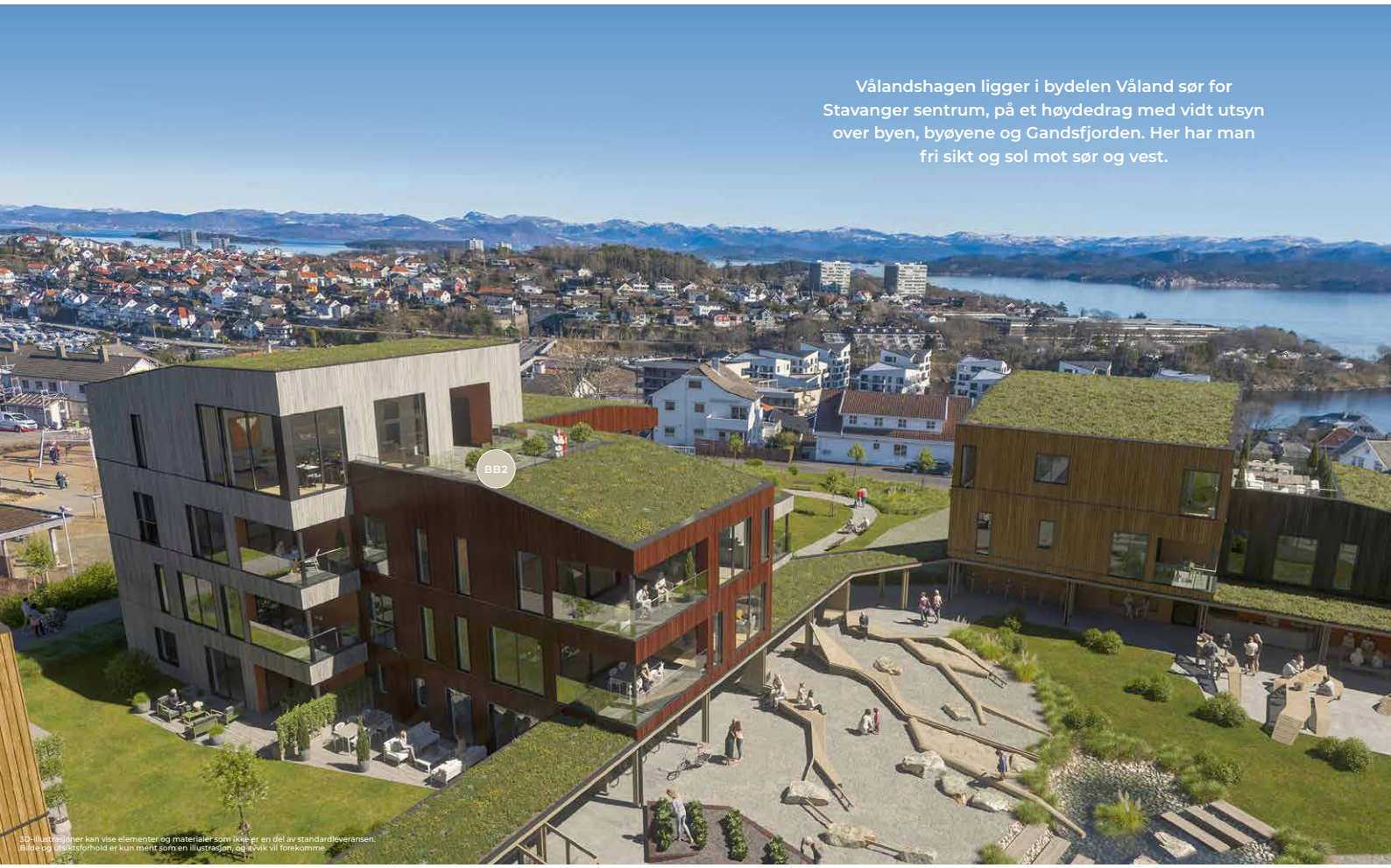
VÅLANDS
HAGEN

Flott arkitektur og kjekke detaljer. Store fellesområder, fellesrom og drivhus.



3D-illustrasjoner kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bilde og utsmykning er kun ment som en illustrasjon, og avvik kan forekomme.

Vålandshagen ligger i bydelen Våland sør for Stavanger sentrum, på et høydedrag med vidt utsyn over byen, byøyene og Gandsfjorden. Her har man fri sikt og sol mot sør og vest.



3D-illustrasjoner kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bilder og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

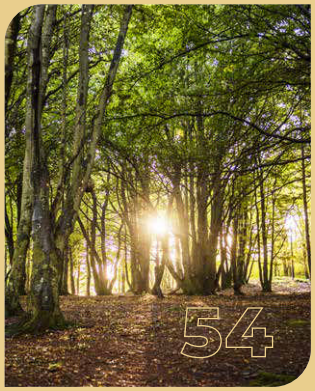
Velkommen til Vålandshagen!
Her presenterer vi leilighetene i første byggetrinn
og ikke minste de flotte fellesfasilitetene!













Arkitekt	8
Prosjektet	10
Interiør	20
Uteområder	42
Fellesfasiliteter	50
Heime	52
Området	54
Historie	56
Kjøkken	60
Plantegninger	62
Kontakt	89

Vålandshagen – rom for fellesskap

Helen & Hard arkitekter og INEO Eiendom har gjennom tidligere samarbeidsprosjekter som Eplestien, Husene i Skogen og Pynteneset utforsket hvordan arkitektur kan bidra til tilhørighet og trivsel. I Vålandshagen tar vi denne tankegangen videre – her er ideen om fellesskap selve utgangspunktet.



3D-illustrasjonene viser noe glemmebilder og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bilde og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

Tomten – lys, luft og utsikt

Plasseringen på høyden over byen gir en av Vålandshagens mest særegne kvaliteter: utsyn i flere retninger. Fra sentrum i nord, over fjorden og mot fjellene i horisonten. Fra fellestunet kan man skue mot Ullandhaug, mens de høyeste punktene gir et vidstrakt overblikk.

Solforholdene har også vært en viktig premiss i utformingen. Å sikre gode lysforhold både ute og inne har styrt planløsninger, orientering og plassering av private og felles utearealer. Resultatet er boliger med mye dagslys og uterom som fungerer gjennom hele dagen – og året.

Boligmangfold og variasjon

Vålandshagen er ikke én type bolig, men en sammensatt helhet. Her finnes en variasjon i leilighetsstørrelser og utforming, tilpasset ulike livssituasjoner. I tillegg rommer prosjektet et eget bygg for «Gaining by Sharing» og et betjent bofellesskap – som en del av det samme helhetlige grepet. Bofellesskapet kommer i første etasje i BB1.

Gjennom hele prosessen har vi hatt én ambisjon: Å skape et sted som oppleves både som et hjem og et fellesskap for en variert beboermiks – der arkitekturen legger til rette for det gode liv.

Utviklet for Våland

Hvert leilighetsbygg er oppdelt i fire og utformet på en måte som om det er fire mindre bygg som står sammen. Dette er et grep som motvirker "blokkpreget" og et forsøk på å tilpasse seg eneboligstrukturen på Våland.



Dag Strass
Helen & Hard

Arkitekt Dag Strass utdyper:

«Sammen» har vært vårt overordnede prinsipp i utviklingen av Vålandshagen. Vi har latt oss inspirere av de tradisjonelle klyngetunene – bygdeformene som skapte både nærhet og identitet. Her hadde man sin egen bolig, men også et naturlig rom for samvær. Vi ønsket å skape noe av den samme balansen: et sted der man både kan trekke seg tilbake og være en del av et større hele.

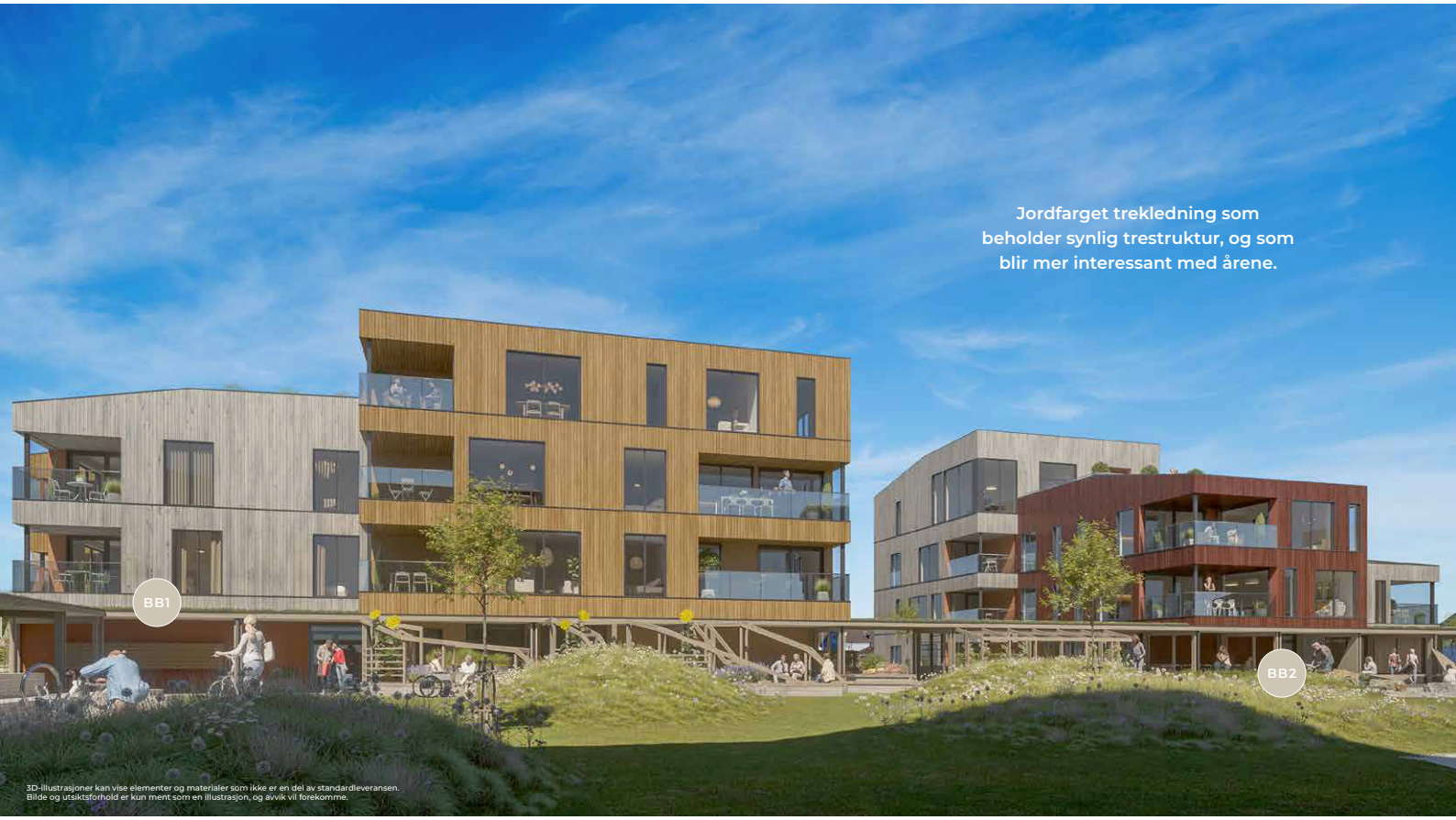
For Vålandshagen har vi utviklet et plangrep hvor møteplassene er sentrale. Tunet mellom byggene danner et skjermet og frodig uterom som innbyr til bruk. Vi har introdusert det som vi kaller «Kransen», som er et tak som går rundt tunet og binder sammen inngangspartiene og alle de sosiale sonene. Det er steder å samles, steder å passere, steder å slå seg ned – med små grep som inviterer til det spontane og uformelle. Samtidig har vi jobbet bevisst med overganger mellom privat og felles, slik at fellesskapet ikke føles påtrengende, men som en mulighet.

Første byggetrinn består av BB1 og BB2 som ligger øverst på tomten, med stort og flott uteområde både foran og på vestsiden.



3D-illustrasjoner kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bilde og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.





Jordfarget trekledning som beholder synlig trestruktur, og som blir mer interessant med årene.

3D-illustrasjoner kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen.
Bilde og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.


Sentrum
Buss
Extra
Jærbakeren
Rusta
Evo Fitness
Paradis
togstasjon
Buss
Kiwi
Rogalandsgata
Trond Hegnas gate
Øvrebøveien
3D-illustrasjoner kan vise elementer og materialar som ikke er en del av standard leveranse.
Bilde og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.



Høydedraget gir utsikt og utsyn, både over og mellom byggene. Man får ikke bare utsikt, men også oversikt over alt som skjer.

LEILIGHET
BB2 HO303

3D-illustrasjoner kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bilde og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.



Lyse og innholdsrike leiligheter. Gode planløsninger, store vindusflater og fin overgang mellom inne og ute. Velg blant flere farger på veggene.

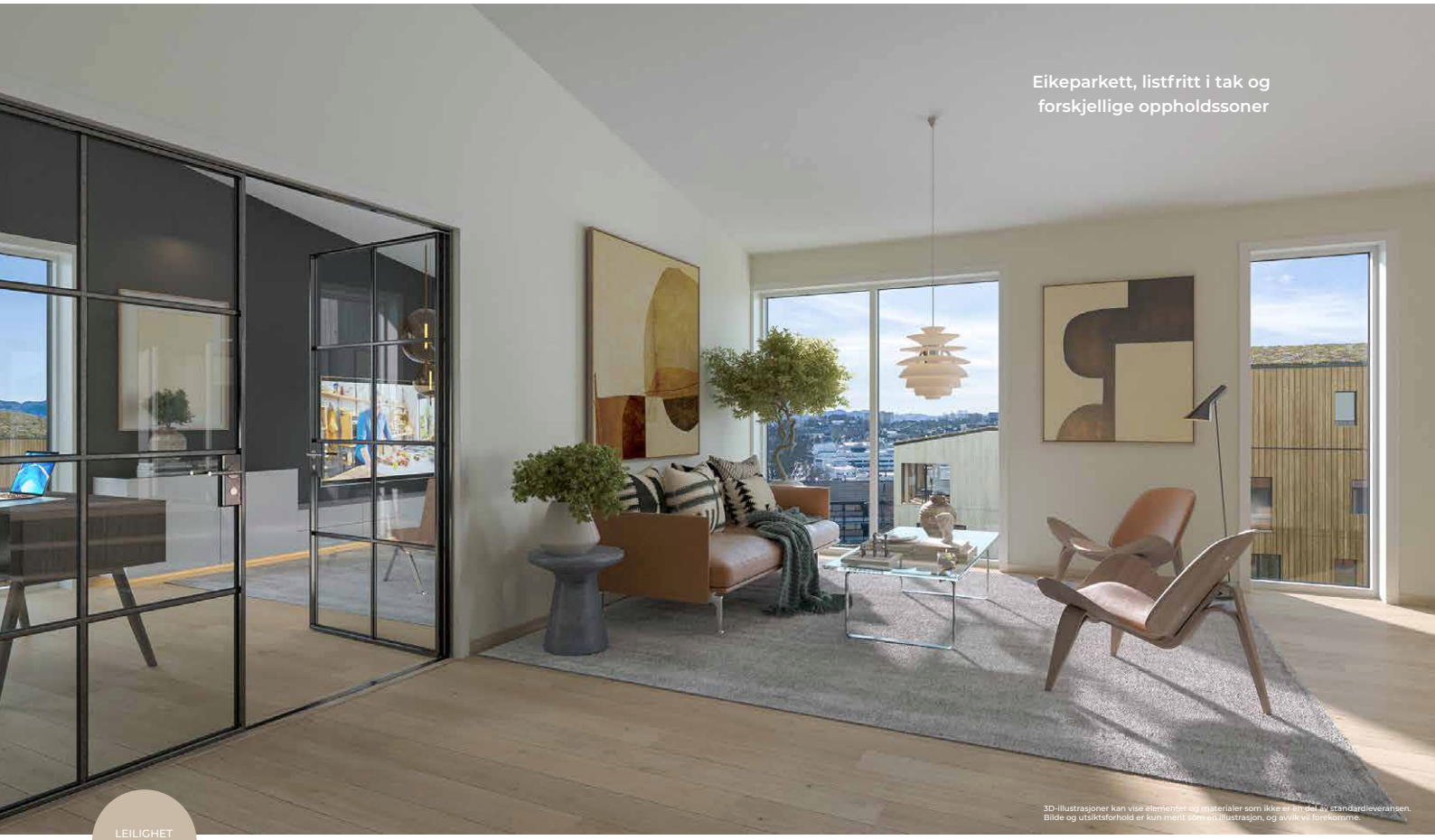
3D-illustrasjoner kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bilde og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

LEILIGHET
BB1 HO304



3D-illustrasjoner kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bilde og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

LEILIGHET
BB2 HO303



Eikeparkett, listfritt i tak og forskjellige oppholdssoner

3D-illustrasjoner kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bilde og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

LEILIGHET
BB1 HO401



Noen leiligheter får ekstra takhøyde, alle får flotte balkonger.

3D-illustrasjoner kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bilde og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

LEILIGHET
BB1 HO401



3D-illustrasjonene kan inneholde elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bilde og utstillelsesmiljø er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

LEILIGHET
BB1 HO401



LEILIGHET
BB2 HO301

3D-illustrasjoner kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen.
Bilde og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.



LEILIGHET
BB2 HO301



3D-illustrasjoner kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bilde og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

LEILIGHET
BB1 HO203



LEILIGHET
BB2 HO302

3D-illustrasjoner kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bilde og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.



3D-illustrasjoner kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen.
Bilde og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

LEILIGHET
BB2 HO302



3D-illustrasjoner kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bilde og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

LEILIGHET
BB1 HO302



Mangfoldige uteområder for fellesskap og alenetid

Uteområdene i Vålandshagen blir unike og meget innholdsrike. Her blir det både visuell nytelse, og elementer som skal brukes.



Sosiale soner, sansehage og naturhage

Med kombinasjonen av en sansehage, en naturhage og ulike sosiale soner vil vi skape et levende utemiljø for både ro og fellesskap. Duften av urter, summingen av insekter og fargerike blomster gir en sanselig opplevelse som inviterer til avslapning og nærvær. Samtidig fungerer disse arealene som naturlige møtesteder, der benker og hyggelige sittegrupper gjør det lett for alle generasjoner å trives sammen.



Drivhus

Du trenger ikke å ha grønne fingre i Vålandshagen, for her er opplevelsen av omgivelsene like viktig. Bare det å vandre rundt og nyte inntrykket vil holde for mange.



3D-illustrasjoner kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bilde og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

«Lekotoper» – lekeplasser som gir mer

«Lekotop» er et begrep du kommer til å høre mer om fremover. Og ja, du gjettet riktig – det handler om både lekeplasser og natur. Lekotoper er bærekraftige, naturbaserte lekeområder som kombinerer lekeglede med naturverdier – alltid med barnas behov i sentrum.



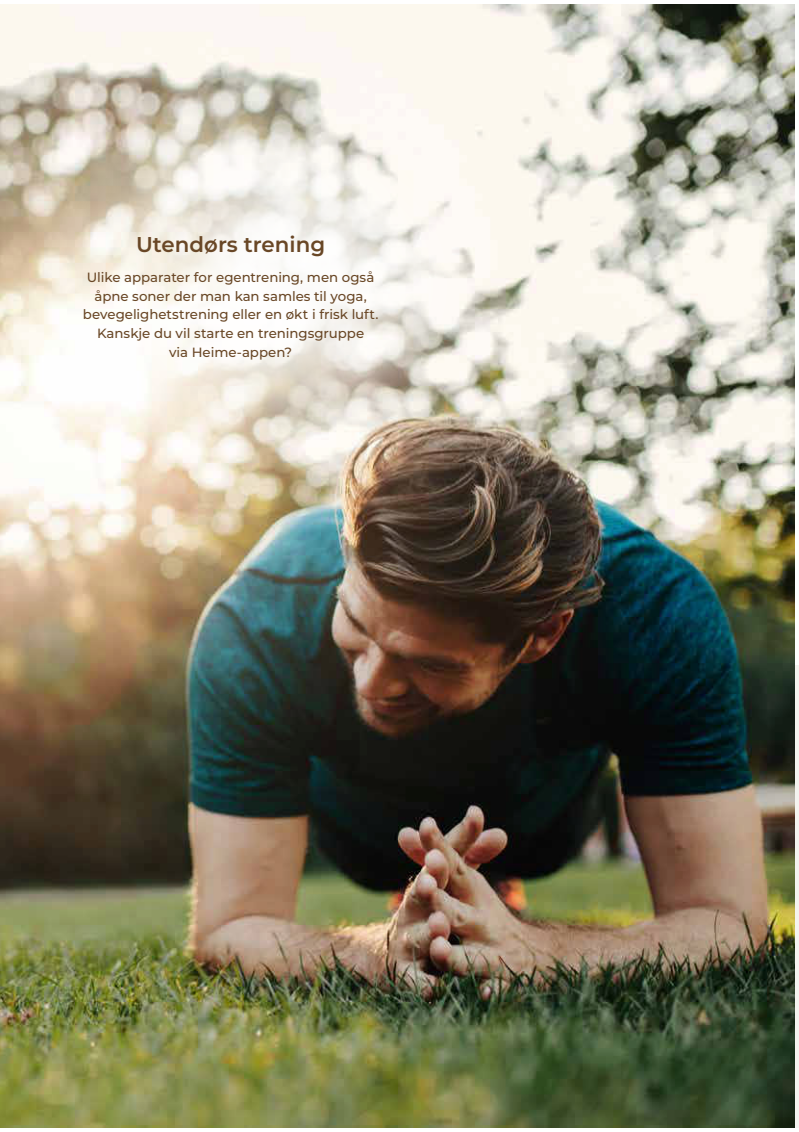


Uteområder i Vålandshagen



Lek, bevegelse og kontakt med naturen er avgjørende for barns utvikling, samtidig som lekotoper bidrar til viktige økosystemtjenester. I Vålandshagens bymiljø ønsker vi å skape naturlige lekeområder som lekebekker, skoghager, gressenger og klatreområder – steder der barn kan utforske, lære og leke fritt.

Det vil aldri bli kjedelig i Vålandshagen

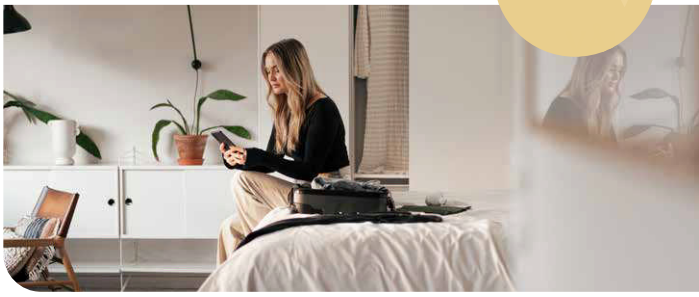


Utendørs trening

Ulike apparater for egentrening, men også åpne soner der man kan samles til yoga, bevegelighetstrening eller en økt i frisk luft. Kanskje du vil starte en treningsgruppe via Heime-appen?

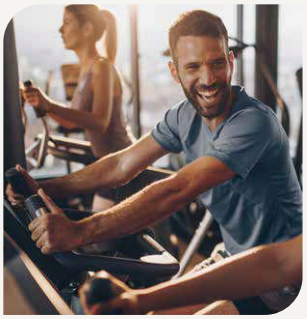
Mer plass, flere muligheter, rikere bomiljø

Fellesfasiliteter i Vålandshagen



Gjesterom til overnattingsbesøk

Trenger du egentlig tre eller fire soverom når du enkelt kan leie et gjesterom til overnattingsbesøk? Kanskje ett eller to er mer enn nok? Ved å kutte et soverom fra kravlisten din, kan du spare flere hundre tusen kroner – uten å gå på kompromiss med komforten.



Treningsrom

Dette rommet plasseres i nær tilknytning til de utendørs treningsarealene, slik at du enkelt kan kombinere inne- og utetrening. Planen inkluderer utstyr som tredemølle, sykkel, vekter og et område for trening med egen kroppsvekt – alt du trenger for en effektiv økt, uansett vær og årstid.

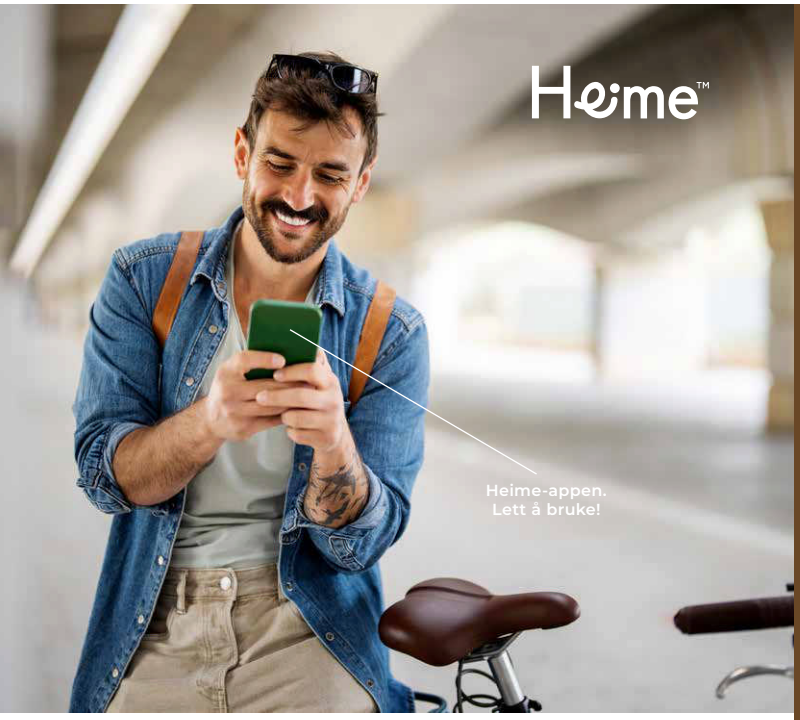


3D-illustrasjoner kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen.
Bilde og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

Fellesfasiliteter i Vålandshagen

Fleksibelt, praktisk og sosialt – fellesrommet blir et stort pluss både til hverdags og ved festlige anledninger. Erfaringer fra andre boligprosjekter viser at slike rom blir populære møtesteder som brukes flittig av beboerne. Og ja, med dette rommet kan du trygt velge en leilighet med en litt mindre stue enn du først hadde sett for deg. Det sparer du i så fall mye på! Utendørs kommer et eget område med tribuner, små scener og mulighet for utekino. Vi håper dette blir et populært samlingssted – også når høstkveldene senker seg og naturen sørger for perfekt kinomørke.

Vålandshagen skal være inkluderende, pirre nysgjerrighet, og holde folk i alle aldre aktive.



Med Heime blir nye naboer nye venner

I Vålandshagen får du mer enn fysiske møteplasser

Vi vil at du skal oppleve fellesskap og trivsel fra første dag i din nye bolig i Vålandshagen. Ja, til og med fra før du flytter inn. Gjennom det anerkjente bo- og trivselskonseptet Heime, tilrettelegger vi for arrangementer, fasiliteter og ordninger som gjør det enkelt å møtes, bli kjent og oppleve ting sammen med nye naboer, også før innflytting. Deltakelse er selvsagt helt frivillig, men en varm anbefaling!

Fellesfasiliteter i Vålandshagen



Verksteder

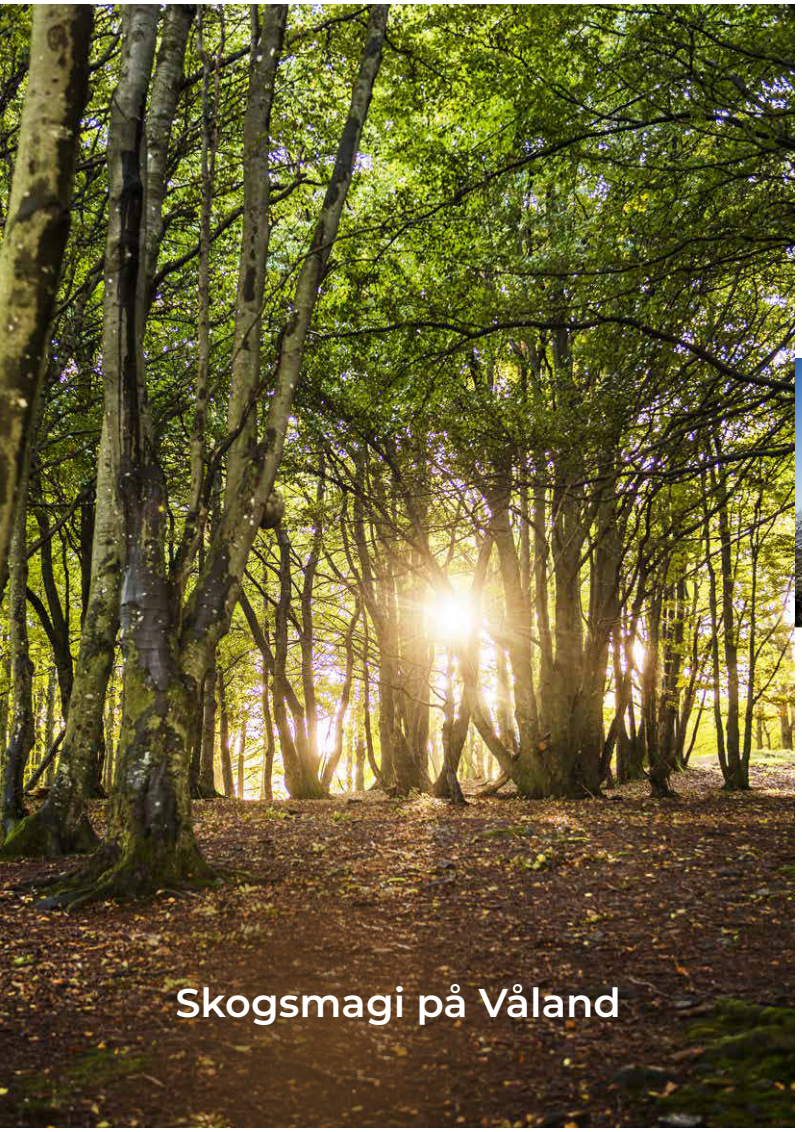
Et stort innendørs verksted/ hobbyrom med et solid arbeids-bord, flere låsbare skap, en prak-tisk utslagsvask og rikelig med gulvplass til alt fra små snek-kerprosjekter til vårpuss på sykler. Et perfekt sted for deg som liker å fikse, skape og vedlikeholde.

Strategisk plassert nær oppstil-lingsplassen for sykler og vogner setter vi opp en arbeidsbenk og verktøyhyller under et halvtak. Like ved, under åpen himmel, kommer en større arbeidsbenk for enda mer boltreplass. Vi har kalt det «Fikseplassen» – et sted for småreparasjoner, kreativitet og praktiske prosjekter.

Delerom

Deling er bra for både lommeboka og miljøet! Derfor planlegger vi et eget rom med verktøy, utstyr og hyller hvor beboerne kan dele bruksting som andre også kan ha glede av. Kanskje du trenger gardin-trapp kun når du skal sette stjerna på juletreet eller en drill til et raskt prosjekt? Her slipper du å kjøpe alt selv – og sparer samtidig verdifull bodplass i egen leilighet.





Skogsmagi på Våland



Musegaten blomster

Fra Vålandshagen er det kort avstand til alt; kollektivtransport, togstasjon, nærbutikker, blomsterbutikk, treningssenter, bakeri, teater, gallerier, legesenter og flere turområder. Og kun en spasertur unna sentrum.



Vålandstårnet



Nye Gamlingen

En rolig og behagelig bydel som allikevel inneholder alt en by skal by på.

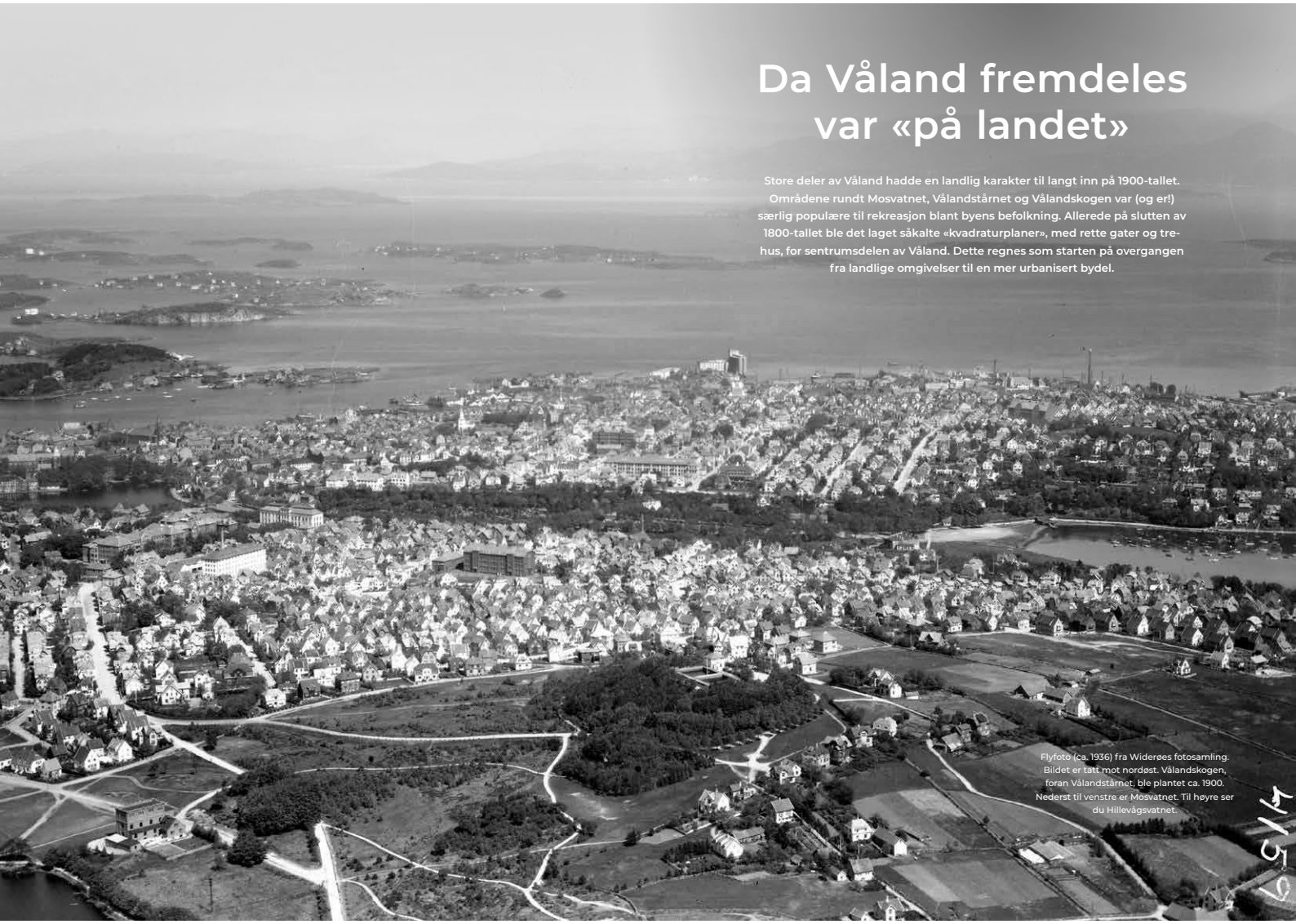


Mosvannet



Da Våland fremdeles var «på landet»

Store deler av Våland hadde en landlig karakter til langt inn på 1900-tallet. Områdene rundt Mosvatnet, Vålandstårnet og Vålandskogen var (og er!) særlig populære til rekreasjon blant byens befolkning. Allerede på slutten av 1800-tallet ble det laget såkalte «kvadraturplaner», med rette gater og trehus, for sentrumsdelen av Våland. Dette regnes som starten på overgangen fra landlige omgivelser til en mer urbanisert bydel.



Flyfoto (ca. 1936) fra Widerøes fotosamling. Bildet er tatt mot nordøst. Vålandskogen, foran Vålandstårnet, ble plantet ca. 1900. Nederst til venstre er Mosvatnet. Til høyre ser du Hillevågsvatnet.



Her ser vi trolleybussen til Våland bak en brannbil som rykker ut fra den gamle brannstasjonen («Gamla vaktå») i sentrum. Bildet er tatt ca. 1950.

Linje 2 til Våland!

Nærområdet til Vålandshagen har i dag særdeles gode bussforbindelser. Slik har det vært helt siden 26. juni 1949, da trolleybussruten mellom Våland og Torget – linje 2 – åpnet.

En trolleybuss er en elektrisk buss som får strøm fra luftledninger ved hjelp av to stenger (trolleyer) festet til taket. I motsetning til trikker har trolleybusser ikke skinner og kan kjøre fritt på veien, men de må følge luftledningene. Linje 2 ble lagt ned i 1962, da trolleybussene ble erstattet av dieselbusser.



Muségata 46. Dette bildet er tatt mellom 1930 og 1940, av fotograf Hans Henriksen.

Blant bydelens stoltheter: Vaaland Dampbakeri og Conditori

Vaaland Dampbakeri og Conditori ble etablert i 1913 av herr Knutsen, som installerte en bakerovn i sitt hjem i Muségata 46. Flittige bakere jobbet på Våland fram til 2017, året da produksjonen flyttet til mer moderne lokaler i Hillevåg for å ivareta tradisjonene for godt håndverk.

I dag har Vaaland Dampbakeri og Conditori flere utsalgssteder, blant annet i Muségata. De tilbyr et bredt spekter av bakervarer, fra tradisjonelle brød til konditorvarer, og legger stor vekt på kvalitet.



Vålandstårnet og bassengene

«Alle veier leder til Vålandstårnet», eller Vålandspibå, som troner på den 84 meter høye Vålandshaugen – Stavangers 10. høyeste topp. Tårnet har vært et kjent landemerke siden det ble bygget i 1895, med panoramautsikt over «hele byen og halve Rogaland». I 2016 gjennomgikk tårnet en omfattende rehabilitering, og i dag er det av og til søndagskafé her.

Vannbassengene ved tårnet ble bygget i perioden 1893–1894 som en del av Stavangers første trykkvannsanlegg. Vannet ble pumpet opp fra Mosvatnet via en pumpestasjon i Peder Klows gate og videre ut til husene.

Flyfoto (1951) fra Widerøes fotosamling. Bassengene og Vålandstårnet ses midt i bildet, som er tatt i retning Strømvik og Gandsfjorden. Øverst, litt til høyre, kommer Vålandshagen

Sigdal kjøkken

Kjøkken fra Sigdal med mange valgmuligheter uten pristillegg. Velg mellom flere typer fronter, benkeplater og farger. Hør med selger hva som er standard, og hva som er tillegg.



Model Vidde i fargen Korn



Kortreist kjøkken

Velg den fargen du liker best!

Uansett hvilken leilighet du foretrekker i Vålandshagen - kjøkken fra anerkjente Sigdal er inkludert. Og ikke nok med det: Du kan - kostnadsfritt - velge blant flere standard farger. Jordnær er en harmonisk og dempet fargekolleksjon med nøye utvalgte farger, inspirert av vår nordiske natur. Utviklet av Sigdal for å passe et kjøkken.

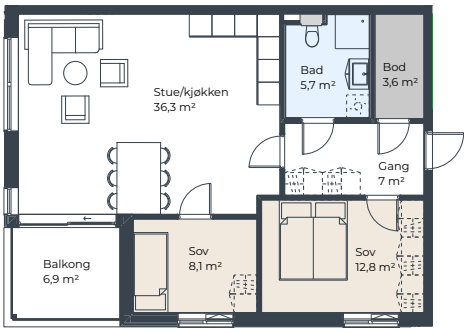




Bildene som vises her er kun eksempelbilder fra Sigdal. Det er utarbeidet egne kjøkkentegninger for hver leilighet. Kjøkkentegninger får du av selger.

Leilighet BB1 H0201

BRA-i 76 m²



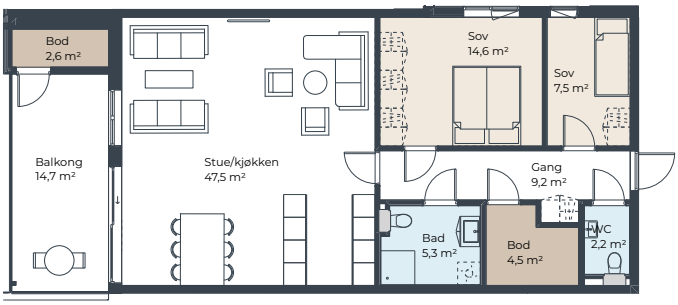
BRA	81 m²
BRA-e	5 m²
Balkong	6,9 m²





Leilighet BB1 H0202

BRA-i 95,2 m²



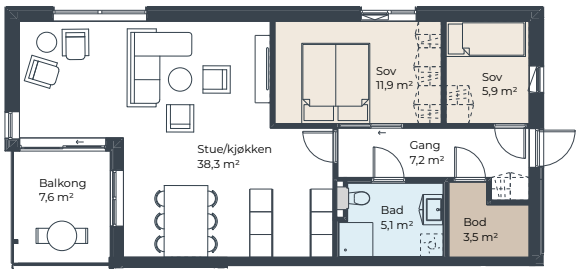
BRA	100,2 m²
BRA-e	5 m²
Balkong	14,7 m²





Leilighet BB1 H0203

BRA-i 75,3 m²



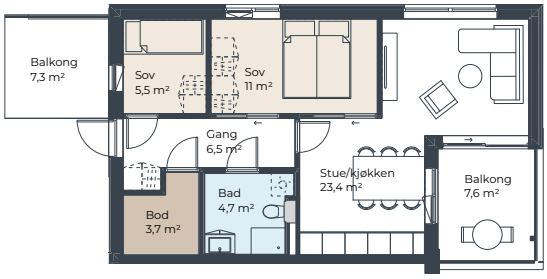
BRA	80,3 m²
BRA-e	5 m²
Balkong	7,6 m²





Leilighet BB1 H0204

BRA-i 58,2 m²



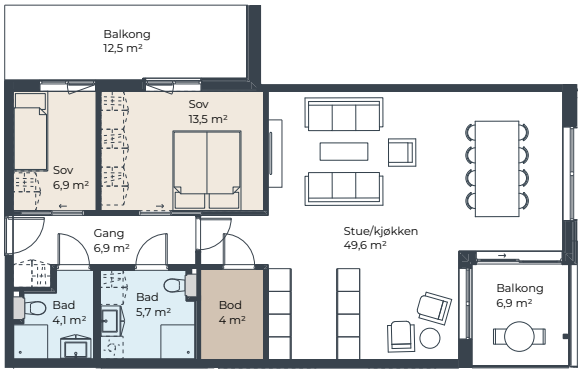
BRA	63,2 m²
BRA-e	5 m²
Balkong	7,3 m²



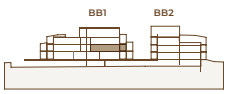


Leilighet BB1 H0205

BRA-i 95,1 m²



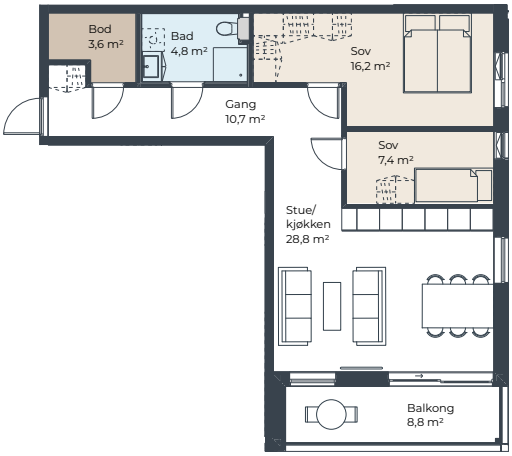
BRA	100,1 m²
BRA-e	5 m²
Balkong	12,5 m²



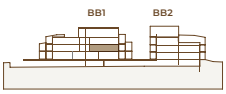


Leilighet BB1 H0206

BRA-i 74,8 m²



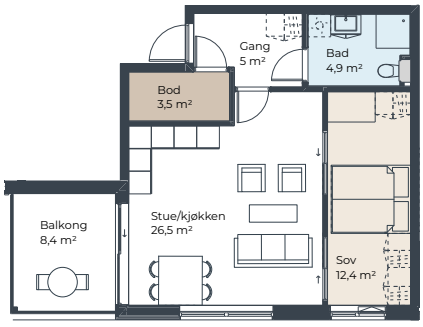
BRA	79,8 m²
BRA-e	5 m²
Balkong	8,8 m²





Leilighet BB1 H0207

BRA-i 54,8 m²



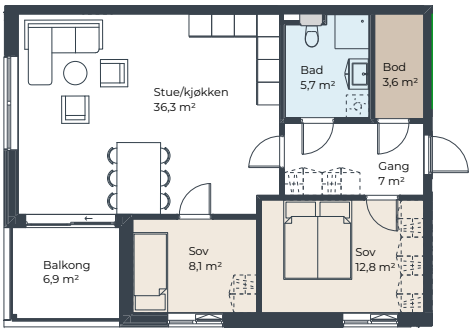
BRA	59,8 m²
BRA-e	5 m²
Balkong	8,4 m²





Leilighet BB1 H0301

BRA-i 76 m²



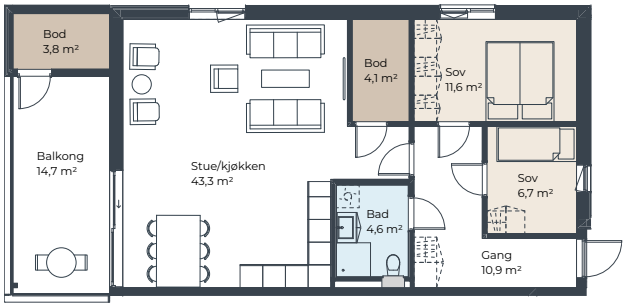
BRA	81 m²
BRA-e	5 m²
Balkong	6,9 m²





Leilighet BB1 H0302

BRA-i 85 m²



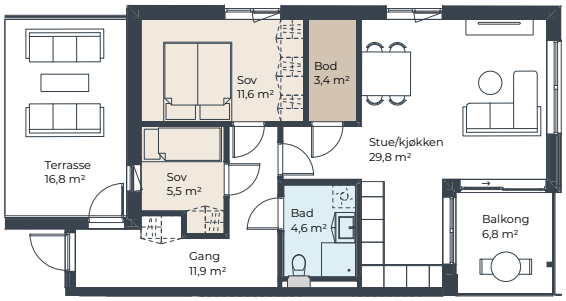
BRA	90 m²
BRA-e	5 m²
Balkong	14,7 m²





Leilighet BB1 H0303

BRA-i 70,8 m²



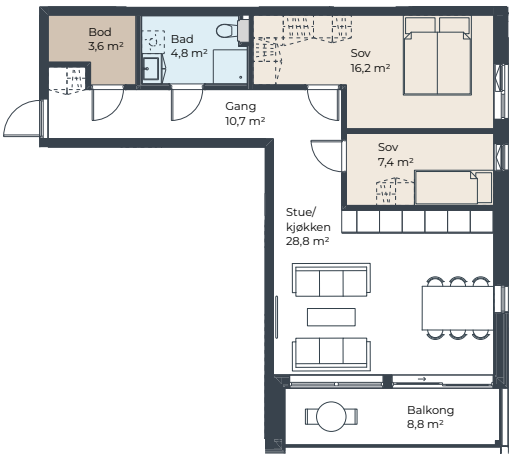
BRA	75,8 m²
BRA-e	5 m²
Terrasse	16,8 + 6,8 m²





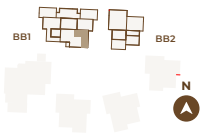
Leilighet BB1 H0304

BRA-i 74,8 m²



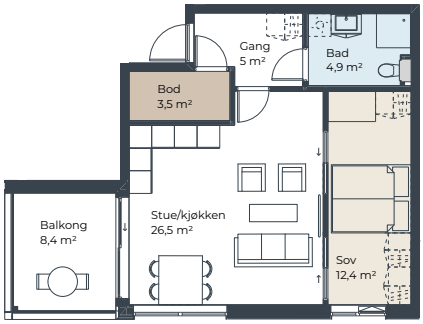
BRA	79,8 m²
BRA-e	5 m²
Balkong	8,8 m²





Leilighet BB1 H0305

BRA-i 54,8 m²



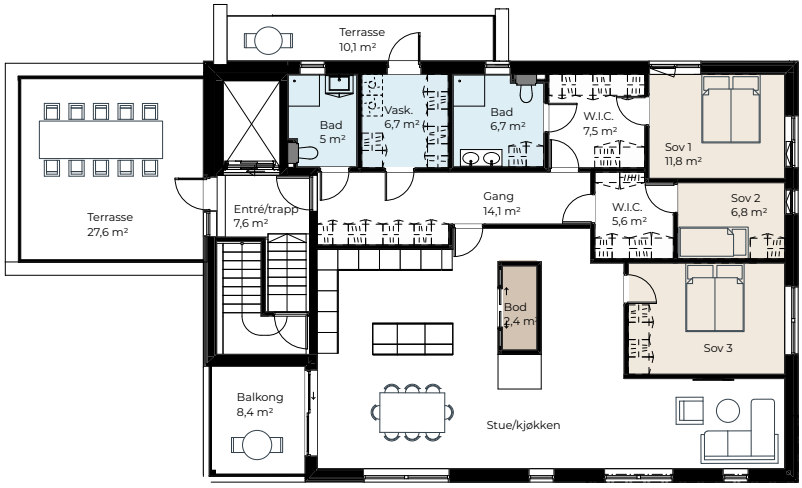
BRA	59,8 m²
BRA-e	5 m²
Terrasse	8,4 m²



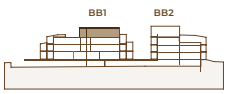


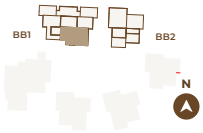
Leilighet BB1 H0401

BRA-i 164,5 m²



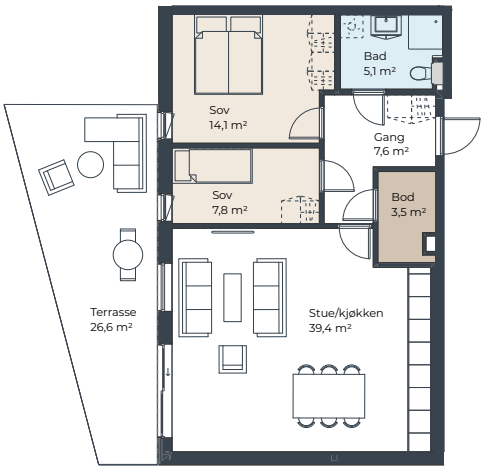
BRA	169,5 m²
BRA-e	5 m²
Terrasse	27,6 + 10,1 m²
Balkong	8,4 m²





Leilighet BB2 H0101

BRA-i 80,9 m²



BRA	85,9 m²
BRA-e	5 m²
Terrasse	26,6 m²





Leilighet BB2 H0102

BRA-i 97,2 m²



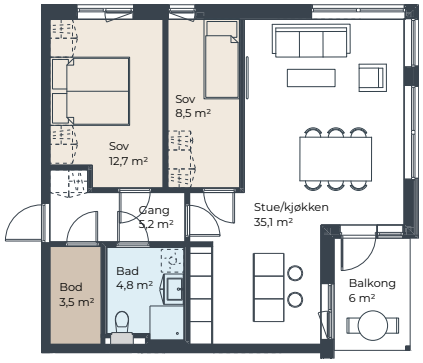
BRA	102,2 m²
BRA-e	5 m²
Terrasse	28,7 m²





Leilighet BB2 H0103

BRA-i 73,5 m²



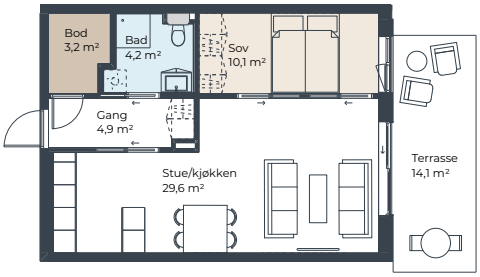
BRA	78,5 m²
BRA-e	5 m²
Balkong	6 m²





Leilighet BB2 H0104

BRA-i 55,3 m²



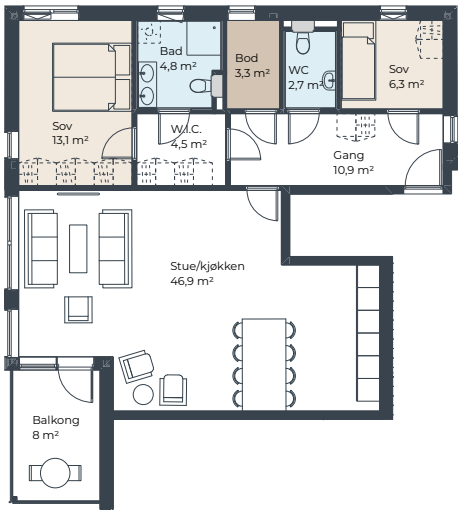
BRA	60,3 m²
BRA-e	5 m²
Terrasse	14,1 m²





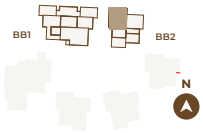
Leilighet BB2 H0201

BRA-i 97,2 m²



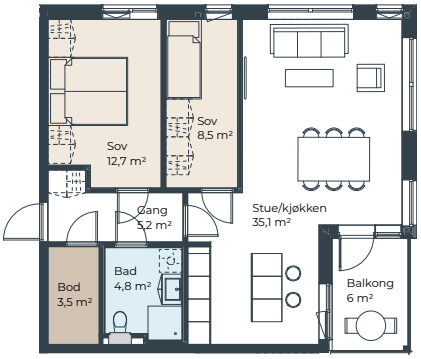
BRA	102,2 m²
BRA-e	5 m²
Balkong	8 m²





Leilighet BB2 H0202

BRA-i 73,5 m²



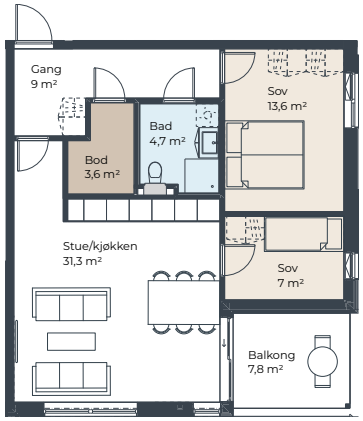
BRA	78,5 m²
BRA-e	5 m²
Balkong	6 m²





Leilighet BB2 H0203

BRA-i 72,6 m²



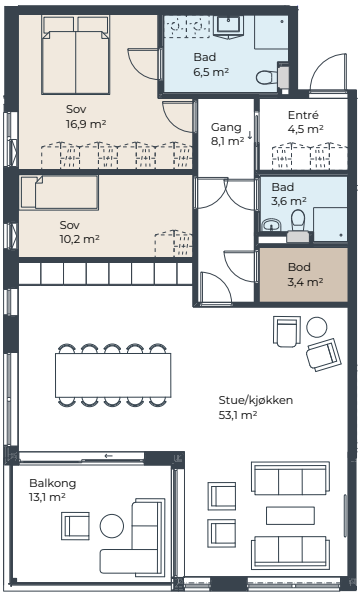
BRA	77,6 m²
BRA-e	5 m²
Balkong	7,8 m²





Leilighet BB2 H0204

BRA-i 111,7 m²



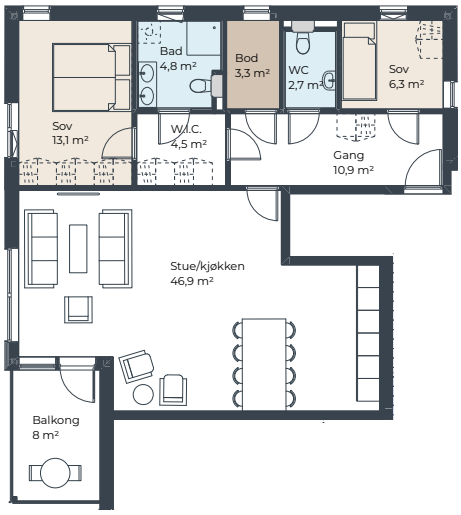
BRA	116,7 m²
BRA-e	5 m²
Balkong	13,1 m²





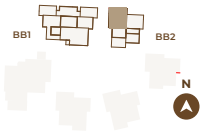
Leilighet BB2 H0301

BRA-i 97,2 m²



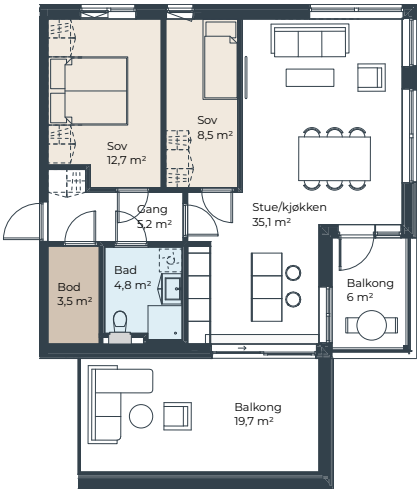
BRA	102,2 m²
BRA-e	5 m²
Balkong	8 m²





Leilighet BB2 H0302

BRA-i 73,5 m²



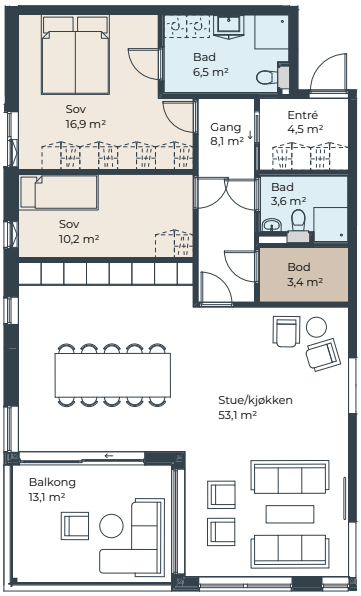
BRA	78,5 m²
BRA-e	5 m²
Balkong	19,7 + 6 m²





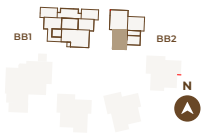
Leilighet BB2 H0303

BRA-i 111,7 m²



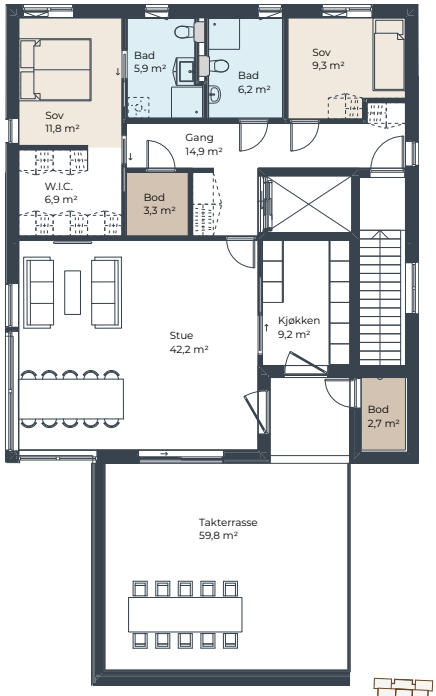
BRA	116,7 m²
BRA-e	5 m²
Balkong	13,1 m²





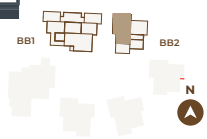
Leilighet BB2 H0401

BRA-i 115,4 m²



BRA	120,4 m²
BRA-e	5 m²
Takterrasse	59,8 m²





– Selve overtakelses-dagen skal være en fin og nyttig opplevelse



Robert Salvesen, prosjektleder og kundekontakt i Ineo Eiendom, er med deg rundt i leiligheten og sjekker at alt er i orden den dagen du overtar ditt nye hjem.

– Vi lever av fornøyde kunder. Og vi vil at kundene skal være fornøyde fra dag én i sin nye leilighet, forteller Robert. På overtakelsesdagen møtes kunden og han til et forhåndsavtalt tidspunkt i leiligheten. Alt skal sjekkes og gjennomgås. Malerarbeid på vegger og tak, parkett, fall og fugearbeid på bad, at all belysning fungerer og så videre. Det blir gitt opplæring i bruk av tekniske installasjoner, som branntavle, sikringsskap og vannfordelerskap. Alle kunder får også en skreddersydd hurtigguide med nyttig informasjon om det skulle oppstå situasjoner hvor man trenger råd og hjelp raskt.
– Hvis vi avdekker feil eller mangler, kontakter jeg den underleverandør som har ansvaret. Vi har stort fokus på at overtakelsen skal være en fin opplevelse. Ingen skal være i tvil: Jeg er på kundens lag, sier Robert.

Scorer høyt på kundetilfredshet
Det fylles alltid ut en overtakelsesprotokoll som signeres av både kjøper og selger.
– Dette er obligatorisk i forbindelse med kjøp og salg av nybygg. Det er først og fremst kjøper som har nytte av overtakelsesprotokollen, da den gir kjøper dokumentasjon på eventuelle feil og mangler. Det er viktig for oss at kunden får det hun eller han har krav på. Samtidig er jeg glad for å si at vi scorer høyt på kundetilfredshet rundt alt som har med overtakelsesdagen å gjøre, sier Robert.

Konsept og idé ved Ensign Reklamebyrå.
3D-illustrasjoner ved Ensign 3D. Foto: Ensign, Flyr Film og Stavanger kommune, Fredrik Ringe.

FORBEHOLD: Alle illustrasjoner, tegninger og foto er kun ment å gi inntrykk av ferdig bebyggelse og utsikt, og er ikke bindende for utformingen av den endelige bebyggelsen. Det kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse, både når det gjelder utvendige forhold og innredning. All informasjon er derfor gitt med forbehold om rett for utbygger til å foreta mindre endringer. Dersom det er avvik mellom endelig leveransebeskrivelse og tegninger i prospektet/websiden er det den endelige leveransebeskrivelsen som gjelder. Det tas forbehold om trykkfeil og myndighetenes endringer av gjeldende regler og forskrifter. **28.03 2025**

KONTAKT



Eirin Hovland Hollund
909 17 628
eirin@ineoeiendom.no



Markus Paulsen
900 87 446
markus@ineoeiendom.no

INEO EIENDOM

vaalandshagen.no

VÅLANDS
HAGEN



Prisliste



INNHOLD

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

Prisliste - BB1

Prisoversikt – BB1

Leilighet	BRA-i (internt bruks-areal)	Sov	Balkong / Terrasse / uteareal m² (BRA-b/TBA)	Salgspris	Felleskostnader	Status
1. etasje						
101	62	1	23,9	Bofellesskap		Kommer for salg
102	62	1	22,2	Bofellesskap		Kommer for salg
103	66	1	17,4	Bofellesskap		Kommer for salg
104	66	1	17,4	Bofellesskap		Kommer for salg
105	62	1	21,5	Bofellesskap		Kommer for salg
106	62	1	22,5	Bofellesskap		Kommer for salg
2. etasje						
201	76	2	6,9	6 790 000	3 178	Ledig
202	95	2	14,7	8 990 000	3 754	Ledig
203	75	2	7,6	6 790 000	3 157	Ledig
204*	58	2	14,9	3 986 500	2 644	**SOLGT**
205	95	2	19,4	8 390 000	3 751	Ledig
206	75	2	8,8	6 590 000	3 142	Ledig
207*	55	1	8,4	3 901 500	2 542	**SOLGT**
3. etasje						
301	76	2	6,9	7 090 000	3 178	Ledig
302	85	2	14,7	8 590 000	3 448	Ledig
303	71	2	23,6	6 490 000	3 022	**SOLGT**
304	75	2	8,8	6 890 000	3 142	Ledig
305*	55	1	8,4	4 071 500	2 542	**SOLGT**
4. etasje						
401	165	2(4)	46,1	22 000 000	5 833	Ledig

BB1											
	Andels-nr	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	Sov	Balkong / Terrasse / uteareal m² (BRA-b/ TBA)	**Sum BRA**	**Kjøpspris**	**Status**	Dokument-avgift av tomteverdi + kr 5.000,- i andel til Bate + omk.	Kjøpspris inkl omk.	And innsk
1. etasje											
101	1	62,4	5	1	23,9	**67,4**		Kommer			
102	2	61,7	5	1	22,2	**66,7**		Kommer			
103	3	66,3	5	1	17,4	**71,3**		Kommer			
104	4	66,3	5	1	17,4	**71,3**		Kommer			
105	5	61,7	5	1	21,5	**66,7**		Kommer			
106	6	62,4	5	1	22,5	**67,4**		Kommer			
2. etasje											
201	7	76,0	5	2	6,9	**81,0**	**6 790 000**	Ledig	24 732	6 814 732	1 697
202	8	95,2	5	2	14,7	**100,2**	**8 990 000**	Ledig	29 412	9 019 412	2 247
203	9	75,3	5	2	7,6	**80,3**	**6 790 000**	Ledig	24 562	6 814 562	1 697
204*	10	58,2	5	2	14,9	**63,2**	**3 986 500**	**SOLGT**	20 412	4 006 912	996
205	11	95,1	5	2	19,4	**100,1**	**8 390 000**	Ledig	29 382	8 419 382	2 097
206	12	74,8	5	2	8,8	**79,8**	**6 590 000**	Ledig	24 432	6 614 432	1 647
207*	13	54,8	5	1	8,4	**59,8**	**3 901 500**	**SOLGT**	19 582	3 921 082	975
3. etasje											
301	14	76,0	5	2	6,9	**81,0**	**7 090 000**	Ledig	24 732	7 114 732	1 772
302	15	85,0	5	2	14,7	**90,0**	**8 590 000**	Ledig	26 932	8 616 932	2 147
303	16	70,8	5	2	23,6	**75,8**	**6 490 000**	**SOLGT**	23 462	6 513 462	1 622
304	17	74,8	5	2	8,8	**79,8**	**6 890 000**	Ledig	24 432	6 914 432	1 722
305*	18	54,8	5	1	8,4	**59,8**	**4 071 500**	**SOLGT**	19 582	4 091 082	1 017
4. etasje											
401	19	164,5	5	2(4)	46,1	**169,5**	**22 000 000**	Ledig	46 262	22 046 262	5 500

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

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

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

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

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

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

Prisliste - BB2

Prisoversikt – BB2

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

BB2											
	Andels-nr	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	Sov	Balkong / Terrasse / uteareal m² (BRA-b/ TBA)	**Sum BRA**	**Kjøpspris**	**Status**	Dokument-avgift av tomteverdi + kr 5.000,- i andel til Bate + omk.	Kjøpspris inkl omk.	Andel innsk
1. etasje											
101	20	80,9	5	2	26,6	**85,9**	**5 990 000**	**SOLGT**	26 182	6 016 182	1 497
102	21	97,2	5	2	28,7	**102,2**	**7 790 000**	Ledig	30 212	7 820 212	1 947
103	22	73,5	5	2	6	**78,5**	**5 990 000**	**SOLGT**	24 362	6 014 362	1 497
104*	23	55,3	5	1	14,1	**60,3**	**3 731 500**	**SOLGT**	19 882	3 751 382	932 8
2. etasje											
201	24	97,2	5	2	8	**102,2**	**8 190 000**	Ledig	30 212	8 220 212	2 047
202*	25	73,5	5	2	6,0	**78,5**	**5 516 500**	**SOLGT**	24 362	5 540 862	1 379
203	26	72,6	5	2	7,8	**77,6**	**6 490 000**	Ledig	24 162	6 514 162	1 622
204	27	111,7	5	2	13,1	**116,7**	**10 490 000**	Ledig	33 782	10 523 782	2 622
3. etasje											
301	28	97,2	5	2	8,0	**102,2**	**9 490 000**	Ledig	30 212	9 520 212	2 372
302	29	73,5	5	2	25,7	**78,5**	**8 190 000**	**SOLGT**	24 362	8 214 362	2 047
303	30	111,7	5	2	13,1	**116,7**	**11 490 000**	Ledig	33 782	11 523 782	2 872
4. etasje											
401	31	115,4	5	2	59,8	**120,4**	**13 490 000**	**SOLGT**	34 712	13 524 712	3 372

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

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

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

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

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

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

ROMSKJEMA

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

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

ROMSKJEMA TOPPLEILIGHETER

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

Ytterdører	Vinduer	Opp-varming	Sanitær	Ventilasjon	Elektro	Annet
Hoveddører, boenheter: solid, slett høytrykkla-minat. Leveres med dørstopper.					Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.	Fliser er ikke mulig grunnet trinnlyd.
		Vannbåren gulvvarme		Balansert ventilasjon. Tilluft og av-trekk.	Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.	
		Vannbåren gulvvarme	Ett-greps kjøkkenbatteri	Balansert ventilasjon. Tilluft og av-trekk. Ventilator for innebygging, type slimline.	Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.	Se egen kjøkkentegning fra egen leverandør.
				"Balansert ventilasjon. Tilluft."	Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17. Min. 1,8m mellom kontakter ved dob-beltseng, som vist på salgstegning.	Garderobeskap iht. teg-ning fra leverandør.
		Vannbåren gulvvarme	Ett greps servantbatteri. Dusjbatteri og garnityr. Gulvsluk. Vegghengt toalett med dempet lokk. Dusjhjørne i herdet glass med inn-fellbare dører. Takdusj og håndholdt dusjsett.	Balansert ventilasjon, avtrekk	Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17. Ved vask/tørk monteres to doble stikk. Innfelte spoter i tak	Se egen tegning for baderomsmøbel. Nedsenket gulv i dusj. Kun kondenstørketrom-mel kan brukes. Speil med lys.
			Ett greps servantbatteri. Vegghengt toalett. Speil. Servantskap	Balansert ven-tilasjon, tilluft og avtrekk	Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.	Møbel iht. tegning fra egen leverandør.
		Vannbåren gulvvarme	Gulvsluk	Balansert ventilasjon, avtrekk		
				Balansert ventilasjon. Tilluft. Aggregat.	Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17. Belysning i tak	Enkelte rom på plan-tegninger benevnt bod/garderobe. Disse medtas som bod.
				Balansert ventilasjon. Tilluft.	Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.	Garderobeskap iht. tegning fra leverandør.
Utvendig alu-miniumsbeslått tre. Slagdør leveres med brems.			Vannutkaster på takter-rasser		Lysarmatur og stikkontakt.	Rekkverk leveres iht. ARKs valg. Slukrist i hver balkong for inspeksjon og rensk av sluk. Bal-konger tilrettelegges ikke for innglassing. Det vil ikke være mulighet for fliser på balkonger pga. vektbe-grensninger.

ROMSKJEMA STARTBOLIG

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

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

Prosjektsammendrag

Prosjektsammendrag Vålandshagen trinn 1

Dato: 27.03.2025

Generell informasjon

Selger/Utbygger

Vålandshagen AS

Klubbgata 1, 4013 Stavanger.

Org. nr.: 928 892 476

Hjemmelshaver:

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

Eiendomsmegler/Oppgjør

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

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

Adresse

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

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

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

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

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

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

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

Oppgjør vil 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
Selger tar forbehold om følgende:

- Åpning av byggelån
- Offentlig godkjenning av prosjektet blir gitt uten enderinger 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 gjeldene.

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

Selger kan kreve 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

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



Salgsinformasjon



INNHOLD

Fasadetegninger	4
Plansett	6
Utomhusplan	14
Budsjett	16
Grunnbok	18
Plankart	22
Bestemmelser	24
Driftsavtale Heime	34
Kontakt	41

FASADETEGNINGER



Nordfasade



Vestfasade

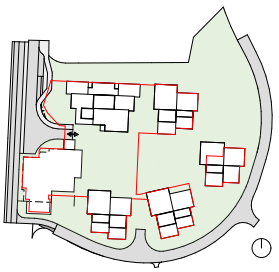


Sørfasade



PLANSETT - 1. ETASJE

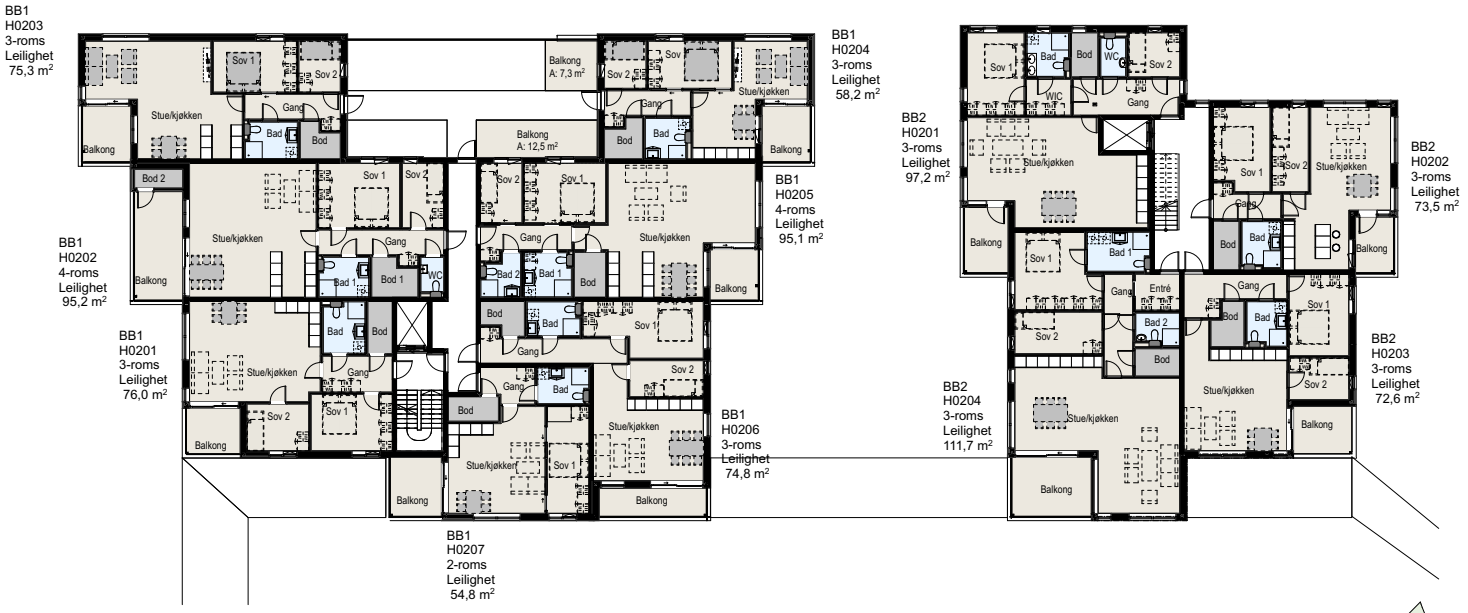


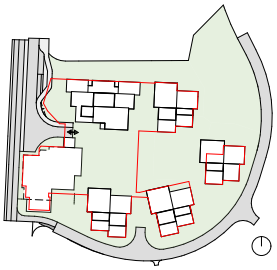


Dette dokumentet er beskyttet av åndsverkloven. Enhver offentliggjøring, mangfoldiggjøring, endring eller overgivelse til tredjeperson i forbindelse med annet arbeid eller anvendelse av verket utover det tillatte fra enkelten

Printet: onsdag 26. februar 2025 kl 11:14 - P:\Prosj\2023 Tvisla\ard

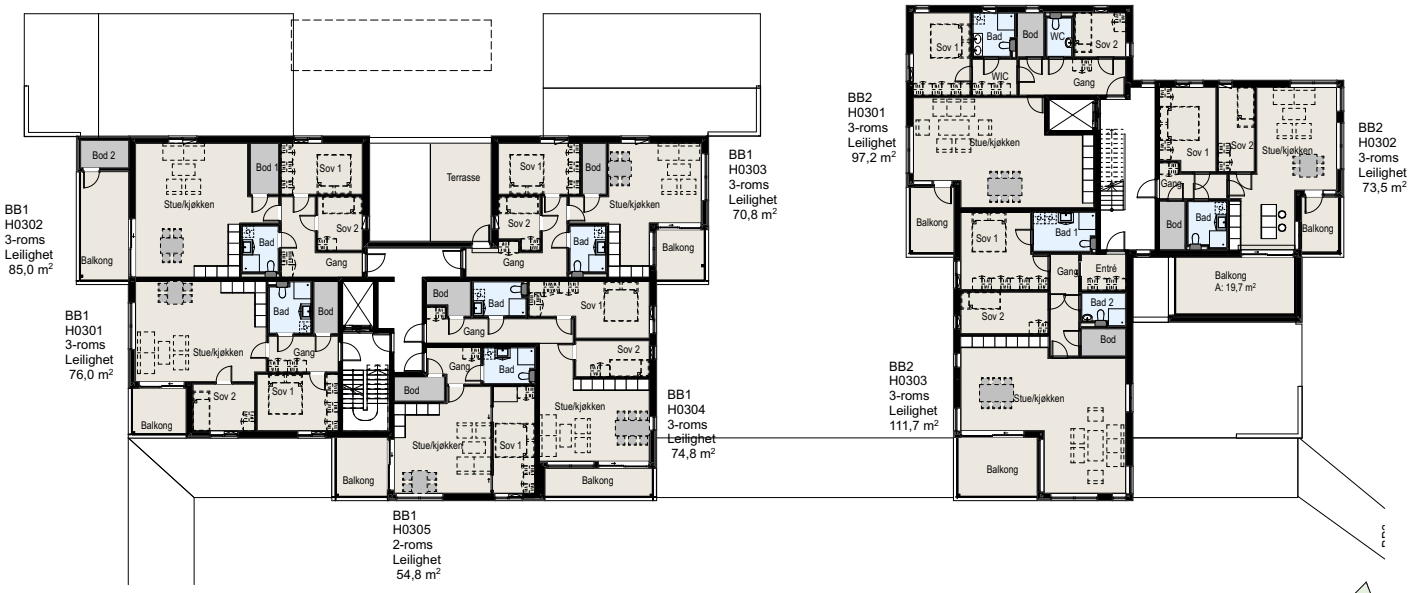
PLANSETT- 2. ETASJE

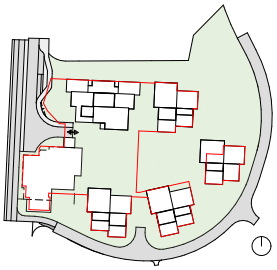




Dette dokumentet er beskyttet av åndsverkloven. Enhver viderebygging, mangfoldiggjøring, endring eller overgivelse til tredjeperson i forbindelse med annet arbeid eller anvendelse av dette dokumentet uten skriftlig tillatelse fra arkitekten
Printet: onsdag 26. februar 2025 kl 11:14 - Filnavn: 3030 Tvisa.pln

PLANSETT - 3. ETASJE



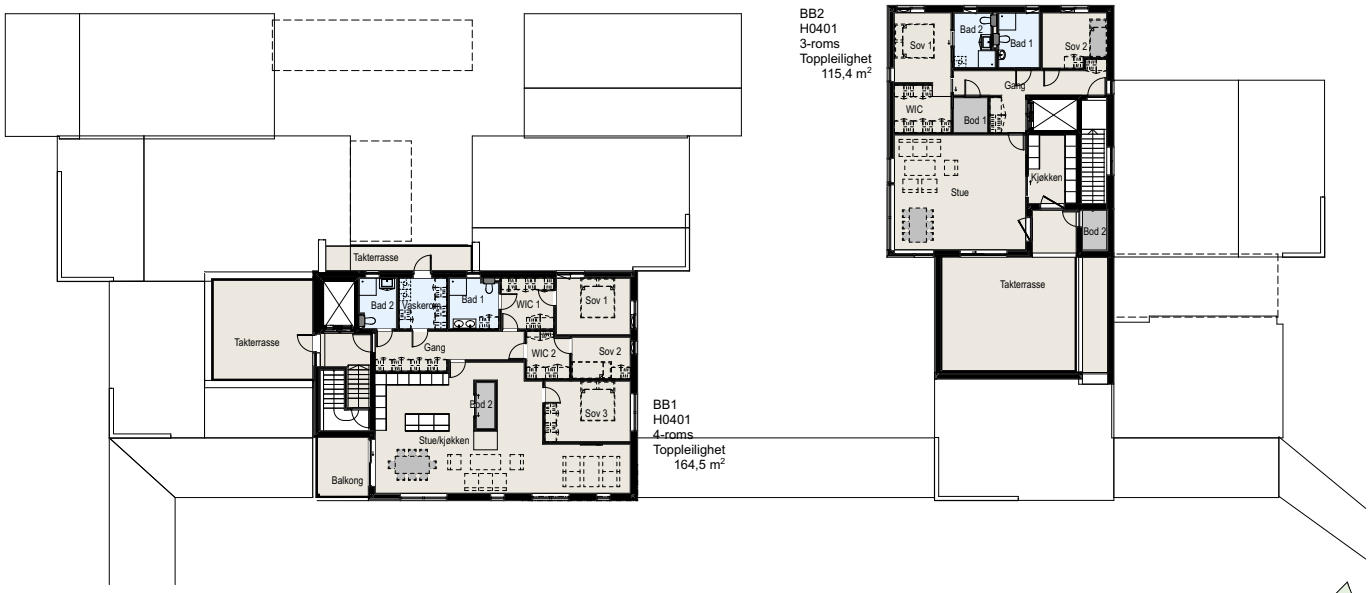


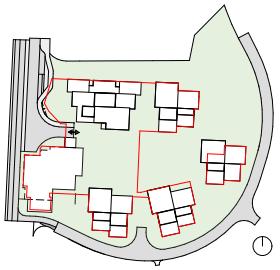
Dette dokumentet er beskyttet av åndsverkloven. Enhver viderebygging, mangfoldiggjøring, endring eller overgivelse til tredjeperson i forbindelse med annet arbeid eller anvendelse av verket utover det tillatte fra arkitekten

Printet: onsdag 26. februar 2025 kl 11:14 - Filnavn: 3032 Tverrsnitt

Helen & Hard
Helen&Hard Arkitektfirma,
Erfjordgata 8, 4014 Stavanger
hha@hha.no (+47) 930 10 737 / (+47) 406 40 672

PLANSETT- 4. ETASJE





Dette dokumentet er beskyttet av åndsverkloven. Enhver offentliggjøring, mangfoldiggjøring, endring eller overgivelse til tredjeperson i forbindelse med annet arbeid eller anvendelse av verket utover avtalt formål krever skriftlig tillatelse fra arkitekten.
Printet: onsdag 26. februar 2025 kl 11:14 - Filnavn: 3032 Toveis.pln


UTSTYRSLISTE
Kuppelaktile, Elverdal H:1,0m D:2,0m
Benk
Stokker satt i ulik høyde
Stubbekubbe
Gapahuk
Bord og benker
Stokk/benk/mål
Fuglekasser
TEGNFORKLARING
56/2071
56/2072
56/2147
56/2073
56/2074
56/2075
56/2189
56/2076
Tiltaksgrense, Utomhus
Eiendomsgrense
Plangrense
Hensynssone
P-kjeller/Fotavtrykk U1 OG U2
Fotavtrykk 1. ETG.
Nye punkthøyder
Eksisterende punkthøyder
Punkthøyder på konstruksjon under bakken
Fallpiler
Trapp i granitt, inkl. tanelelt og oppmerksomhetsfelt.
Inngangsparti
Innkjøringsparti
Brannoppstillingsplass
Eksisterende koter
Nye koter, 1 m
Nye koter, 0,5 m
Nye koter, 0,1 m
Bygning, ny
Mur/Vange, Betong, Konf. ARK/RIB
Mur, Granitt
Mur, Naturstein
Rekkverk
Regnbed
Vegetasjon, Eng, stedegen
Vegetasjon, Gressplen
Vegetasjon, Buskfelt
Grøft for overvann
Overbygget areal, Kransen
Dekke, Pakket grus
Dekke, Kulestein a=2-4cm
Dekke, Sandkasse-sand
Dekke, grapittheller, 80x80x5-10cm
Dekke, smågatestein, granitt
Dekke asfalt
Dekke, Privat terrasse på terreng
Dekke, Trematerialer
Dekke, Støpt betong
Dekke, Betongheller
Dekke kjørestørk plen, grusarmert
Dekke, fallunderlag, kork
Kant/Overgang
Sykkelparkering, totalt 60 stk
Stikkrenne, pukk og elvesingel rundt begge åpninger
Terskler i regnbed, naturstein, Randastein eller lignende
Tråkkstein, naturstein, randastein, flat overflate.
Stein, om mulig gjenbruk fra stedegne masser
ø: 40-130 cm. Kvalitet vurderes i samråd med LARK/Byggherre
Tråkkstein, kulestein
Belysning, forslag
Areal for vernede trær, hensynssone, ingen inngrep.
Nye trær og busker
VA Kummer og sandfang
PLANGRENSE
(44.55)
(44.37)
(44.30)
UTOMHUSPLAN

BUDSJETT

Vålandshagen 1 borettslag

Totalt kvm: 2 496
Estimert felleskostnader pr kvm 30

Totale innbetalinger	
Fellesutgifter drift	898 560
TV/internett kostnader	185 628
Kostnader fellesanlegg	74 400
Heime	36 828
Rentekostnader	Budsjetteres ikke
Sum innbetalinger	**1 195 416**

Drift/vedlikehold fellesanlegg	74 400
Styrehonorar	46 500
Arbeidsgiveravgift	6 696
Elektrisk energi	31 000
Bygningsmessig vedlikehold	74 400
Heime	36 828
Vaktmester og renhold	150 000
Tv/internett	185 628
Drift heis	35 000
Kommunale avgifter	232 500
Andre Driftskosntader	7 750
Forretningsførerhonorar	58 125
Revisjon	10 000
Forsikring	99 200
Tilleggskontrakt Bate (IN)	32 200
Sikringsfondpremie	20 000
Rentekostnader	Budsjetteres ikke
Total driftskostnader	**1 100 227**

Driftsresultat	**95 189**

Kommentarer

Felleskostnader som fordeles etter brøk er estimert til kr 30 pr kvm. I tillegg vil det tilkomme kostnder til:

- TV/internett tilkobling som er estimert til kr 499 pr mnd pr enhet.
- Kostnader til garasje, gjesteparkering og bodanlegg 150 kr pr bolig + 150 kr for de som har egen parkering
- Kostnader til Heime tjenesten som satt til kr 99 pr mnd pr enhet

I driftsbudsjettet har vi tatt med bygningsmessige vedlikehold som vil inngå i driften av sameiet med kr 200,- pr. enhet pr. mnd.

Kostnader til bygningsmessig vedlikehold som ikke blir brukt det ene året vil overføres til neste års drift og dermed vil sameiet bygge opp egenkapital til fremtidig vedlikehold.

Felleskostnadene og budsjett vil bli endelig vedtatt av styret som blir valgt inn i forbindelse innflytting i borettslaget.

GRUNNBOK

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1917/900180-1/102 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
10.05.1917 VEDERLAG: NOK 0
STAVANGER KOMMUNE
ORG.NR: 964 965 226

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert

GRUNNDATA

1917/900081-1/102 **FRADELINGSDOKUMENT**
12.04.1917 OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

1951/984-1/102 **REGISTRERING AV GRUNN**
02.05.1951 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1103 GNR:57 BNR:1545
GATEAREAL

1951/2611-2/102 **REGISTRERING AV GRUNN**
03.11.1951 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1103 GNR:57 BNR:403

2005/10127-2/102 **GRENSEJUSTERING**
30.06.2005 Fra gnr. 57 bnr. 1543 til gnr. 22 bnr. 363
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/76399-1/200 **SAMMENSLÅING**
25.01.2017 DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:1103 GNR:57 BNR:33
DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:1103 GNR:57 BNR:1545

2022/993333-1/200 **REGISTRERING AV GRUNN**
07.09.2022 21.00 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1103 GNR:56 BNR:2382

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1277162-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
03.04.2024 21.00 VEDERLAG: NOK 61 812 375
VÅLANDSHAGEN EIENDOM AS
ORG.NR: 928 847 225

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang
2022/1067146-1/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

1959/2575-1/102 **FREDNINGSVEDTAK**
15.07.1959 OM AT VANDRESTEINEN SOM LIGGER PÅ EIEND.GNR.56-BNR.1585 SKAL
VÆRE FREDET I.H.T. KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET VEDTAK AV 10/7 1959.
OVERFØRT FRA: KNR:1103 GNR:56 BNR:1585
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/1067146-1/200 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
23.09.2022 21.00 RETTIGHETSHAVER: INEO EIENDOM AS
ORG.NR: 997 466 535

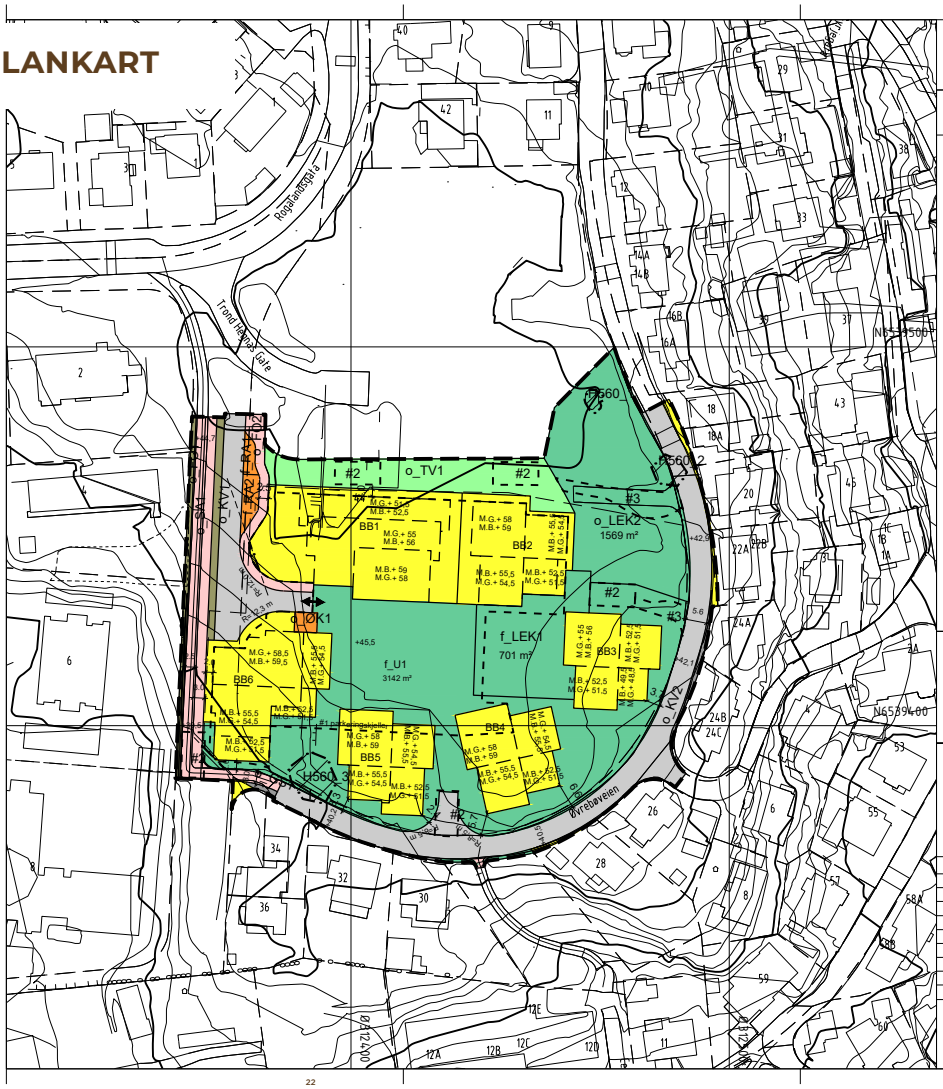
2024/1277173-1/200 **PANTEDOKUMENT**
03.04.2024 21.00 BELØP: NOK 200 000 000
PANTHAVER: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321

GRUNNDATA

2022/993333-1/200 **REGISTRERING AV GRUNN**
07.09.2022 21.00 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1103 GNR:56 BNR:1585
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1103 GNR:57 BNR:1543

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

PLANKART



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BA – Boligbebyggelse
- BB – Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- RA – Renovasjonsanlegg
- ØK – Øvrige kommunaltekniske anlegg
- U – Uteoppholdsareal
- LEK – Lekeplass

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- KV – Kjøreveg
- FO – Fortau
- GS – Gang-/sykkelveg
- S – Sykkelanlegg
- AVT – Annen veggrunn - tekniske anlegg
- AVG – Annen veggrunn - grøntareal

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- TV – Turveg

§12-6 - Hensynssoner

- Frisikt
- Bevaring naturmiljø

§12-7 - Bestemmelseområder

- Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Linjesymbol

- Grense for sikringssone
- Grense for angitt hensynssone
- Planens begrensning
- Formålgrense
- Bestemmelsegrense
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Regulert støttemur
- Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- M.B. – Maks byggehøyde
- M.G. – Maks gesims

19.02.2024

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: E-torget

Dato for basiskart: 03.02.2023

Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk: 1:1000 (A3)

Nord

0 12 25 37 50m

Euref 89, UTM sone 32, NN2000

DETALJREGULERING FOR:

Teknikken Sør

MED REGULERINGSBESTEMMELSER

PLAN NR.

2811

SAKSBEHANDLING:		
UTVALG FOR BY- OG SAMFUNNSUTVIKLING:	24.08.2023	01.02.2024
UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN:	01.09. - 13.10.2023	
VEDTATT I KOMMUNESTYRET :	19.02.2024	

REVISJONER:	Dato:	Sign:
Endring etter høring (justert renovasjon, justering av formålsgrense/byggegrense BB6/BB2)	04.12.23	noostm

STAVANGER KOMMUNE, BS

Saksbehandler:

Planforvalter:Sweco

Dato:

05.07.23

BESTEMMELSER

Bestemmelser for
Plan 2811 – detaljregulering for Teknikken Sør Eiganes og Våland bydel

19.02.2024

Vedtatt av Stavanger bystyre 19.02.2024 i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

§1 Formål

Planen skal legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende anlegg som bygger opp om sosial bærekraft og fellesskap.

Planen skal inneholde en variasjon av boliger samt attraktive møteplasser ute og inne. Både bebyggelse, uterom og grønnstruktur skal utformes som en videreutvikling av trehusbyen og bidra til en kvalitetsmessig fortetting i Stavangers samlede bylandskap.

§2 Fellesbestemmelser for planområdet

2.1 Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i den videre planleggingen. Der terrenget gir brattere stigning enn norm, må det være tilfredsstillende alternative forbindelser. Gangforbindelser, ulike aktivitetsflater, adkomstparti, parkering og renovasjon skal være godt synlige.

2.2 Terrengtilpasning

Terrengtilpasning skal vektlegges for alle tiltak, spesielt i grensesnittene mot områder som ikke skal opparbeides.

2.3 Masser

Masseoverskudd skal benyttes på en samfunnsnyttig måte, fortrinnsvis ved gjenbruk i prosjektet.

Metode for å undersøke om massene inneholder fremmede organismer, jf forskrift om fremmede organismer § 24 fjerde ledd, skal være i henhold til *«Håndtering av løsmasser med fremmede skadelige plantearter og forsvarlig kompostering av planteavfall med fremmede skadelige plantearter».*

2.4 Overvannshåndtering

Rammeplan for vann og avløp datert 24.01.2023 skal legges til grunn for prosjektering. Overvann fordrøyes lokalt før påkobling til offentlig nett.

Overvann skal fordrøyes innenfor planområdet, slik at avrenningen ikke blir større en situasjonen før utbygging. Fordrøyning skal fortrinnsvis skje i åpne løsninger, men det tillates et rørmagasin på maks 18 m3. Fordrøyning for nytt utbyggingsområde skal skje innenfor areal regulert til bebyggelse og anlegg og fellesarealer tilhørende bebyggelsen. Det tillates fordrøyning av turveg og kvartalslek innenfor offentlig formål.

2.5 Overbygd gang- og oppholdssone mellom byggene

Byggene BB1-BB6 skal kobles sammen med en overbygd gang- og oppholdssone mellom byggene. Denne kan plasseres innenfor delfelt til Boligbebyggelse (BB), Lekeplass (LEK), Uteoppholdsareal (U) og Øvrig kommunalteknisk anlegg (ØK)

Overbygd gang- og oppholdssone skal designes felles for alle byggene BB1-BB6, tillates utenfor byggegrense, og med BRA inntil 410 m2, som er tillegg til BRA fastsatt for Boligformål (BB1-BB6)

Overbygg kan enten være tak eller som åpen pergola, og utføres med tre som hovedmateriale.

Overbygg vil som prinsipp ligge på nivå med dekke over 1. etasje, og design skal integreres i fasade for fellesrom og inngangssoner i 1. etasjer. Høyde for overbygg er som utgangspunkt 3,5 meter over inngangsnivå. Det tillates at høyde for overbygg kan være noe hevet og senket for å fremheve eller styrke funksjoner som uteopphold og lek. Det tillates også vegger og inndeling av uterom for å fremheve eller styrke funksjoner som uteopphold og lek.

Overbygg kan maks ha 3,5 meter gjennomsnittlig bredde.

§3 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Utomhusplan
Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge en utomhusplan i målestokk 1:200 for alle ubebygde arealer i planområdet. Planen skal fastsette hovedbruk av arealene (lek, opphold, plantefelt, trafikkarealer for nødetater, gangforbindelser m.m.), høyder på terreng, samt overordnet overvannshåndtering og flomveier. Det skal dokumenteres at blågrønnfaktor på 0,7 kan oppnås.

Teknisk utomhusplan
Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge detaljert teknisk utomhusplan i målestokk 1:200 for alle ubebygde arealer i planområdet. Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, møblering, adkomster, skilting, vannavrenning, belysning, sykkelparkering, vinterbruk (lagring av sand/snø) og andre faste elementer. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer. Opparbeidingen skal oppfylle kommunens norm for utomhusanlegg.

Tekniske planer for samferdselsanlegg
Trafikkanlegg (kjøreveg, torg, gang- sykkelveg m.m.) skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer. Vegmyndigheten skal ha avgitt uttalelse til planene før tiltaket kan iverksettes. Sammen med de tekniske planene skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten.

Anleggsperiode
Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved en anleggsplan for aktuelt byggetrinn. Planen skal bl.a. vise midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønster, adkomster, varelevering og sykkel- og gangforbindelser. Planen skal vise hvordan trafikksikkerheten for gående og syklende er ivaretatt, og skal beskrive avbøtende tiltak. Planen skal inneholde tiltaksplan for å sikre vandresteinen

og regulerte trær som skal bevares.

For sanerings-, bygge- og anleggsperioden gjelder retningslinjene for støy i kapittel 6, i T-1442.

§4 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1 Boligbebyggelse BB1-BB6

Utnyttelsesgrad og boligsammensetning
Bebyggelse skal utføres i 6 bygg, og det kan legges til rette for inntil 100 boliger. Sum maks BRA for BB1-BB6 er 10.100 m2.

I bruksareal BRA regnes ikke med parkering for bil, sykkel, boder og teknisk anlegg helt eller delvis under bakkenivå.

For hvert bygg 1 – 6 skal inngangsparti være vendt inn mot tunet.
Byggene 2 – 5 skal ha fellesrom i tilknytning til inngangsparti som en felles ressurs for alle boligene.

Det skal være variasjon av boligstørrelser og i typologi i alle byggene for å tilrettelegge for et mangfold av beboere både i prosjektet som helhet og i hver av byggene 1-6.

Minimum 80 % av boligene skal være større eller lik 55 m² BRA og ha 2 rom innenfor bygg 1-5. Minimum 25 % av boligene skal ha BRA på minst 80 m2 innenfor bygg 1-5.

Bygg 1 - Skal inneholde bofellesskap med 6 omsorgsboliger i 1. etasje med døgnbemanning. Det skal sikres egnede areal til ansatte.

Bygg 6 – Skal inneholde bofellesskap der hver enhet består av areal i egen leilighet og areal som inngår i fellesareal. Gjennomsnittsstørrelsen for boenhetene i bofellesskap skal være min. 50 m², inklusiv fellesarealer. Boenheter i bofellesskap skal ha varierende størrelse, men ingen skal være mindre enn 20 m², eksklusiv fellesarealer.

Arkitektur
Ny bebyggelse skal harmonere med trehusbyen i materialbruk og uttrykk. Dette innebærer mest mulig bruk av tre både i fasade, detaljer og i konstruksjon der det er formålstjenlig. Volumer og takutforming skal deles opp og danne en harmonisk silhuett i trehusbyen. Utformingen skal være av høy arkitektonisk kvalitet. Utformingen av ny bebyggelse skal ha fokus på miljø- og ressursvennlig arkitektur med holdbare og bærekraftige materialvalg.

Hvert bygg 1 – 6 skal fremstå som en klynge av minst 4 bygningsvolum. Hvert bygningsvolum skal ha individuelt tak. Takform skal være pulttak eller saltak, eventuelt kombinert med deler med flatt tak. Det tillates takterrasse i takflaten, inntrukket fra laveste gesims.

Byggets balkonger skal ligge innenfor takflaten til hvert bygningsvolum. Det tillates ikke at heissjakter eller tekniske installasjoner stikker opp over takflatene.

Bebyggelsen skal også ha en rytme og inndeling som regulerer høydeutviklingen i prosjektet slik at det etableres gradvise høydeoverganger mellom bebyggelse fra to til seks etasjer. Maks høyde for laveste gesims er angitt på plankartet.

Hovedmaterialet i fasadene skal være kledning i tre. Fasadematerialet skal være enhetlig for hele høyden, og trekkes ned slik at det følger terreng.

Farge- og materialkonsept for bebyggelsen skal utarbeides helhetlig. Dersom det velges ubehandlet tre som fasadekledning, skal det i tillegg brukes fargede elementer i fasaden.

Utenfor byggegrense tillates det trapper opp fra parkeringskjeller.

Parkering - bil
Det tillates maksimalt 0,5 parkeringsplass per boenhet. Minst 4 parkeringsplasser skal utformes for bevegelseshemmede.

I tillegg kan det anlegges 0,2 parkeringsplass per boenhet til gjesteparkering, og ikke mindre enn 14 stk. Gjesteparkering skal være tilgjengelig for Teknikken Barnehage i barnehagens normale åpningstid.

Parkering - sykkel
Det skal settes av plass for minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Det tilstrebes effektiv utnyttelse av underetasje og at areal prioriteres utvidet for parkering for større sykler/lastesykler.

Parkeringsplasser for beboere skal plasseres under tak, nær inngang på bakkeplan eller i anlegg under bakken. Utgang for sykkel fra anlegg under bakken, mot sør, skal være trafikksikker og tilrettelagt for effektive daglige reiser.

4.2 Uteopphold, f_U1

Alle uteareal skal bearbeides for å gi tilgjengelighet for alle, og med materialer av god kvalitet. Asfalt tillates kun der dette er funksjonelt nødvendig. Anlegg under bakken skal dimensjoneres for å tåle minimum 0,3 meter overdekning. 30 % av slikt areal skal kunne fylles opp til minimum 0,7 meter overdekning for etablering av høyere vegetasjon.

Det skal være klare inndeling i soner mellom offentlige – og felles uteopphold, og uteopphold direkte tilknyttet boenhet. Opparbeidelse skal være egnet i samsvar med funksjon. Felles uteareal skal opparbeides for å best mulig skape naturlige møteplasser og fellesskap i nabolaget.

Innhengning skal fortrinnsvis være beplantning, og innhegning og dekke på uteopphold direkte tilknyttet boenhet på terreng, skal planlegges felles for alle boenhetene.

Det tillates overbygd sykkelparkering utenfor byggegrenser.
Det tillates overbygd forbindelse mellom byggene.

4.3 Renovasjonsanlegg (felt f_RA1 og f_RA2)

F_RA1 videreføres med minimum tre nye nedgravde avfallsbeholdere, og f_RA2 skal tilrettelegges for minimum fire nye nedgravde avfallsbeholdere. Både f_RA1 og f_RA2 er felles for alle nye boliger og Teknikken Barnehage.

4.4 Øvrig kommunalteknisk anlegg – Trafo, o_ØK1

Det skal legges til rette for trafo til ny bebyggelse. Det skal sikres fri adkomst til fasade mot nord på nivå med U1. Arealet er offentlig. Flate oppå trafo kan benyttes til uteopphold for boliger. Grense mellom boligformål og o_ØK1 kan justeres ved videre prosjektering for hensiktsmessig bygningsutforming.

4.5 Lek

Felt o_LEK2
Arealet skal opparbeides som kvartalslekeplass og møtested for nabolaget. Lekeplassen skal ha et parkmessig preg, holde høy kvalitet og gi et variert tilbud til ulike aldersgrupper. O_LEK2 skal oppfylle krav til kvartalslek, og innhold skal ses i sammenheng med uteområdet i Teknikken barnehage.
Det skal dokumenteres hvordan innhold i lekeplassen er valgt basert på medvirkning med mulige brukere. Ved eksisterende vandrestein og ask skal det legges til rette for rolige soner som fremhever naturelementene.

Det skal opparbeides turveiforbindelse mellom o_TV1 og Øvrebøveien over o_LEK2, innenfor bestemmelsesområde #3. Det må sikres frisikt for gående og syklende gjennom o_LEK2.

Felt f_LEK1
Arealet skal ha varierte aktivitetsmuligheter og være tilpasset barn med ulikt funksjonsnivå. Felt f_LEK1 er felles sandlekeplass for alle boligene innenfor planen.

Areal for lek skal bearbeides for å gi tilgjengelighet for alle, og med materialer av god kvalitet. Det skal være minimum 0,5 m vekstlag i grønne soner, og dessuten ytterligere dybde slik at det er mulig å etablere høyere vegetasjon der det er angitt i utomhusplan.

Det må sikres frisikt for gående og syklende gjennom f_LEK1.

§5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

5.1 Kjøreveg (felt o_KV1 – o_KV2)

For o_KV2 skal eksisterende veggrunn videreføres, og krav til opparbeidelse gjelder tilpasning til denne.

Snuplass og snuhammer kan opparbeides med armert gress.

5.1 Fortau (felt o_FO1 – o_FO2)

Opparbeides etter detaljerte tekniske planer. Fortau langs Bygg 6 må være kjøresterkt for brannbil.

5.2 Sykkelanlegg (felt o_SA1)
Opparbeides etter detaljerte tekniske planer. Sykkelanlegg langs Bygg 6 må være kjøresterkt for brannbil.

§6 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

6.1 Turveg (felt o_TV1)
o_TV1 skal være opparbeidet med asfaltert dekke i 3 m bredde, og grønne vegetasjonsdekker. Turveg skal være kjøresterk for brannbil.

§7 Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-6)

7.1 Hensynssone (frisikt H140)
I områdene skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaner. Enkeltstående stolper eller oppstammede trær tillates.

7.2 Hensynssone naturmiljø (bevaring naturmiljø H560)
H560_1 Flyttblokken *Vandresteinen* er et fredet, geologisk naturminne. Den skal ha åpen og fri beliggenhet og skal ikke flyttes eller påføres inngrep av noen form (bolting eller annet).
H560_ 2 og _3; To eksisterende aske-trær skal bevares. Det skal utarbeides tiltaksplan for disse. Det må ikke foretas tiltak/inngrep som får negativ innvirkning på treet. Eventuell beskjæring skal utføres av fagpersoner/arborist.

§8 Bestemmelsesområder (§ 12-7)

Bestemmelsesområde Anlegg under bakken #1
I bestemmelsesområdet kan det anlegges parkeringskjeller og anlegg tilhørende boligene, under bakken.

Parkeringskjeller skal deles i åpen og låsbar sone.
Åpen sone skal ha minst 14 parkeringsplasser som er tilgjengelig for barnehagen.
Åpen sone skal ha fri høyde minst lik 2,5 meter.
Låsbar sone skal ha fri høyde minst lik 2,2 meter

Der anlegget ligger under grønne uteoppholdsarealer, skal det dimensjoneres for å tåle minimum 0,3 meter overdekning. 30 % av slikt areal skal kunne fylles opp til minimum 0,7 meter overdekning for etablering av høyere vegetasjon.

Bestemmelsesområde oppstillingsplass og trase for brannbil #2 og #3
Dekke dimensjoneres for kjøring og oppstilling av brannbil. Topplag skal være egnet for vegetasjon som ikke er til hinder for kjøring eller oppstilling. Traseen og oppstillingsplassene må holdes frie for trær, store busker, møblering og andre installasjoner, og dimensjoneres for kjøring med brannbil (stigebil L).

§9 Rekkefølgekrav

Tiltaksplan
Før det kan gjøres tiltak i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser og det skal foreligge godkjent tiltaksplan, jf. forurensningsforskriften kap. 2.

Bilparkering til barnehagen
Det skal til enhver tid være tilgjengelig 14 p-plasser for barnehagen innenfor planområdet, og med trafikksikker gangadkomst.

Før bebyggelsen tas i bruk
F_RA1 og f_RA2 Anlegg ferdigstilles før boliger kan tas i bruk.
O_ØK1 Anlegg ferdigstilles før boliger kan tas i bruk.

F_U1
Før boliger kan tas i bruk, må del av f_U1 med minst 30 m2 pr bolig, være ferdigstilt.

Ang o_LEK2
Før boliger kan tas i bruk, må nabolagspark/kvartalslek o_LEK2 være ferdigstilt. Del av o_LEK2 sør for bestemmelsesområde #3, kan tillates midlertidig benyttet til riggområde for BB1-BB6. Ved midlertidig bruk til riggområde skal det legges til rette for nabolagspark/kvartalslek på annet midlertidig areal med tilsvarende størrelse som gjøres allment tilgjengelig. Hele o_LEK2 skal være ferdigstilt senest før siste delfelt tas i bruk.

Ang f_LEK1
Før boliger kan tas i bruk, må del av sandlek f_LEK1 med minst 150 m2 og minst 6 m2 pr bolig, være ferdigstilt. Av hensyn til anleggsgjennomføring kan del av sandlek med dokumentert størrelses- og funksjonskrav iht. kommuneplanen, tillates midlertid opparbeidet på annet areal innenfor planområdet.
Anlegg ferdigstilles senest før siste delfelt tas i bruk.

Ang Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
O_KV1- Anlegg ferdigstilles før boliger kan tas i bruk.
O_KV2 - Snuhammer ferdigstilles senest før det kan gis igangsettingstillatelse for delfelt BB5.
O_FO1- Anlegg langs o_KV1 ferdigstilles før delfelt BB1 og BB2 tas i bruk. Anlegg langs BB6 ferdigstilles før BB6 tas i bruk.
O_FO2- Anlegg ferdigstilles før boliger kan tas i bruk.
O_GS1- Anlegg ferdigstilles senest før BB6 tas i bruk.
O_SA1- Anlegg langs o_KV1 ferdigstilles før boliger kan tas i bruk. Anlegg langs BB6 ferdigstilles før BB6 tas i bruk.
O_AVG1- Anlegg langs o_KV1 ferdigstilles før boliger kan tas i bruk. Anlegg langs BB6 ferdigstilles før BB6 tas i bruk.
O_AVG2- Anlegg langs o_KV1 ferdigstilles før boliger kan tas i bruk. Anlegg langs BB6 ferdigstilles før BB6 tas i bruk.

Ang Turvei, o_TV1
Anlegg ferdigstilles før delfelt BB1 og BB2 tas i bruk.

Ang Bestemmelsesområder #1
Nødvendig del av parkeringsanlegget opparbeides før den enkelte bolig tas i bruk.
Anlegg ferdigstilles senest før siste delfelt tas i bruk.

DRIFTSAVTALE HEIME

LEVERANDØRAVTALE FOR
LEVERANSE AV FELLES SERVICTJENESTER

Denne avtale ("**Avtalen**") er inngått mellom:

(1) Heime Proptech AS (org.nr. 926 488 988) (**Tjenesteleverandøren**);

(2) Vålandshagen AS (org. nr. 928 892 476) **(Utbygger)**, og

(3) Borettslagene Vålandshagen 1, 2 og 3

(Tjenesteleverandøren, Utbygger og Borettslagene er heretter referert til som en **Part** og i fellesskap som **Partene**).

1. BAKGRUNN OG FORMÅL

Tjenesteleverandøren er leverandør av et tjenesteprogram med tilhørende teknologi for tilrettelegging av deling- og fellesskapsløsninger, med formål å skape dynamiske og bedre nabolag, muliggjøre deletjenster og legge til rette for fellesskap og sosial omgang.

Sameiet består av inntil 95 andeler på eiendommen med gnr. [=] bnr. [=] fnr. [=] i Stavanger kommune (**Boligprosjektet**). Boligprosjektet skal oppføres i regi av Utbygger. Under utbyggingen skal Utbygger se til at Boligprosjektet tilrettelegges for felles aktiviteter og servicefunksjoner som skal ytes til beboerne i Borettslaget, bl.a. ved leveranser fra Tjenesteleverandøren.

Avtalens formål er særlig å sikre en god og omfattende leveranse av basistjenester / servicefunksjoner til beboerne i Borettslaget, og sikre at alle beboerne dekker sin andel av kostnadene forbundet med leveranse av disse basistjenestene / servicefunksjonene. Videre skal denne leverandøravtalen legge til rette for at det over tid kan avtales endringer i basistjenestene / servicefunksjonene på en enkel måte, og som sikrer at slike endringer blir bindende både for Tjenesteleverandøren og samtlige andelseiere i borettslaget, slik at alle eiere / beboere i borettslaget til enhver tid dekker sin andel av kostnadene forbundet med basistjenestene / servicefunksjonene. Beboernes dekning av sin andel av kostnadene kalles inn sammen med felleskostnadene i borettslaget, slik at Tjenesteleverandøren utsteder faktura direkte til borettslaget (gjelder leveranser i fase 2, se punkt 2.3 nedenfor).

Partene er enige om at Tjenesteleverandøren skal yte slike tjenester til Utbygger under utbyggingen / markedsføringen av Boligprosjektet som regulert i punkt 2.2 nedenfor. Videre er Partene enige om at Tjenesteleverandøren skal levere slike tjenester til borettslaget etter ferdigstillelse av Boligprosjektet som beskrevet under punkt 2.3 nedenfor.

2. TJENESTER, LEVERANSER MV.

2.1 Generelt

Tjenesteleverandøren skal levere tjenester i to faser. Leveranser i den første fasen skal leveres under utbyggingen, markedsføring og salg av enheter i Boligprosjektet (**Fase 1**). Disse tjenestene leveres til, og skal betales av, Utbygger.

Den andre fasen av Tjenesteleverandørens leveranse omfatter de tjenester som skal ytes til beboerne i borettslaget fra og med innflytting av den enkelte andel og ut Avtaleperioden, som definert i punkt 5 nedenfor (**Fase 2**). Disse tjenestene fakturers borettslaget.

2.2 Nærmere om leveranser i Fase 1

I Fase 1 skal Tjenesteleverandøren utføre / levere følgende:

(a) Avholde oppstartsmøte hvor det kartlegges en nærmere plan for tjenestetilbudet som skal ytes til beboerne i borettslaget, bl.a. slik at dette kan beskrives nærmere i salgsdokumentasjonen;

(b) Utforme en skreddersydd plattform med tjenestetilbud for beboerne i borettslaget basert på relevant tjenestetilbud i området, med forslag til leverandører av lokale tjenestetilbud, så som eksempelvis vaskehjelp, hjemmehjelp og bildelingsaktører mv. Utbygger skal godkjenne Tjenesteleverandørens forslag til leverandører;

(c) Avholde kick off med valgt eiendomsmegler/selger hvor Tjenesteleverandøren/megler gjennomgår hvordan Tjenesteleverandørens tjenester kan kommuniseres til interessenter / kjøpere.

(d) Utbygger, og eventuelle tredjeparter som bistår Utbygger i forbindelse med utbygging og salg av enheter i Boligprosjektet, skal ha rett til å bruke Tjenesteyterens markedsføringsprodukter, herunder markedsføringsprodukter tilknyttet delerom, aktivitetsplaner, nettportaler og nettsider mv.;

(e) Levere "Heime-skjerm" som henges opp i felleslokalet i Borettslaget senest innen ferdigstillelsen av utbyggingen, hvor beboere kan få oversikt som over f.eks. aktiviteter, meldinger fra styret, værmeldinger og kollektivtider (skjermens innhold skreddersys for borettslaget). Skjermen eies og driftes av Tjenesteleverandøren.; og

(f) Identifisere kjøpere som typisk kan fungere som gledesspredere / servicepersoner som vil påta seg å planlegge og gjennomføre aktiviteter, webinarer, fysisk onboarding og tilrettelegger for utleie av fellesarealer til slikt formål mv., for beboerne i borettsalget.

2.3 Nærmere om Fase 2

I Fase 2 skal Tjenesteleverandøren levere følgende tjenester ("**Fellestjenester**") til beboerne i borettslaget:

(a) Drift av Heime plattformen og gi beboere tilgang

(b) Sørge for at borettslaget har et oppdatert tilbud på leveranser fra eksterne leverandører;

(c) Motivere beboere til å: (i) skape og opprettholde et fungerende virtuelt delerom, (ii) opprette felles aktiviteter, og (iii) bruke Heime-appen.

(d) Arrangere to aktiviteter i fellesarealene i borettslaget for beboerne i forbindelse med overtakelse.

(e) Drifte "Heime-skjermen" som nevnt i punkt 2.2 (f).

Tjenesteleverandøren vil markedsføre sine tjenester og se til at beboerne får oversikt over det til enhver tid gjeldende tilbud av tjenester.

3. VEDERLAG

3.1 Vederlag for Fase 1

For tjenestene i Fase 1 skal Utbygger betalt til Tjenesteleverandøren et fast vederlag på kr 200.000,- eks mva.

Av vederlaget skal kr. 60 000 (eks. mva) betales til Tjenesteleverandøren innen 14 dager etter signering av denne Avtalen.

Resterende beløp, kr. 140 000 (eks. mva), skal betales innen 14 dager etter at Utbygger har besluttet oppstart utbygging av Boligprosjektet, og det foreligger rammetillatelse.

3.2 Vederlag for Fase 2

For tjenestene i Fase 2, påløper et månedlig vederlag pr. andel i borettslaget fra og med datoen fra ferdigstillelse og innflytting for den enkelte andel:

- Kr 99,- inkl. mva pr mnd. pr. ferdigstilt og innflyttet boligseksjon

Vederlaget skal justeres årlig med økning i konsumprisindeksen (KPI). Endringen skjer 31. desember hvert år, med basis i endring i indeks fra oktober foregående år til oktober inneværende år. Første justering skal skje ved første årsskiftet etter at den første leilighet ble overtatt, og da med basis i indeksen pr. oppstart av Fase 2.

Hver av partene kan, hvert 10 år (regnet fra oppstart av driften), kreve at vederlaget for Fellestjenester skal justeres til markedspris. Videre kan det bli avtalt endringer i vederlaget ifbm. endringer i innholdet i tjenestene under Fase 2 (se punkt 4 nedenfor).

Faktura for tjenestene som leveres i Fase 2 faktureres borettslaget månedlig.

Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrentelovens bestemmelser. Ved vesentlig betalingsmislighold kan den aktuelle andelseier / beboer nektes tilgang til Fellestjenestene, likevel slik at andelseiernes betalingsforpliktelse ikke opphører.

4. ENDRING AV INNHOLDET I / OMFANGET AV FELLESTJENESTER

Driften i fellesarealene i borettslaget skal til enhver tid være tilgjengelig for leveranse av de Fellestjenester som inngår i Fase 2.

Partene er innforstått med at behovet og ønsket om innholdet i Fellestjenestene i Fase 2 kan endres over tid. For å sikre at slike endringer blir enhetlig og gjeldende for samtlige andelseiere / beboere, kan styret i borettslaget og Tjenesteleverandøren til enhver tid avtale endringer i innholdet i tjenestene under Fase 2 og, i sammenheng med justering av innholdet i tjenestene; avtale justering av vederlaget for Fellestjenestene, ref. styrets oppgaver regulert i eierseksjonsloven § 57.

Ved avtale om endringer i Fellestjenester skal følgende gjelde som begrensning for hva styret kan avtale på vegne av borettslaget / den enkelte eierseksjonssameier:

- At endringene i leveranse av Fellestjenestene ikke medfører en økning av vederlaget på mer enn 20 % pr. år.
- At endringene i Fellestjenestene ikke er av vesentlig karakter.

Dersom endringene overskrider nevnte begrensninger, skal styret se til at forslaget til endringer forelegges årsmøtet for beslutning.

5. AVTALENS VARIGHET

Avtalen løper fra signering til og med den dato som faller tre år etter innflytting av den første eierseksjonen (**Avtaleperioden**). Avtalen kan ikke sies opp i Avtaleperioden.

Deretter forlenges Avtalen med faste nye perioder på tre år om gangen, på samme vilkår, med mindre en av Partene sier opp avtalen innen 6 måneder før utløpet av den aktuelle 3 års perioden.

Selv om avtalen er uoppsigelig kan den heves dersom det foreligger vesentlig mislighold fra en av Partene. Ved mislighold som ikke medfører heving, gjelder alminnelige misligholdsbeføyelser som prisavslag, erstatning mv.

6. OVERDRAGELSE AV RETTIGHETER OG PLIKTER

Tjenesteleverandøren står fritt til å overdra sine rettigheter og plikter etter Avtalen til selskaper i samme konsern eller til tredjemenn. Dersom overdragelsen skjer til tredjemann, kan overdragelsen ikke gjennomføres før etter 30 dager etter at Sameiet har blitt varslet, og gitt mulighet til å uttale seg om overdragelsen.

Borettslaget er forpliktet til å forsikre seg om at eventuelle leietakere, beboere eller lignende overholder bestemmelsene Avtalen.

7. TINGLYSING

Denne avtalen, eller utdrag av denne, kan tinglyses på hver andel i borettslaget, og andelseier gir ved sin signatur på denne avtale samtykke til slik tinglysning. Utgifter ved tinglysing dekkes Tjenesteleverandøren.

– –

Dato: _____

For Heime Proptech AS

Signatur: .....
Navn: Vetle Isdal Bringsjord
Tittel: Styrets leder

For Vålandshagen AS

Signatur: .....
Navn: Ivar Isdal
Tittel: Styrets leder

Signatur: .....
Navn:
Tittel:



KONTAKT



Eirin Hovland Hollund
909 17 628
eirin@ineoeiendom.no



Markus Paulsen
900 87 446
markus@ineoeiendom.no

INEO EIENDOM

		BRA									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 + omkostninger	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	Felleskostander inkludert renter første 5 år	Avdrag og renter pr mnd fra og med år 6	Felles-utg. inkludert avdrag og renter på felleslån	Parkering*
1. etg.																				
101	20	80,9					**5 690 000**	Ledig	26 052	5 716 052	1 422 500	4 267 500	100 000	1 348 552	**3 325**	16 531	19 856	24 091	27 416	
102	21	97,2					**7 490 000**	Ledig	30 082	7 520 082	1 872 500	5 617 500	100 000	1 802 582	**3 814**	21 751	25 565	31 702	35 516	
103	22	73,5					**5 490 000**	Ledig	24 232	5 514 232	1 372 500	4 117 500	100 000	1 296 732	**3 103**	15 951	19 054	23 245	26 348	
104	23	55,3			SU		**4 390 000**	Ledig	19 752	4 409 752	1 097 500	3 292 500	100 000	1 017 252	**2 557**	12 761	15 318	18 593	21 150	
2. etg.																				
201	24	97,2					**7 990 000**	Ledig	30 082	8 020 082	1 997 500	5 992 500	100 000	1 927 582	**3 814**	23 201	27 015	33 816	37 630	
202	25	73,5			SU		**6 290 000**	Ledig	24 232	6 314 232	1 572 500	4 717 500	100 000	1 496 732	**3 103**	18 271	21 374	26 628	29 731	
203	26	72,6					**6 190 000**	Ledig	24 032	6 214 032	1 547 500	4 642 500	100 000	1 471 532	**3 076**	17 981	21 057	26 205	29 281	
204	27	111,7					**9 890 000**	Ledig	33 652	9 923 652	2 472 500	7 417 500	100 000	2 406 152	**4 249**	28 711	32 960	41 851	46 100	
3. etg.																				
301	28	97,2					**9 290 000**	Ledig	30 082	9 320 082	2 322 500	6 967 500	100 000	2 252 582	**3 814**	26 971	30 785	39 313	43 127	
302	29	73,5					**7 990 000**	Ledig	24 232	8 014 232	1 997 500	5 992 500	100 000	1 921 732	**3 103**	23 201	26 304	33 816	36 919	
303	30	111,7					**10 990 000**	Ledig	33 652	11 023 652	2 747 500	8 242 500	100 000	2 681 152	**4 249**	31 901	36 150	46 502	50 751	
4. etg.																				
401	31	115,4					**13 490 000**	Ledig	34 582	13 524 582	3 372 500	10 117 500	100 000	3 307 082	**4 360**	39 151	43 511	57 073	61 433	

MEGLEROPPLYSNINGER - IKKE KLAR

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

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

1. Lånet har 30 års løpetid, hvor de første 5 årene er avdragsfrie. Utbetaling av felleslånet kan ta opptil 4 mnd etter overtakelse, byggelånsrente vil ligge til grunn i perioden. (Byggelånsrenten er normalt 2% over borettslagets felleslån)
2. Renten på felleslånet er flytende. Det vil si at renten endres i samsvar med den generelle renteutviklingen, og kan ved overtakelse være endret fra signering av kontrakt.
3. Hver andelseier skal ved overtagelse av sin andel betale inn sin del av dokumentavgiften beregnet ut fra andel tomteverdi, dette innbetales samtidig som kjøpesum og diverse andre omkostninger.

Rente	4,64 %

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vålandshagen, 4011 Stavanger
Gnr. 56, Bnr. 2382, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260037

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Stine Haferkamp

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 936 09 729

E-post: haferkamp@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
