



Hemmingstadtnet

Trinn 1: 16 boliger



Innhold

Velkommen til Hemmingstadtnet	04
→ Hemmingstad Utbyggingsselskap	06
→ Meglerpresentasjon	08
→ Området	12
→ Uteområder	14
→ Arkitektens redegjørelse	18

Gjennomtenkt kvalitet	20
→ Skreddersøm	22
→ Fellesareal	24
→ Gunstig oppvarming	26
→ Ditt designkjøkken	28
→ Baderom	30
→ Fra interiør til helhet	32
→ Parker og lad bilen	34
→ Felles redskapsbod	36

Selveierleiligheter	38
→ Vestbo	40
→ Delfinansiering	42



Illustrert bilde, avvik vil forekomme

Flyttegoder	48
-------------	----

Salgsinformasjon	50
------------------	----

Leveransebeskrivelse	60
----------------------	----

Romskjema	68
-----------	----

Velkommen til Hemmingstadtunet



Illustrert bilde, avvik vil forekomme



Med kort vei til butikk, barnehage, skoler, kulturtilbud og idrettsanlegg, er alt tilrettelagt for en enklere og tryggere hverdag – og kanskje færre tidsklemmer å håndtere.

Hemmingstادتunet blir et ideelt sted å vokse opp – og å være voksen. Her skapes det rom for gode liv og lettstelte løsninger, sånn at du kan bruke mer tid på det du faktisk vil; enten det er familie, venner, aktiviteter, turer, eller mer tid for deg selv.

Du kan glede deg til gjennomgående gode kvaliteter og bra med boltre plass for deg og dine. Og når utetid står på agendaen, vil den lune, landlige beliggenheten og de store terrassene virkelig kunne nytes til det fulle.

**Velkommen til
Hemmingstادتunet!**



Børge Andersen

AKTIV EIER

+47 950 68 484
borge@velbygd.no



HUBS

Hemmingstadtnet er eid av selskapet Hemmingstad Utbyggingsselskap AS, forkortet til HUBS. HUBS utvikler boligprosjekter der kvalitet, funksjonalitet og trivsel går hånd i hånd. På Hemmingstad brukes all kompetanse og kunnskap til å utvikle et godt boligprosjekt.

«Prosjektet blir et nytt landemerke på Hemmingstad – et vakkert boligkvarter som kler et av byens beste nabolag. Vårt mål er enkelt: å skape gode, komfortable og oppnåelige hjem som legger til rette for en fin tilværelse»

- Børge Andersen

Drømmer du om ny bolig?

Hemmingstادتunet trinn 1 vil bestå av 16 flotte leiligheter med gode planløsninger, god standard og ikke minst herlig utsikt.

Du og dine får kort vei til servicetilbud og turløyper, samtidig er du omringet av nydelig natur. Jo tidligere i byggeprosessen du kjøper bolig, jo flere endringer og tilvalg kan du gjøre slik at det nye hjemmet ditt er tilpasset akkurat dine behov.



Anette Østensen
Eiendomsmegler MNEF
anette.ostensen@emvest.no
Tlf: 992 59 042



Cecilie Grimsrud
Eiendomsmegler/
Fagansvarlig
cecilie.grimsrud@emvest.no
Tlf: 958 93 290





Alle boligene får moderne arkitektur, smakfull innredning og tidsriktige løsninger.





Illustrert bilde, avvik vil forekomme

→ Flott opparbeidet uteområde med gangstier og sosiale soner.

→ Kort vei til butikk, kultur, kollektivtransport og turområder.

→ Energieffektiv vannbåren varme.

→ Lun beliggenhet og store terrasser.

→ Mulighet til å kjøpe egen parkeringsplass med elbillading.

→ Egen sportsbod og felles utendørs sykkelparkering.

Lurer du på noe knyttet til kjøps- eller byggeprosess, finansiering, overtakelse eller verdivurdering av eksisterende bolig, er du hjertelig velkommen til å kontakte oss.

Området

Nært det meste



Haugesund sentrum

Dagligvare

Rossabø skole

He



2 km

Sentrum

Haugesund sentrum har butikker, kaféer, spisesteder og helsetjenester.

1,5 km

Dagligvare

Gangavstand til Kiwi Spannavegen som blir din nærmeste dagligvarebutikk.

2 km

Djupadalen

Djupadalen turområde har mange løyper. Her kan du både gå, løpe og sykle.

2 km

Raglamyr

Kjøpesenter, butikker, kaféer, hagesenter og bil- og bygghandel.





Illustrert bilde, avvik vil forekomme



Lunt, grønt og naturskjønt...

...er bare noen av stikkordene som beskriver Hemmingstadtnet. Like utenfor boligene blir det opparbeidet flere grønne utesoner og lekeområder – et herlig sted å finne ro, eller la leken spire og det sosiale gro.

I og rundt Hemmingstad kan beboerne i Hemmingstadtnet oppleve flott natur. I umiddelbar nærhet til boligene får de også flere grønne uteområder.

Mellom boligblokkene opparbeider vi for grønne uteområder med sosiale soner for både små og store. Her kan man samles rundt en felles grillplass, slå seg ned på benkene med en kaffekopp eller ta en økt med styrkeapparatet for å trene styrke og balanse. Stien slynger seg gjennom hele området og gir mulighet for en hyggelig og trygg gangtur i det nye nabolaget.

→ Et uteområde du kan trivest i





Illustrert bilde, avvik vil forekomme



Arkitektens redegjørelse

Boligområdene på Hemingstad er bygget ut over tid fra tidlig 70-tallet frem til idag. Hemingstad Gård ble utviklet som en bolig for familien Skogland tidlig på 1900-tallet, hvor det ble reist våningshus og driftsbygg, samt tilført matjord fra skjold og bygget veganlegg og ryddet skog og åker.

I den østvendte lia nedenfor gårdens bolighus reises nå fire lameller som forsterker og artikulere terrenkskråningen, samtidig som den viderefører øst-vest strukturen som har vært definerende for Haugesundsgårdene.

Ved denne plasseringen vil det dannes fysiske og visuelle forbindelser fra skog til sjø, og tillate naturen å strekke seg gjennom bebyggelsen som miljøskapende og grønne passasjer, og gi lys og luft gjennom bebyggelsen. Bebyggelsen forholder seg til de omkringliggende områdene på ulikt vis.

Mot øst og Storasundsgaten danner bebyggelsen en rytmisk vegg som er definerende for det gaterom som er etablert her. Samtidig skapes forbindelseslinjer som knytter de omkringliggende boligområder sammen både øst-vest og nord- sør. Storasundsgata er en åpen, bred gate, som inneholder veg for buss, bil, sykkel og gående, som skal fra A til B. Ved å plassere en bebyggelse slik som vist vil det skapes naturlige stoppesteder, møteplasser som bidrar til variasjon og innhold langs vegen, i tillegg til at det skapes en urban, målestokk som legger fine premisser for en spennende utvikling.



Mot Boreasgt., som fremstår som en boliggate, med mindre konsentrert bebyggelse; får utbyggingen en skala og tilpasning som forsterker og forholder seg til villakvaliteter, med mye grønne arealer og en lavere byggehøyde. Fortsatt med en rytme som pulserer vekselvis utsikt og natur med tradisjonelle bygningsformer.

Plasseringen av byggene er nøye vurdert i forhold til optimalisering av sol, skygge, utsikt og uteoppholdsareal.

Byggene er bygget i tradisjonelle materialer, tre, vakker betong, stål og glass, som har tilstrekkelig med form og materialvarisjon til å gi en skala og skape spennende uterom.

Innganger, åpninger og organisering av bebyggelsen bidrar til avklarte boligbygg, som aktiviserer mellomrommene, og gir en åpenhet mot omgivelser.

Det er klare skiller mellom privatiserte og offentlige arealer, og det er lagt opp til et fellesområder som fremmer felleskap, lek og bruk.

Arkipelet
Jan Ove Bjørheim
Sivilarkitekt



Illustrert bilde, avvik vil forekomme

Gjennomtenkt kvalitet

Under prosjekteringen av Hemmingstad-tunet har det vært fokus på å skape gode arkitektoniske løsninger.

Det er også lagt mye ressurser i de innvendige arealene, ikke minst gode og effektive planløsninger der det tas i bruk spennende materialer. Målet vårt har hele tiden vært å skape boliger det er hyggelig både å komme hjem til og besøke.





Illustrert bilde, avvik vil forekomme

→ Hvitevarer inkludert

Med på boligkjøpet i Hemmingstادتunet følger en innholdsrik kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, som kombiskap, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

→ Vannbåren varme som standard

Vi leverer vannbåren gulvvarme i baderom. I stue leveres viftekonvektor (radiator med vifte som gir varme fra vannbårent anlegg) som sikrer behagelig oppvarming.

→ Førsteklasses komfort

Med vår løsning for vannbåren varme får du tilført varme fra varmtvann som sirkulerer i rør i baderomsgulvet og som varmekilde i konvektoren. Dette gir god og jevn varme i hele boligen.

→ Miljøvennlig oppvarming

Vi har valgt bergvarme fra borehull – en svært miljøvennlig og økonomisk løsning som sikrer lave kostnader til oppvarming. Varmepumpen produserer varmtvann til forvarming av forbruksvann og til oppvarming av leilighetene.

→ P-plass og lading av elbil

Alle kjøpere vil få mulighet for å kjøpe egen parkeringsplass, med mulighet for elbillader. I tillegg vil det anlegges HC-plasser og gjesteplasser.



Illustrert bilde, avvik vil forekomme

Skreddersøm på din boligdrøm

Kanskje du lenge har drømt om et kjøkken med helt spesielle fasiliteter, eller sett deg ut en baderomsløsning tilpasset din smak? Eller kanskje du har falt for en spesiell farge til veggene, som gir deg energien du ønsker i eget hjem?

En enkel tilvalgsreise

Som boligkjøper får du tilgang til tilvalgsprogrammet Journey. Her vil du få en god oversikt over alle tilvalgsoptimalitetene du kan velge mellom, og kan enkelt «shoppe» på samme måte som i hvilken som helst nettbutikk. Du som boligkjøper får en mer fleksibel tilvalgsprosess, i tillegg til at dialogen med oss som boligbygger blir oversiktlig og ryddig. Med andre ord er mulighetene mange – så lenge man er tidlig ute.





Kjøkken

Deres nye bolig i Hemmingstادتunet blir levert med et kvalitetskjøkken fra Norema hvor innredning inkluderer integrerte hvitevarer som kombiskap, oppvaskmaskin, induksjonsplatetopp og stekeovn. Det legges til rette for at du som kjøper vil få anledning til å sette ditt eget preg på kjøkkenet i tilvalgsprosessen. Det vil da være anledning til å velge andre kjøkkenfronter, benkeplater, hvitevarer o.l. Det er her en forutsetning at plassering av platetopp og vask ikke endres.

Baderom

Boligens baderom leveres med lekker og funksjonell baderomsinnredning som blant annet inkluderer servantskap, vegghengt toalett i hvitt porselen, dusjdører av glass, aluminiumprofiler og moderne dusjarmatur. Dersom kjøper ønsker å foreta endringer på standardleveransen, kan dette bestilles som tilvalg hos utbygger. Det forutsettes at plassering av WC og vask ikke endres.

Med godt belyste baderom er det viktig med tiltalende fliser. Gulv på bad flislegges med flotte fliser, også på gulv i dusj. Det samme gjelder veggene i dusjonen. Dersom det er ønske om andre fliser enn de som leveres, kan dette bestilles som tilvalg hos utbygger.

Gulv og oppvarming

Også i oppholdsrom legges det 3-stavs eikelamellparkett med valgfritt natur- eller hvitlasert behandling. Det leveres vannbåren gulvvarme på baderom. I stue leveres viftekonvektor (radiator med vifte som gir varme fra vannbårent anlegg) som sikrer behagelig oppvarming. I dette prosjektet er det valgt bergvarme fra borehull – en svært miljøvennlig og økonomisk gunstig løsning som sikrer lave kostnader til oppvarming.

Entréen

I entréen vil det legges 3-stavs eikelamellparkett i valgfritt natur- eller hvitlasert behandling. Dersom det ønskes fliser i entréen kan dette bestilles som tilvalg hos utbygger, tidlig i prosessen.

Vegger

Vegger behandles etter klasse K2 med skjøtesparkling og to strøk maling. Vegger males i fargen «Letthet» som standardfarge. Dersom du ønsker å fargesette boligen etter din personlige smak, vil det imidlertid være anledning til å gjøre oppkjøp på veggfarger i tilvalgsprosessen. Her vil man også ha muligheten til å oppgradere malingskvalitet.

Innvendige dører

Det leveres hvite slette innvendige dører med dempelist og eiketerskel. Dører mellom to rom med parkett leveres terskelfri med overgangslist. Dørvidere leveres i forkrommet/børstet utførelse. I tilvalgsprosessen vil det være anledning til å tilpasse dørleveransen i form av ulike profiler og farger.

Se leveransebeskrivelse og salgsoppgave for ytterligere og nærmere informasjon om standarder og tilvalgsprosess.





Illustrert bilde, avvik vil forekomme



Hemmingstad- tunets flotte fellesarealer

Det skal være herlig å ankomme Hemmingstادتunet – både for deg som beboer, og for gjestene dine. Derfor har vi satt fokus på flotte fellesarealer, som står i stil med resten av Hemmingstادتunets mange kvaliteter.

Lunt, hjemmekoselig og oppvarmet – her er alt tilrettelagt for en imøtekomende og flott entré, og hyggelige samtalestunder med naboene. Lekre lamper og varmt lys møter moderne eikedekor. Spilene gir et nordisk uttrykk og harmonisk følelse, og har en naturlig god lyddemping. De grønne, dempede tonene på veggen skaper velbehag og ro – og harmoniserer godt med Hemmingstads gjennomgående naturpreg.

Gunstig oppvarming

Dagens høye strømpriser øker behovet for energieffektive oppvarmingsløsninger. I dette prosjektet er det valgt bergvarme fra borehull, dette er en svært miljøvennlig og økonomisk gunstig løsning som sikrer lave kostnader til oppvarming. Varmepumpen produserer varmtvann til forvarming av forbruksvann og til oppvarming av leilighetene.

Vannbåren varme er vann som brukes til å fordele varme i en bolig, blant annet via radiatorer, viftekonvektorer eller rør i gulv. Vi har lang erfaring med å levere vannbåren varme.

Et vannbårent varmeanlegg har lukkede rørsøyfer med lavt vanntrykk. Når vannet har gått gjennom varmerørene, har det blitt kaldere. Da sirkulerer vannet tilbake til varmekilden og varmes opp igjen, før det så varmer opp leiligheten.

Vannbåren varme gir jevn varme i boligen din uansett årstid. Temperaturen styrer du med romtermostater eller med et sentralt styringssystem. I en bolig med vannbåren varme får du tilført varme fra varmtvann som sirkulerer i rør i boligens gulv på bad og som varmekilde i convectoren. Dette gir god og jevn varme.

I tillegg til behagelige temperaturer, har leilighetene også balansert ventilasjon med varmegjenvinning, som sammen med vannbåren varme gir et sunt og energibesparende inneklima du kan kjenne på kroppen.





Illustrert bilde, avvik vil forekomme

DITT NYE HJEM. **DITT NYE KJØKKEN.**

God kvalitet. Stilig design. Smarte innredningsløsninger. Holdbart.
Kort og godt et kjøkken lagd for både hverdag og fest.



Fra pannekaker til gourmetmat – gled deg til ditt nye hjem med kjøkken fra Norema, et av Norges ledende kjøkkenmerker, og som har levert kvalitetskjøkken til det norske folk i nesten 80 år.

Som standard kjøkken er det valgt en front med slette flater og i fargen Klassisk hvit. Kjøkkenet blir levert av Norema Haugesund.

NOREMA



TILVALG.

Ønsker du individuelle tilpasninger, er det selvfølgelig mulighet for det. Norema har et godt utvalg av fronter, farger og innredningsløsninger. De dyktige kjøkkenkonsulentene i Norema Haugesund vil være behjelpelig med å finne gode løsninger for deg.



NOREMA

NOREMA HAUGESUND

Longhammarvegen 7,
5536 Haugesund.

post@norema-haugesund.no

Telefon: 61 31 86 40

www.norema.no

Baderom

Dagene våre er vidt forskjellige, men de har alle en fellesnevner: De starter og slutter på badet.

Badet er rommet for velvære, rekreasjon og fornyelse, og man skal ikke undervurdere de gode følgene det kan få å føle høy trivselsfaktor på eget bad. Vi samarbeider med en grundig, dyktig og erfaren underleverandør som sikrer at innflytterne i Hemmingstادتunet får dager med både gode første- og sisteinntrykk.

Vår underleverandør vil i Hemmingstادتunet levere baderommenes innredning, møblement og stå for sikker montering. På kjøpet får du tryggheten det innebærer å stole på rørleggere med lidenskap for faget.









Fra interiør til helhet

– vi hjelper deg

Et boligkjøp er mer enn et praktisk valg – det er starten på noe nytt! En mulighet til å skape et hjem med personlig preg, skreddersydd etter din smak og dine ønsker.

For de som ønsker ekstra rådgivning vil vårt boligteam bistå deg i prosessen med å forme uttrykket og stemningen i din nye bolig, med fokus på helhetlige valg som varer over tid.

Vi veileder deg med valg av materialer, farger, overflater og detaljer – fra kjøkkenfronter og gulv til tekstiler og gardiner. Med vår erfaring og forståelse for planløsninger, dagslys og romfølelse, hjelper vi deg å se sammenhengen mellom valgene du tar.

Kanskje vet du allerede hva du liker – eller kanskje ønsker du inspirasjon og forslag til ulike stiler. Uansett hva du trenger, er vårt mål å gjøre hele prosessen så enkel og trygg som mulig.

Parker og lad bilen trygt og tilgjengelig

I garasjeanlegget i underetasjen har alle kjøpere mulighet for å kjøpe egen parkeringplass med oppmålt bredde på 2,5 meter, og dermed god plass til familiebil eller firehjuls-trekkeren.

Tilrettelegges for elbil

Har du elbil, og ønsker et sikkert og tilrettelagt elbil-ladesystem? Det blir selvfølgelig tilrettelagt for elbil på Hemmingstadtunet, og du kan bestille ladesystemer som et tillegg.





Aneo Mobility – betal for faktisk bruk

Beboerne som har elbil vil få tilbud om ladeabonnement via Aneo Mobility. Med Aneo får beboerne tilgang til smart, enkel og lastbalansert lading. Når beboerne med elbil flytter inn, bestiller de selv ladeabonnement hos Aneo, og får tilsendt lader i posten.

Ladeabonnement fra 279,-/mnd inkluderer:

- Leie av lader
- Drift, forsikring og vedlikehold
- Kundeservice, avregning og fakturering
- Full kontroll på forbruk og ladeøkter i appen Min lader

I tillegg betaler kunden:

- Spotpris per kWt
- Nettleie per kWt
- Handelskostnader per kWt

* Prisene gjelder per 24.06.2025.
Se nettsiden for mer informasjon og gjeldende priser.



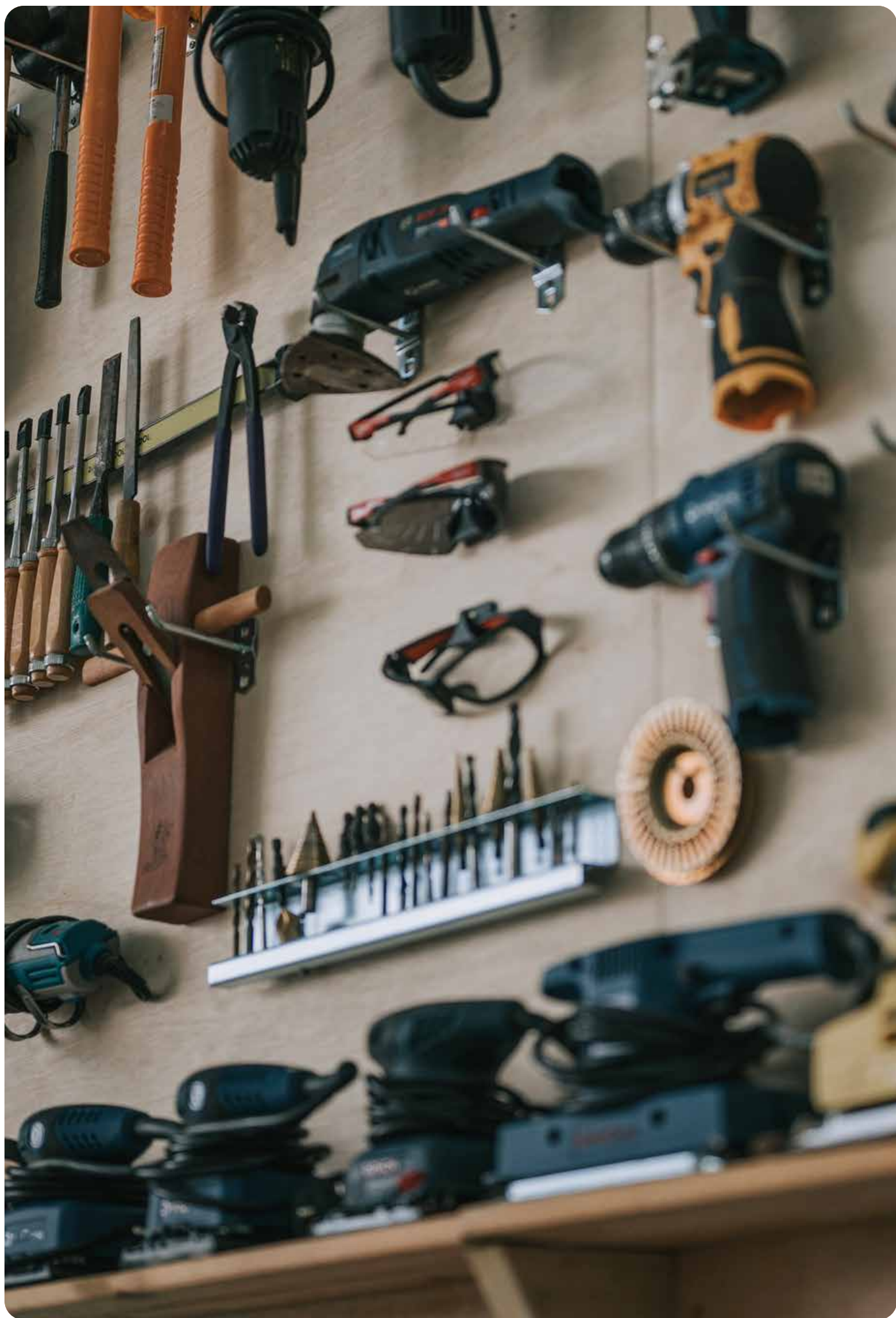
ANEO



Felles redskapsbod

På Hemmingstadtunet legger vi til rette for at du skal kunne eie litt færre ting – uten å mangle noe. I den felles redskapsboden finner du praktisk verktøy og utstyr som alle beboerne kan bruke. Skal du henge opp bilder, ordne i plantekassen på terrassen eller bygge en enkel hylle?

Stikk innom fellesboden og lån det du trenger, når du trenger det.







Eierformen blir selveier- leiligheter

Hvert byggetrinn får eget gnr./bnr. og egen adresse. Leilighetene vil være selveierleiligheter hvor hver leilighet får skjøte på sin leilighet, bod og ev. parkeringsplass.

Ingen forskuddsbetaling

For private kjøpere på Hemmingstadtunet er det ingen form for forskuddsbetaling. Hele kjøpesummen, inkludert omkostninger, betales først én uke før overtakelse, noe som gir deg som kjøper full økonomisk frihet under bygging.

En selveierleilighet på Hemmingstadtunet betyr at du eier du boligen helt selv. Du har full frihet til å gjøre innvendige endringer, pantsette eller leie ut boligen – om du skulle ønske det.

Vestbo

Vestbo, tidligere Haugesund Boligbyggelag (HAUBO), holder til i Kirkegata 130, midt i Haugesund sentrum.

Vestbo, etablert som HAUBO i 1946, er forretningsfører for de fleste borettslag, sameier, stiftelser og boligaksjeselskap på Haugalandet, og er en svært pålitelig forvalter av boliger. Boligbyggelagets lange erfaring og brede kompetanse gjør dem til en trygg og pålitelig partner for en god og trygg bosituasjon.

Vestbo er i dag et av de større boligbyggelagene i Norge og forvalter over 750 boligselskaper med til sammen 25.500 boliger over hele Vestlandet, hvor 6.000 av boligene og over 200 borettslag og sameier ligger på Haugalandet.

Vestbo er medlem av Norsk Boligbyggerlag og Norsk Regnskap, og med samarbeidsavtaler med en rekke leverandører får Vestbo-forvaltede boligselskap egne Vestbo-rabatter.

I borettslag tilknyttet Vestbo er andelseierne medlemmer i boligbyggelaget og det er forkjøpsrett på boligene.

Boligbyggelagene tilknyttet Vestbo tilbyr borettslag og sameier en rekke ulike tjenester, som innkreving av felleskostnader, regnskap og økonomistyring, håndtering av lån og forsikringssaker, styrerådgivning, tilgang til digitale løsninger samt teknisk, økonomisk og juridisk bistand.





Illustrert bilde, avvik vil forekomme





En ny bank du allerede **kjenner**

God rådgivning til kundene våre er det viktigste vi gjør – ansikt til ansikt, hver dag. Hos oss møter du en personlig bank med dedikerte og dyktige autoriserte rådgivere for både privat- og bedriftsmarkedet. Nå er vi Sparebanken Norge – men vi er fortsatt de samme lokale folkene med det samme lokale engasjementet.

Ta kontakt med en av våre rådgivere. Vi er klare til å hjelpe deg.



Malin Dalen
malin.dalen@spv.no
Tlf.: 985 43 331



Lene Ognøy Foss
lene.foss@spv.no
Tlf.: 450 36 191





10 gode grunner for å kjøpe nybygg



Illustrert bilde, avvik vil forekomme



01. Din bolig etter dine ønsker

Kjøp av bolig i en tidlig fase av et byggeprosjekt vil i de fleste tilfeller gi handlingsrom til å forme ditt kommende hjem etter dine ønsker. Jo tidligere du involverer deg i et prosjekt, jo flere til valgsmuligheter får du.

02. Alt er nytt

Ved å kjøpe en bolig under oppføring, kan du glede deg til å flytte inn i et hjem hvor alt er nytt og ingenting er tidligere brukt. Med ny bolig er oppussing er fremmedord.

03. Kjøp som kan gi verdifull tid

Kjøp og innflytting i en helt ny bolig gir deg muligheten til å utfolde deg hva gjelder stil, farger, møblering og andre interiørvalg. Kjøper du en bolig under oppføring, har du normalt god tid til å ta disse avgjørelsene før du flytter inn. Tiden før innflytting gir deg også muligheten til å planlegge og legge opp salget av eksisterende bolig.

04. Bedre løsninger i og utenfor boligen

Nye boliger er mer arealeffektive enn brukt-boliger. Vi utbyggere er med tiden rett og slett blitt flinkere til å utnytte hele boligen, og ikke bare deler av den. Nærmiljøet rundt hjemmet din spiller også en vesentlig rolle for om du trives i den nye boligen din. Og områdene rundt nye bygg preges ofte av moderne og funksjonelle løsninger, som alt fra parkeringsplass i splitter nytt garasjeanlegg og pent opparbeidede grøntområder, til bedre belysning og oppvarmede inngangspartier.

05. Ingen negative overraskelser

Defekter, mangler og feil kan være vanskelig å oppdage i eldre boliger, som normalt selges «som de er». Ikke at dette er noe selger prøver å skjule, men dette kan rett og slett være slitasje bak boligens fasade grunnet tidens tann. Kjøper du helt ny bolig, har du fem års reklamasjonsrett og garanti på boligen. For å sikre oss at boligen er i orden, utfører Hemmingstad Utbyggingsselskap befaringsbesøk av boligen etter at du har bodd der i ett år.

06. Salgsgaranti og gratis verdivurdering

Kjøper du ny bolig av oss i Hemmingstad Utbyggingsselskap, tilbyr vi deg salgsgaranti og gratis verdivurdering av eksisterende bolig. Verdivurderingen utføres av et samarbeidende meglerkontor. Salgsgarantien innebærer at vi dekker rentene på boliglånet du har i dag med inntil kr 10.000,- /md. i maksimalt 12 md.

07. Økonomisk gunstig

I det du flytter inn i en helt ny bolig, er det lenge til du trenger å bruke tid eller bankkort på reparasjoner, vedlikehold og oppussing. I helt nye bygg og boliger vil også kostnadene knyttet til oppvarming være vesentlig lavere enn i eldre boliger. Hvorfor kan du lese mer om i neste punkt.

08. God samvittighet for klimaet

Kjøper du bolig som del av et nybygg i 2025, kan du grunnet strenge krav til miljøhensyn og energieffektivitet ha god samvittighet ovenfor klimaet. Boliger fra Hemmingstad Utbyggingsselskap bygges alltid etter gjeldende standarder og forskrifter, og kontinuerlig strengere krav til bruk av materialer og byggemetoder sikrer at boligene har bedre isolasjon, inneklimate og innehar generelt høy kvalitet.

09. Ingen budrunde eller betaling før overtagelse

Nye boliger fra Hemmingstad Utbyggingsselskap får du til fastpris – du slipper altså heseblesende budrunder. Er andre interessert i akkurat samme bolig, må du bare passe på å være først ute med å kjøpe den. Kjøper du ny bolig, betaler du også kun 2,5 prosent av tomteverdien i dokumentavgift. Du betaler heller ingenting før boligen er ferdig og skal overtas. Kjøper du bruktbolig, betaler du til sammenligning en dokumentavgift tilsvarende 2,5 prosent av kjøpesummen.

10. Bolig for resten av livet

Mange av boligene bygget av Hemmingstad Utbyggingsselskap er bygget med livsløpsstandard. Det vil si trinnfri adkomst, alle eller de mest essensielle rommene på samme plan som inngangspartiet og heis i boligblokk. Livsløpsstandard innebærer altså at du kan bli boende i samme bolig selv ved permanent eller midlertidig bevegelseshemming.

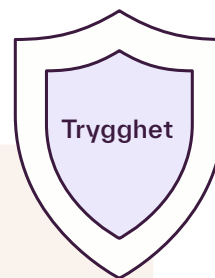
Flyttegoder

Kjøper du bolig i Hemmingstادتunet betyr det mest sannsynlig at du også har en bolig du skal selge og flytte ut av.

Hos Hemmingstad Utbyggingsselskap får du en rekke flyttefordeler slik at du opplever en smidigere og mer behagelig overgang fra det gamle til det splitter nye. Hemmingstad Utbyggingsselskap sine flyttefordeler er noe du kan benytte deg av allerede før du har kjøpt den nye boligen hvor du og dine skal fortsette livene deres.



Illustrert bilde, avvik vil forekomme



12 måneders salgsgaranti

Hemmingstad Utbyggingsselskap gir deg også 12 måneders salgsgaranti på nåværende bolig. Dersom du ikke får solgt dekker vår Salgsgaranti rentene på ditt gamle huslån, opptil 10.000 kr per måned i 12 måneder.

Vilkår for salgsgaranti

Dette forutsetter at boligen er lagt ut for salg i henhold til meglers verdivurdering 3 måneder før overtakelse, og at den ligger ute for salg i perioden Hemmingstad Utbyggingsselskap dekker rentekostnadene.**



Miriam Lie Løften

Eiendomsmegler

miriam.lie.loften@emvest.no

Tlf: 900 83 929

** Kontakt megler for fullstendige vilkår.

→ Ingen betaling før overtagelse

Kjøper du bolig av Hemmingstad Utbyggingsselskap, betaler du ingenting før dagen du overtar den.

→ Gratis verdivurdering

Vi har fordelaktige avtaler med et av distriktets ledende meglerhus som sikrer deg verdivurdering av nåværende bolig – helt gratis.



Salgsoppgave

Hemmingstadtunet



Selger/oppdragsgiver

Utbygger for prosjektet er
HEMMINGSTAD UTBYGGINGSSKAP AS

Org. nr.: 927 476 363
Forretningsadresse:
Heiamyrå 20, 4031 Stavanger

Ansvarlig selger

Eiendomsmegler Norge

Forusparken 2
4032 Stavanger
Orgnr. 940 434 254

Anette Østensen

Eiendomsmegler MNEF
anette.ostensen@emvest.no
Tlf: 992 59 042

Cecilie Grimsrud

Eiendomsmegler/fagansvarlig
cecilie.grimsrud@emvest.no
Tlf: 958 93 290

Boligtype

Leilighet. Området betegnes felt B13 i reguleringsplan RL1793 i Haugesund kommune. Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt av kommunen før overtakelse.

Tomtetype

Eiet tomt. Tomten er pr i dag ikke skilt ut på eget matrikkelnummer. Tomten er en del av Gnr. 34, bnr. 360 i Haugesund kommune og totalt tomteareal på ca. 18.000 kvm.

Selger og kjøper må akseptere arealet etter den kommunale oppmålingen som bindende for seg, det vil si uten tillegg eller fradrag i kjøpesummen. Selger tar forbehold om at evt. fradelingsforretninger og seksjonering ikke er gjennomført til innflytting.

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver til gnr. 34 bnr. 360 er Hemmingstad Gård Utvikling AS org. nr.: 993.221.759

Kort om prosjektet

Prosjektet Hemmingstad, vil bestå av 8 leilighetsbygg med til sammen ca. 140 leiligheter med størrelser fra 50 – 250 kvm. Antall enheter kan endre seg i løpet av utbyggingen.

Leilighetene planlegges oppført i åtte byggetrinn og selges som åtte salgstrinn. Byggetrinn 1 er bygg B som består av 16 leiligheter. Arkitekt og ansvarlig søker er Arkipelet AS.

Byggemåte

Bygget utføres med bærekonstruksjon i betong, stål og tre. Fasademateriell samt takoverflater er utarbeidet etter arkitektens anbefalinger. Det er sammenhengende kjeller under de fire blokkene mot vest, garasjen er satt av til felles garasjeanlegg. Boder blir plassert i delvis nedgravet underetasje. Det er avsatt sykkelparkering ute på terreng. Det vises for øvrig til kvalitetsbeskrivelse og romskjema som er en del av salgsoppgaven.

FELLESAREALER, BODER OG PARKERINGSPLASSER

Fellesarealer

Det opparbeides felles uteområde på eiendommen iht. gjeldende reguleringsplan for lek og rekreasjon.

Sportsboder

Det følger med en sportsbod iht. TEK17 per leilighet. Leiligheter over 50 kvm BRA får også ca. 5 kvm sportsbod. Det kan forekomme tekniske installasjoner i sportsbod (ventilasjonsrør eller lignende). Sportsbod egner seg kun for oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

Parkeringsplasser

Totalt har prosjektet ca. 160 P-plasser tilgjengelig for leilighetskjøperes eksklusive bruk. I tillegg vil det anlegges HC-plasser, og gjesteplasser.

Plassene leveres med mulighet for el-bil lader. De som har ønske om å kjøpe ekstra p-plass kan ta kontakt med megler.

Garasjeanlegget overtas trinnvis av sameiet etter hvert som det tas i bruk. Utbyggers p-plasser i garasjeanlegget vil i den fremtidige utbyggingen benyttes av utbygger eller leies ut.

Vann og avløp

Vann og avløp blir offentlig tilknyttet. Det tas forbehold om etablering av pumpekum for vann og avløp. Pumpekummer m.m. er i så fall inkludert i selgers kontraktleveranse. Avtale om service og vedlikehold for sameiet må i tilfelle påregnes.

Eierform og organisering

Eierforhold

Selveier.

Sameiet

«Sameiet» er foreløpig planlagt å bestå av ett sameie pr bygg. Den enkelte andelseier har rett og plikt til å være medlem av sameiet, og følge lov om burettslag av 6. juni 2023 og Sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter.

Sameiet vil bli ledet av et styre som kan velges blant andelshaverne. Styret skal ivareta alle saker av felles interesse for andelshaverne. Parkeringsanlegget er planlagt organisert som et realsameie, og som en anleggseiendom, med eget styre og eget gnr/bnr. Det legges videre opp til at uteområdet vil ivaretatt av et realsameie.

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

Når Sameiet er etablert, innkaller Selger styret v/sameiets leder til ferdigbefaring/overtakelse av sameiets fellesarealer. Dersom sameiets styre på overtakelsestidspunktet kun består av medlemmer utpekt av Selger, kan Selger før overtakelsen innkalle de fremtidige seksjonseierne slik at de velger minst to personer til å representere de fremtidige seksjonseierne ved overtakelsen, enten ved at disse personene innvelges i Sameiets styre eller på annen måte. Det skal føres protokoll fra befaringen hvor eventuelle mangler som skal utbedres av Selger noteres. Eventuelle gjenstående arbeid, både inn- og utvendig, skal utføres så snart arbeidet praktisk kan gjøres av hensyn til årstid og rasjonell fremdrift.

Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen med hensyn til antall andeler, type andel, antall byggetrinn, eierform og generell organisering avhengig av fremdrift, salgstakt, andre behov mm.

Utvendig fellesareal

Utvendig fellesareal eies av det enkelte boligsameiet og vil bli forvaltet av realsameiet som vil ta ansvar for drift og vedlikehold. Forutsetningen for overtakelse er at arealet utformes i henhold til de krav kommunen setter.

Vedtekter og budsjett

Selger har utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet som regulerer forholdet mellom seksjonseierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold og fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Utkastet er kun av veiledende karakter og vil kunne bli endret i forbindelse med organiseringen av eiendommen eller sameiet, på grunn av sammenføyning/fradeling, justering av andeler eller andre hensiktsmessige eller nødvendige forhold frem til overtakelse.

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet. Likeledes plikter kjøper å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommene fra overtakelsestidspunktet.

Forretningsfører

Selger vil inngå Forretningsføreravtale med Vestbo. Avtalen gjelder frem til den blir sagt opp.

Eiendommens faste, løpende kostnader

Felleskostnader

Alle andelseiere i Sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/ fellesutgifter overfor Sameiet. Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester Sameiet ønsker utført i felles regi. I budsjettet har man lagt til grunn at bl.a. forsikring av byggene, for-retningsførsel, kostnader til drift og vedlikehold av utomhusarealer, kommunale avgifter, styrehonorar, strøm på fellesarealer, renhold og vedlikehold av fellesarealer, vaktmestertjenester m.m. er inkludert. Kjøper er innforstått med at Sameiet gjennom egne vedtak kan endre fellesutgiftene.



Det foreligger utkast til budsjett, som vil være vedlegg til kjøpekontrakt. Utkast kan fås ved henvendelse til megler. Stipulerte månedlige felleskostnader for første driftsår fremgår av prislisten. Endelig budsjett fastsettes av styret.

For energikostnader til oppvarming og varmt tappevann vil bli fordelt etter størrelse på hver enkelt leilighet. Iht. utkast til budsjett vil et forventet nivå på forbruk ligge på ca kr 25,- pr kvm BRA, pr. måned.

Selger vil på vegne av sameiet inngå avtale med fiberleverandør. Basert på erfaringstall er månedlig kostnader estimert til minstepristil 499 kr per leilighet. Kjøper bestiller selv bredbåndskapasitet og TV-pakke etter ønske og behov fra leverandør.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall. Det tas også forbehold om at oppgitte arealer, antall eierseksjoner, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.

Selger forbeholder seg retten til å inngå nødvendige driftsavtaler på vegne av Sameiet før overlevering. Det er en forutsetning for Selgers reklamasjonsansvar at Sameiet har avtaler om drift, service og vedlikehold på plass i reklamasjonsperioden. Det kan være bindingstid for de ulike driftsavtaler.

Kommunal eiendomsskatt

Det er innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom i Haugesund Kommune. Det settes et bunnfradrag på kr 600.000 kroner for privatboliger. Skattesatsen i 2024 er på 4,0 promille av skatte-taksten. For boliger er eiendomsskattegrunnlaget 70 prosent av boligverdien fra Skatteetaten/kommunal takst. Satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten skrives ut og faktureres i flere terminer i løpet av et år. Det er forfallstidspunktet for en eiendomsskattetermin som avgjør om kjøper har overtatt plikten til å betale. Det er status per 01.01 året boligene ferdigstilles og overleveres som avgjør skattegrunnlaget. Tomteverdien legges til grunn det året boligene ferdigstilles/overleveres. Regelverket kan bli endret. Besøk kommunens nettside (haugesund.kommune.no) for ytterligere informasjon, eller kontakt megler.

Andre forhold

Fremdriftsplan og overtakelse

Boligen med unntak av utomhusarealer antas å kunne ferdigstilles i løpet av 1. kvartal 2028. Utbygger søker å ferdigstille prosjektet så raskt som mulig. Det tas videre sikte på at byggestart vil være 4. kvartal 2025. Ved senere byggestart, endres overtagelsestidspunkt tilsvarende. Med byggestart menes fra det tidspunkt byggearbeidene på det aktuelle byggetrinn faktisk igangsettes. Utbygger kan velge å igangsette forberedende grunnarbeider før faktisk igangsettelse.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtakelse i forhold til bustadoppføringslova § 10.

Det er alltid knyttet en viss usikkerhet til fremdrift og gjennomføring i store og komplekse byggeprosjekter som det foreliggende, herunder med hensyn til når offentlige godkjenninger vil foreligge.

På denne bakgrunn vil Selger fastsette en endelig overtagelsesdato når man har sikkerhet for når dette kan skje. Overtagelsesmåned vil bli meddelt med ca. 3 måneders skriftlig varsel fra Selger. Endelig overtagelsesdato meddeles skriftlig senest 6 uker før overtakelse. Denne dato gjelder da som partenes avtalte overtagelsesdato. Denne bestemmelse medfører ingen innskrenkning i Kjøpers rettigheter i henhold til bustadoppføringslova § 10 annet og tredje ledd.

Dersom oppstart eller arbeidene forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger rett til tilleggsfrist og dekning av sine merkostnader, jfr. bustadoppføringslova §§ 11 og 43. Dersom oppstart eller arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse, jfr. bustadoppføringslova § 11.

Ferdigstillelse av utomhusområdene vil kunne bli utført etter overtakelse, bl.a. avhengig av årstiden.

Det kan bli varierende ferdigstillelse av de ulike byggene/leilighetene. Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt kan foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper aksepterer at det vil være støy og

evt. støv fra byggearbeider, behov for anleggstrafikk og anleggsinstallasjoner for å ferdigstille prosjektet. Utbygger må følgelig forbeholde seg retten til å ha stående maskiner og utstyr på deler av tomten, sammen med visnings- og byggeplasskilt frem til siste bolig er ferdigstilt/overlevert.

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

Utleie

Hjemmelshaver står fritt til å leie ut sin sameieandel.

Forsikring

Prosjektet vil være fullverdiforsikret av Selger frem til overtakelse, jfr. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Selger vil for Sameiets regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøper må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

Følgende heftelser i eiendomsretten er tinglyst på eiendommens grunnboksblad gnr. 34/bnr. 360 per i dag, og kan påregnes å følge eiendommen: Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere servitutter/erklæringer for å sikre privatrettslige eller offentlig-rettslige interesser. Slike servitutter/erklæringer kan være erklæringer som regulerer drift, vedlikehold og kostnader av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/nettverk, vann- og avløpsnett, naboforhold, forhold pålagt av myndighetene e.l. Slike servitutter/erklæringer kan også være nødvendig for å sikre Sameiets behov for tilgang til boligseksjoner for nødvendig inspeksjon og vedlikehold av felles installasjoner og funksjoner som heis, rømningsveier, ventilasjonssjakter, tak mv.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold, infrastruktur eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Kjøper aksepterer at eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det.

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. Grunnboksutskriften og tinglyste servitutter kan fås ved henvendelse til megler.

Reguleringsplan og -bestemmelser

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger som vedlegg til denne salgsoppgaven. Prosjektet Hemmingstad, er regulert til bolig gjennom reguleringsplan RL1793 for felt B13.

Rammetillatelse

Det blir søkt om rammetillatelse i tråd med godkjent regulering.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i kommunen for nærmere informasjon.

Kjøpesum

Se vedlagte prisliste med salgsbetingelser. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte boliger uten forutgående varslings.

Omkostninger

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

- Tinglysningsgebyr for skjøte kr 500,
- Tinglysningsgebyr pr. pantedokument kr 500,-,
- Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi.

Se prisliste for utregning pr. leilighet.

Ved kjøp av leilighet som ikke er tatt i bruk så er andel dokumentavgift 2,5 % av tomtens salgsverdi ved overskjøting av tomt til hver enkelt sameier. Dokumentavgiften for andel tomteverdi er beregnet til kr. 427,- pr. kvm BRA.

Det må påregnes 3 måneders ekstraordinær innbetaling av felleskostnader ved overtakelse. Innbetalingen er å anse som oppstarts-kapital for Sameiet.

Det tas forbehold om at det påløper dokumentavgift av kjøpesum for P-plass samt tinglysnings-



gebyr, dette avhenger av organiseringen av parkeringsanlegget. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysningstidspunktet. Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Betalingsplan

Det vil ikke bli krav om forskuddsbetaling for private kjøpere. 10 % av total kjøpesum forfaller til betaling der kjøper er å anse som profesjonell iht. bustadoppføringslova (gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet). Profesjonell kjøper/investor vil i disse tilfellene måtte innbetale forskudd uten at dette kan bli sikret ved garanti.

Kjøpesummen + omkostninger betales til selgers klientkonto senest 3 virkedager før overtakelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47. Selger kan kreve at Kjøper stiller garanti for sine forpliktelser til å betale kjøpesummen og ev. tilleggs- eller endringsbestillinger, jf. buofl. § 46 annet ledd. Selger skal frafalle sine rettigheter i henhold til sikkerheten når selger har fått kontraktsmessig oppfyllelse.

Forsinket betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har Selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsalg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for Selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

Kredittvurdering/dokumentasjon av finansieringsevne

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av budgivere, og kan avvise en budgiver som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

Energimerking

Alle nye boliger skal energimerkes. Energimerking vil bli utført av Selger og skal foreligge for å få utstedt ferdigattest. Boligens energibehov er dimensjonert iht. TEK17. Energimerkingen er beregnet til å ligge i kategori B, på dagens nivå. Det tas forbehold for at avvik fra dette vil forekomme, dette spesielt for boliger med mye vindusflate.

Selgers forbehold

Det tas forbehold dersom det inntreffer forhold, eller det er grunn til å anta at slike forhold vil inntreffe, som medfører at Selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggarbeidene.

Selger tar følgende forbehold om igangsetting og gjennomføring av avtalen:

- at det oppnås igangsettingstillatelse for byggarbeidene i samsvar med søknad.
- at det inngås kjøpekontrakter tilsvarende minimum 60 % av verdien av boligene i prosjektet iht. prisliste innen 2Q 2026.
- at det for Selger oppnås en tilfredsstillende kontrakt med entreprenør.
- at det for Selger oppnås tilfredsstillende byggelånsfinansiering.
- at endelig beslutning om igangsettelse i utbyggers styre foreligger.

Dersom Selger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende innen 2Q 2026, er Selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilke forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til kjøper innen den angitte fristen.

Selger tar forbehold om gjennomføring av kontrakten dersom det inntreffer forhold som medfører at Selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggarbeidene. Eksempel på slike forhold er prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter til å få boliglån og/eller byggelån eller uforutsette offentlige krav.

Dersom Selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- Kjøpekontrakt bortfaller, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser.
- Ethvert beløp som kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper.

Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om underliggende forutsetninger ikke er oppfylt. Selger skal uten ugrunnet opphold gi kjøper skriftlig melding om når forbehold er bortfalt/frafalt.

Kjøper aksepterer ved signering av denne kjøpekontrakt at Selger fritt kan transportere kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap i Selgers konsern.

Selger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken. Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer mv. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Salgstegninger viser naturlige møbleringsforslag. For møblering som tilfredsstiller krav til tilgjengelighet henvises det til kontraktstegning for den enkelte leilighet. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/kopiering.

Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret.

Prosjektet er per i dag ikke detaljprosjektet. Alle opplysninger om leilighetene og prosjektet for øvrig er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og leilighetene, herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav. Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger i den grad det ikke forringer standarden på prosjektet.

Selger har videre rett til, uten at kjøperen kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner, produkter og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige, og som ikke forringer prosjektets eller leilighetenes kvalitet og funksjon i vesentlig grad.

Selger forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, fellesarealer og materialvalg i og på bygningene. Den foreløpige utomhusplanen er kun ment som en illustrasjon av standard og funksjoner. Det ferdige produkt vil kunne avvike fra illustrasjonen uten at dette gir kjøper rett til å kreve prisavslag.

Det presiseres særskilt at salgsoppgaven/prospektet ikke er bindende for detaljutforming og farger av leilighetene eller prosjektet for øvrig.

Opplysninger gitt i salgsoppgaven/prospektet kan fravikes dersom Selger anser det nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard.

Dersom det er motstrid mellom leveransebeskrivelsen og tegninger skal leveransebeskrivelsen gå foran. Prospektet inneholder flere perspektiver, utsiktsbilder og datagenererte bilder, som kan avvike fra endelig oppførsel med hensyn til arkitektur, tekniske løsninger, byggenes plassering på tomten og utsiktsforhold. Alle illustrasjoner må derfor betraktes som omtrentlige og skissepregede. Digital visningsmodell er basert på skisser og regulert volum og kun ment som en illustrasjon. Endringer kan forekomme. Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn.

Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte enheter. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger. Det tas også forbehold om at hele eller deler av kjellereiendommen, gårdsrom, adkomstveier, ledninger mv. vil kunne bli etablert som en egen matrikkelenhet, og at sameiets/den enkelte seksjonseiers rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av slike arealer vil fremkomme gjennom tinglyste erklæringer, etablering av realsameier, velforeninger eller annen hensiktsmessig organisering.

Det tas forbehold om at seksjoneringen kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearronderingen og seksjoneringen av eiendommen ikke er gjennomført ved overtakelse, vil overskjøting til kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre.

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

Avbestilling/videresalg

Kjøper kan avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i Bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. Ved avbestilling før heving av forbeholdene i salgsoppgaven er det avtalt et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesum for leiligheten. Ved avbestilling etter heving av forbeholdene i salgsoppgaven er lovens utgangspunkt at Selger skal holdes skadesløs ved avbestilling. Det vil si at den som avbestiller må dekke alle tap som måtte oppstå på Selgers hånd.



Selger kan alternativt velge å fremsette et tilbud om et fast avbestillingsgebyr som, om det aksepteres av kjøper, vil utgjøre grunnlaget for et endelig oppgjør mellom partene. Størrelsen på avbestillingsgebyret vil i tilfelle bli beregnet i det enkelte tilfelle og kan bli betydelig.

Kjøper kan ikke uten selgers samtykke videreselge (transportere) kjøpekontrakten før overtagelse med virkning overfor selger. Dersom selger gir slikt samtykke, kan selger fastsette nærmere vilkår for gjennomføringen av videresalg og oppgjøret for dette. I tillegg vil selger kreve kr 50.000,- som kompensasjon for selgers og meglers arbeid i forbindelse med transporten. Melding om videre-salg som mottas senere enn 6 uker før meddelt dato for overtagelse, tillates ikke gjennomført. Selv om boligen med kjøpekontrakten er solgt videre før den er overtatt, frigis ikke opprinnelig kjøper for sine forpliktelser etter kjøpekontrakt. Inntil fullt oppgjør har funnet sted og boligen er overlevert, kan selger fortsatt gjøre ethvert krav i henhold til kjøpekontrakt gjeldende mot opprinnelig kjøper. Eventuelt videre-salg kan kun skje på slike vilkår som ufravikelige lovbestemmelser måtte angi, jf. bl.a. avhendingsloven § 1-1 (4). Dersom kjøper ønsker å endre navn på hvem som skal stå i skjøtet ved overtagelse internt i familien eller i eget selskap og at en slik endring godkjennes av selger, påløper det et gebyr stort kr. 15.000,-. Melding om navneendring som mottas senere enn 6 uker før meddelt dato for overtagelse, tillates ikke.

Garanti etter bustadoppføringslova § 12 og § 47.

Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, jf. bustadoppføringslova § 12.

Det er i kjøpekontrakten tatt forbehold om igang-settningstillatelse, og det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdet er bortfalt, jf. bustadoppføringslova § 12 andre ledd.

Dersom selger ønsker å få utbetalt forskudd, eventuelle delinnbetalinger og resterende del (inntil 90 %) av kjøpesum før hjemmels-overgang, stilles det garanti etter bustadoppføringslova § 47 for utbetalingen.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadopp-føringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i nærings-virksomhet, kan Selger kreve at avtalen reguleres

av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingslova).

Salgsvilkår

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:

- 1) Siste daterte prisliste
- 2) Romskjema og Leveransebeskrivelse i salgsoppgave
- 3) Kontraktstegning i kontraktsvedlegg
- 4) Foreløpig vedtekter for Sameiet
- 5) Foreløpig budsjett for Sameiet
- fås ved henvendelse til megler
- 6) Reguleringsplan m/bestemmelser
- 7) Matrikkelbrev/arealbekreftelse
- fås ved henvendelse til megler
- 8) Grunnbokskrift og kopi av tinglyste heftelser - fås ved henvendelse til megler

Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet er sist revidert dato: 18.08.2025.

Viktig informasjon

Lovverket

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. bustadopp-førings-lova § 12. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter bustadoppføringslova hvor §§12, 18 og 52-54 ikke kommer til anvendelse. Dersom boligen er ferdig-stilt ved salgstidspunktet, vil boligen selges etter bestemmelsene i Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Ellers gjelder eierseksjonsloven for eierseksjonssam-eiet og driften av dette.

Bebyggelsens arealer

BRA: Bruksareal for hele boligen. Er boligens areal innenfor ytterveggene. BRA deles opp i ulike kategorier. BRA-i: Internt bruksareal – arealet innenfor boenheten. BRA-e: Eksternt bruksareal – alle rom utenfor boenheten, og som tilhører denne. For eksempel boder. BRA-b: Innglasset balkong – areal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheter.

Arealene som er oppgitt er bruksareal (BRA) i henhold til NS 3940:2024, som er leilighetens areal innvendig målt ved leilighetens omsluttete vegger, inklusive innvendige vegger, boder og sjakter, men ikke medregnet yttervegger. Det tas forbehold om at mindre arealavvik kan forekomme. De oppgitte romstørrelsene på plantegningene er uten innvendige vegger. Romstørrelsene samsvarer derfor ikke med leilighetens totale BRA. De oppgitte arealer er å betrakte som cirka-arealer.

Arealer for leiligheter, balkonger og terrasser er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektet. Det vil også forekomme rørføringer og sjakter i leilighetene som ikke er vist på tegning. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

Det vil også bli levert separate ventilasjonsanlegg i hver leilighet som vil bygge ut rommet der aggregatet er plassert og påvirke BRA og rommets utforming. Aggregatets endelige plassering avklares under detaljprosjekteringen. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealene skulle bli 5 % mindre eller større enn det markedsførte.

Videre kan det forekomme mindre avvik mellom utvendige seksjoneringsgrenser og faktisk anlagte skiller mellom seksjonene (kantstein, gjerder, hekker og lignende). Videre kan det forekomme avvik mellom byggesakens situasjonskart/utomhusplan og faktisk opparbeidet tomt.

Tilvalg og endringer

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

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for Selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Det kan ikke gjøres endringer på byggenes tak, fasade, vinduer, utvendige dører, balkonger, terrasser og fellesarealer inne og ute. Det kan ikke bestilles innredning som medfører endringer av faste tekniske installasjoner som ventilasjon, sprinkler, elektro, vann og avløp. Det kan ikke benyttes andre leverandører eller utførende ved kjøp av tilleggstjenester/endringer enn de utbygger og totalentreprenør har valgt for prosjektet. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. bustadoppføringslova § 44.

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

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

Alle tilvalg og endringer avtales direkte mellom kjøper og totalentreprenøren eller mellom kjøper og Selgers representant for tilvalg. Det kan tilkomme gebyrer ved bestilling av tilvalg og endringer. Eventuelle tilvalgsbestillinger innbetales til selgers klientkonto eller vil bli fakturert direkte fra totalentreprenør. Tilvalg kan bli fakturert ved bestilling mot garantistillelse etter bustadoppføringslova § 47, etter nærmere vilkår fastsatt av Selger eller totalentreprenør.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest før overtakelse. Manglende ferdigattest er likevel ikke til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstilling av utomhusarbeider, at kommunen finner det ubetenkelig å utstede midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstilling. For overtakelse som gjennomføres i vinter-



halvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig bruks-tillatelse og ikke ferdigattest ettersom søknadspliktige utomhusarbeider ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjør det mulig.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom kjøper likevel velger å overta, er det ulovlig å bebo boligen/ta boligen i bruk (kan flytte inn møbler, men ikke overnatte). Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

Formuesverdi

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

Salgsprosessen

Boligene selges til faste priser. Innlevert kjøpstilbud er bindende for kjøper. Selger har rett til å akseptere eller forkaste ethvert bud.

Selger vil meddele eventuell aksept skriftlig til kjøper. Selger har rett til å endre priser på usolgte boliger til enhver tid.

Vi gjør oppmerksom på at prospektet ikke er et juridisk bindende dokument. I de tilfeller der prospektet og salgsoppgave avviker fra hverandre, er det salgsoppgaven som er gjeldende. Salgsoppgaven benyttes som vedlegg til bindende kjøpstilbud og er å regne som det bindende juridiske dokumentet.

Avtalemessige forhold

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud på fritt grunnlag. Selger kan velge å tildele boligene uten å begrunne tildelingen og uten forutgående varsel til andre som har lagt inn bud på samme bolig. Det er ikke anledning til at mer enn to seksjoner erverves av sammen person eller juridiske person med samme eier jf Eierseksjonsloven § 23.

Kjøpekontrakt vil bli inngått i henhold til standard kjøpekontrakt, som kan fås ved henvendelse til megler. Kjøper aksepterer denne ved inngivelse av bud. Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud.

Alle kjøpetilbud og relatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, samt aksept eller avslag fra megler. Sett tilstrekkelig lang akseptfrist som er iht. budgivningsregler på salgsstart.

Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Bud som ikke er skriftlig, vil ikke bli formidlet til megler. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til Selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

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

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

Selger vil gi sin aksept av kjøpetilbud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den som får aksept. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud. Ifølge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og Selger etter aksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpetilbudet fremmes gjennom fullmektig.

Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal. For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er tilgjengelig hos megler. Det tas forbehold om trykkfeil i salgsoppgaven.

Kjøper aksepterer at all fremtidig dialog i kjøps- og tilvalgsprosess foregår via digitale kanaler.



Leveranse- beskrivelse

Hemmingstadtunet

Denne beskrivelsen må leses sammen med romskjema og plantegning for å få et helhetsbilde av leiligheten. Det samme gjelder øvrige dokumenter i salgsprospektet.

Generelt

De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift, TEK17. Under detalj-prosjektering kan det bli mindre endringer ved prosjektet. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter Selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold. Leilighetene og fellesarealene leveres i byggrengjort stand.

Leiligheten innvendig

Nedenfor beskrives prosjektets standardleveranse. Se romskjema for beskrivelse av overflatebehandling av gulv, vegger og tak i det enkelte rom i leiligheten.

GULV

Parkett

Det leveres 3 stavs eikeparkett, matt lakkert hvitpigmentert av type Tarkett Professional Oak Cream Plank eller tilsvarende.

Gulvlist

Det leveres hvitmalte gulvlist. Gulvlist og dørgerikt tilpasses mht. dimensjoner på gulvlist.

Gulvflis

Som standard leveres gulvflis av typen PRO Design Grey eller tilsvarende i formatet 60X60 cm, i nedsenket dusjsone leveres 5x5 cm eller tilsvarende. Sementbasert fuge i farge tilpasset flisvalg. Det kan i tillegg velges blant et utvalg andre farger fra PRO Design serien.



VEGG

Vegg

Vegger utføres som sparklet og malt betong og/ eller malte gipsvegger. Vegger i leiligheter med romtypene bad, bod med vaskemaskin og WC-rom er isolerte. Innvendige vegger mellom boenhetene og mot fellesarealer er isolerte mht. lyd- og brann iht. gjeldende krav. Alle gipsoverflater behandles etter klasse K2 i gjeldende Norsk Standard NS3420 for malerarbeider, som innebærer skjøtesparkling og maling med to strøk/full overdekning. Himlinger sparkles og males. Det betyr at det kan forekomme synlige forskjeller på overflatestrukturen mellom plateskjøtene og arealene for øvrig, spesielt i slepelys. Overflatene skal være slette, ikke inneha fremmedlegemer, være uten riper, ikke ha områder med sig i malingen eller ha synlige flekker etter f.eks. skadeutbedringer. Etter innflytting vil materialene tørke ytterligere, og tørkesprekker vil sannsynligvis oppstå, spesielt i overganger tak-vegg og vegg-vegg. Omfanget vil bli vurdert og ev. sprekker som følger normal tørking utbedres ikke. Vegger males med hvit letthet som standard farge. I forbindelse med tilvalgsprosessen er mulighet for å kunne velge andre farger. Standard malingsfarger følger av romskjema.

Veggfliser

Som standard leveres veggfliser på bad av typen PRO Design Grey, eller tilsvarende. Det kan i tillegg velges blant et utvalg andre farger fra PRO Design Grey serien.

Innerdøre:

Det leveres innvendige dører i leiligheten med hvit, slett overflate. De fleste dører leveres med flate terskler for å sikre luftstrømning gjennom leiligheten slik at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt. Innvendige dører leveres med fabrikkmalte foringer og gerikter, med synlig stift. Gerikter leveres slette i ca. 15×70 mm i hvit farge.

Kjøkken

Som standard leveres kjøkkeninnredning fra Norema.

I leveransen inngår:

- Kjøkkenskap, benkeplate og plassering iht. plantegning
- Plassering og omfang av hvitevarer iht. plantegning, ferdig tilkoblet

- Overskap iht. plantegning, varierer mellom de ulike leilighetstypene
- 1 høyskap pr. kjøkken avhengig av leilighetstype og kjøkkenutforming
- I noen leiligheter leveres 2 høyskap, der det er kjøøl/frys kombiskap i det ene og stekeovn i det andre høyskapet
- Stålvask nedfelt i benkeplate, nedfelt vask i stål, Franke SRX 210-50 TL, eller tilsvarende.
- Minimum én skuffeseksjon, der den øverste skuffen leveres med bestikkinnlegg
- Bunnmontert avfallssortering med to spann
- Innfelte spotlight under overskap, antall vi varierer mellom de ulike kjøkkentypene
- Veggmontert kjøkkenhette m/fettfilter og kullfilter (omluftsventilator) eller tilsvarende
- Leiligheter som har kjøkkenøy leveres med benkeventilator med kullfilter
- Komfyrvakt ferdig montert

Integrerte hvitevarer fra Boch som medfølger, ferdig montert:

- Induksjon platetopp
- Stekeovn i sort utførelse
- Helintegrert oppvaskmaskin
- Helintegrert kjøøl/frys kombiskap

Det tas forbehold om at det kan leveres hvitevarer av annet merke.

Kjøper vil motta kjøkkentegninger i god tid før tilvalgsmøte med entreprenør. Dersom kjøkkentegninger foreligger ved kontrakts-inngåelse, vil disse være kontraktsvedlegg. Kjøkkenomfanget på de minste leilighetene og i enkelte andre leiligheter kan på grunn av tilgjengelig plass være redusert i forhold til minimumsleveransen som står beskrevet i listen over. Slike unntak fra overnevnte kjøkkenleveranse fremgår av den enkelte leilighetsplan og kjøkkentegninger.

Et utvalg andre kjøkkenfarger og benkeplater kan leveres uten tillegg

Garderobe

Det leveres ikke garderoreskap som standard. Der salgstegningene viser stiplede skap, er dette kun å regne som en illustrasjon av mulig skap-

plassering i boligen og tar ikke hensyn til for eksempel spinklere eller lignende. Garderobeskap/skyvedørsgarderober kan der det er tilstrekkelig plass i dybden og bredden, bestilles som tilvalg mot tillegg i pris.

Bad og WC-rom

Det leveres badersinnsinnredning med speil på hovedbad og servantskap med skuffer, med servant nedfelt i benkeplate. På bad leveres vegghengt toalett og dusjdører med nødvendig garnityr. Opplegg for og plass til vaskesøyle på 70/71 eget vaskerom. I leilighetene må det benyttes kondensstørketrommel. Vaskemaskin og tørketrommel leveres ikke. Det installeres luker for fordelerskap for leilighetenes røranlegg og leilighetens varmeanlegg. Endelig plassering er ikke besluttet, men vil fortrinnsvis være i bod/bad. Ved ev. endring av våtrom forutsetter vi at plassering av toalett og vask ikke endres. Se ytterligere spesifikasjon av leveransen i salgsprospektet. Som tilvalg er det mulig å velge andre toalettsskåler, dusjvegger, dusjbatterier/-garnityr, servantbatterier og servantmøbler innenfor plassbegrensningene og gjeldende regler.

Himling

Himling leveres som sparklet og malt betonghimling, synlige V-fuger, i stue/kjøkken, soverom og evt. andre oppholdsrom. Foring mellom kjøkkenets overskap og tak er omtalt i avsnittet om kjøkken. Det kan forekomme ekstra nedhimling helt eller delvis i oppholdsrommene som følge av teknisk løsninger i form av fremføring av ventilasjon, sprinkler og annet teknisk.

Det leveres nedsenket, heldekkende, sparklet og malt himling i bad, bod, WC-rom og gang/entré (som hovedregel alle rom unntatt soverom, stue/kjøkken), netto himlingshøyde er ca. 2,30 m. Dersom det er takmontert ventilasjonsaggregat kan himlingshøyden under aggregatet bli noe lavere.

Alle leiligheter leveres med Led taklampe dimmer i nedforet gipshimling på bad, WC-rom og i gang/entré. Uten tilvalg leveres et enkelt stikk i vegg oppunder himling per rom, eller takpunkt forberedt for montering av lampe. Stue og kjøkken er separate rom selv om det er åpen løsning.

Overgangene mellom himling/vegg i oppholdsrom leveres listløse, sparklet, fuget og malt. Himling males i farge hvit takmatt med 02 glans som males ca. 2 cm ned på vegg.

Himlingshøyden i stue/kjøkken, soverom og evt. andre oppholdsrom er ca. 2,40 m. I leiligheter i øverste etasje med skråtak vil himlingshøyden være variabel, hvor noen rom har nedsenket horisontal gipshimling mens andre kan ha skråhimling.

TEKNISKE ANLEGG

Dørklokke

Det leveres porttelefon med videokamera ved inngangsdørene og svarapparat uten monitor/skjerm oppe i leiligheten. Fargeskjerm på svarapparatet i hver leilighet kan leveres som tilvalg.

Elektrisk anlegg

Det legges opp skjult elektrisk anlegg, med dimmere, brytere og stikkontakter i hvit utførelse fra SG eller tilsvarende. Dimmere og brytere kan leveres med SG smart som tilvalg. Der det er prefabrikkerte elementer eller leilighetsskille av betong kan deler av det elektriske anlegget bli lagt åpent med utenpåliggende stikk. Automatsikringer i eget sikringsskap i hver leilighet med overbelastningsvern og jordfeilvarslingsenhet/bryter, skap til fiberboks for bredbåndskabel og WIFI plasseres i gang/entré eller bod i hver enkelt leilighet og leveres enten som kombinert skap eller 2 separate skap. Annen plassering kan forekomme der det er hensiktsmessig eller nødvendig. Hovedsikring og målere i felles teknisk rom eller i trapperommet.

Det leveres vanlige taklampe på bad, WC-rom og i gang/entré. Plassering vil variere for de ulike leilighetene. Det vil bli utarbeidet spesifiserte elektrotegninger for hver enkelt leilighet. Det finnes noen begrensninger for plassering av downlights.

Under deler av overskapene på kjøkken leveres det belysning i form av liggende lyslist under overskap, uten baldakin. I bod leveres LED armatur av type Disc 290 fra SG i hvit eller tilsvarende.

Det leveres også utvendig lampe med nedlys av type SG Spike med integrert stikkontakt eller separat stikkontakt i sort utførelse eller tilsvarende. Det elektriske anlegget for øvrig, leveres etter NEK400.

TV/bredbånd:

Det leveres fiberkabel trukket frem til hver leilighet som avsluttes i tilknytning til sikringsskap/ bredbåndsskap med fiberkontakt til ruter. Som standard løsning for videre fordeling og distribusjon internt i boenheten leveres utstyr fra signalleverandøren som



gir trådløs signaldistribusjon, dvs. kun WIFI-opplegg. Dersom det er behov for forsterkning av WIFI-signalene i form av repetere etter signalforsterkere er dette ikke inkludert.

TV-plasseringer som er vist på plantegninger er derfor kun ment som et forslag til TV-plassering, dvs. uten kablet løsning og uten stikkontakter. Stikkontakter for kjøpers plassering av TV/stereo må derfor påregnes som tilvalg dersom ikke NEK400 sin standard dekning og antall stikkontakter er tilstrekkelig.

Dersom kjøper ønsker kablede nettverkspunkter og tilhørende stikkontakter, må dette bestilles som tilvalg iht. NEK700/NEK400. Selger tegner kollektivt abonnement for fiber signalleveranse/bredbånd som gir mulighet for internett, telefon og TV eller tilsvarende med inntil 5 års bindingstid på vegne av sameiet.

Sanitærutstyr/rørlegger:

Alle vannledninger til tappesteder er rør i rør system. Enkelte leiligheter kan leveres med Unopax med integrert fordelerskap for boligens vann- og varmesystem, eller tilsvarende produkt. Unopax leveres med front i hvitt glass som standard.

Brann:

Det monteres røykdetektorer og sprinkleranlegg for leiligheter, fellesarealer og eventuelt balkonger i henhold til gjeldende krav.

Oppvarming og tappevann:

Leilighetenes energibehov til oppvarming av varmt tappevann og vannbåren varme dekkes av eget sentralanlegg, produsert primært av bergvarmepumpe. Radiator / convector plasseres i stue. Badet kan få elektrisk gulvvarme som tilvalg. Bod og soverom leveres uten vannbåren varme.

Energimålere:

Alle leilighetene utstyres med målere med fjernavlest automatisk registrering av strømforbruk. Energiforbruk til fellesarealer inngår i felleskostnadene som fordeles i sameiet.

Ventilasjonsanlegg:

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner og elektrisk varmebatteri. Det vil bli levert ventilasjonsaggregat i hver leilighet. Aggregatet vil bli plassert i bod, gang/entré, WC-rom eller badet avhengig av hva

som er hensiktsmessig. Aggregatet leveres som enten takmontert i himling eller montert på vegg. Aggregatets endelige plassering avklares under detalj-prosjekteringen.

Kjøkkenavtrekk blir omluftventilator under overskap med viftemotor, fettfilter og kullfilter. Filtret luft går tilbake til rommet. Dette vil ikke påvirke luftbalansen i leilighetene. Kjøkkenavtrekk kan også levers med luftutkast i fasaden. Se avsnitt kjøkken for nærmere beskrivelse.

BYGNINGER UTVENDIG

Alle bærekonstruksjoner er av betong, tre og stål. Isolerte yttervegger av tre. Fasademateriell i tre etter arkitektens anbefalinger.

Markterrasser, balkonger og takterrasser:

Terrasser utføres med tregulv i trykkimpregnerte terrassebord. Balkongrekkverk leveres som glassrekkverk eller spiler etter arkitektens anvisning.

Det vil bli synlige nedløpsrør montert på fasade med avrenning fra hovedtakene og hver balkong/terrasse. Balkongenes og terrassenes bruttoareal fremkommer av salgstegning og i salgsoppgave. Størrelse, arronding og utførelse kan måtte endres i detalj-prosjektering. Kjøper må akseptere et arealavvik inntil +/- 5 % uten at dette kan påberopes som en mangel.

Vinduer og balkong-/terrassedører:

Vinduer og balkong-/terrassedører leveres som fabrikkmalte trevinduer. Vinduenes karmen og rammene leveres i farge etter arkitektens valg utvendig. Vindusmyg leveres listfritt med sparklet og malt gipsforing i samme farge som vegg. Der det er vist vinduer ned til gulv, kan disse leveres opp til 20 cm over ferdig gulv. Vinduer og balkong-/terrassedører bygger i overkant fra 2,2 m over ferdig gulv med eventuelle unntak der romtypen og innredning krever det. Det leveres iht. TEK17 og prosjektets energiberegning. Utførelse, inndeling, åpningsfelt, hengsleside og slagretning avhenger av hvilke tekniske krav de enkelte vinduer har, herunder til støy, brannkrav, dagslys, åpning osv. Det kan forekomme nivåforskjell/terskel mellom rom, og fra innvendige arealer til balkong/takterrasse/markterrasse.

Moderne vinduer isolerer langt bedre enn eldre vinduer, noe som fører til at vinduene blir kaldere på utsiden. De kalde utvendige flatene kan gi kondens på utsiden av vinduet.

Det er minimum ett åpningsbart vindu og/eller balkong-/terrassedør pr. oppholdsrom.

Grunnet byggets arkitektur og utforming må deler av vindusvasken påregnes som rutinemessig fellesvask for sameiet håndtert fra utsiden med egnet utstyr for tilkomst.

Postkasser:

Det leveres felles postkassestativ, primært i forbindelse med inngangspartier. Plassering bestemmes i detaljprosjekteringen etter Postens krav og retningslinjer, og arkitektens valg.

Hovedinngangsdører til hvert hus:

Hovedinngangsdører er utstyrt med dørautomatikk i henhold til arkitektens fargevalg. Dørhåndtak i blank eller børstet utførelse.

Slagretning og utførelse kan variere avhengig av tekniske krav, eksempelvis brannkrav mm.

FELLESANLEGG

Utomhus

Foreløpig utomhusplan er inntatt i prospektet. Endelig utomhusplan vil bli utarbeidet i forbindelse med detaljprosjekteringen iht. arkitektens beskrivelse.

Garasjeanlegg

Garasje og bodarealer har ubehandlet betong-overflate, støvbundet betonggulv/asfalt og synlige ubehandlede sprinklerrør og ventilasjonskanaler i taket. Garasjen vil også benyttes under byggeperioden. Den leveres rengjort/ kostet, men dekket vil være synlig brukt før overtakelse.

Felles trapperom inkludert repos, gangarealer og inngangsparti:

Det leveres flis i inngangsparti, i opptrinn, inntrinn, på repos og gangarealer, med sokkelflis langs trapper, på repos og gangarealer. Trappenese vil bli i en kontrastfarge. Vegger sparkles og males etter arkitektens fargevalg. Himling i fellesareal vil være himlingsplater og betong der det ikke er behov for nedforing i taket.

Underside av trapp vil bli malt. Rekkverk i trapper leveres i stål eller aluminium og med håndløper. Komplett leveranse iht. arkitektens beskrivelse.

Heis

Det leveres heis til alle boligetasjer fra inngangsplanet. Byggene får heiser av anerkjent fabrikat til samtlige leilighetsetasjer. Heisen er godkjent som bæreheis og har heisstol med grunnmål ca. 1,1×2,1 m. Alarmoverføring til vaktentral.

Sykkelparkering:

Det er avsatt plass til sykkelparkering utendørs, samt at det er plass til å henge på vegg til hver parkeringsplass i garasjen.

Sportsboder

Sportsboder leveres i bodanlegg i kjeller med inndelingssystem i utførelse nettingvegger eller som plass-bygde tømmervegger/gipsvegger/ betongvegger, eller en kombinasjon. Vegger leveres av branntekniske årsaker ikke i full høyde til himling. Det kan forekomme synlige tekniske installasjoner i sportsbod (ventilasjonsrør, sprinklerhoder, sprinklerrør, avløpsrør og lignende).

Låssystem

Det leveres eget låssystem med nøkkel som passer til hovedinngangsdør, inngangsdør til leilighet, øvrige fellesdører med lås. Det leveres tre nøkler til hver leilighet.

Renovasjon

Det er avsatt plass ute til felles nedgravde containerløsninger for restavfall, papp/papir, matavfall og plast med nedkast og tilkomst for tømmebil fra renovasjonsetaten. Forbehold om endelig valg og plassering av avfallsløsning etter avklaring med renovasjonsetaten.

Vann og avløp

Vann og avløp er offentlig tilknyttet. Det tas forbehold om etablering av pumpekum for avløp, samt pumpekum for grunn- og dreneringsvann.

ØVRIGE OPPLYSNINGER

FDV dokumentasjon:

Til hver leilighet vil det medfølge en brukerinstruks med FDV-dokumentasjon. Denne vil blant annet inneholde en drift- og vedlikeholdsinstruks hvor det fremgår hvilke materialer, produkter, fargevalg mv. som er benyttet i leiligheten,. FDV-dokumentasjon leveres webbasert.



Panel på store bygg må sette seg/krympe etter overlevering. Enkelte panel og skjærekanter/endekanter vil etter ferdigstilling være ubehandlet og sameiet behandler det innenfor normalt vedlikeholdsfrekvens.

Generelle forbehold knyttet til utførelsen av prosjektet

Prosjektet er per i dag ikke detaljprosjektet. Alle opplysninger om leilighetene og prosjektet for øvrig er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og leilighetene, herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav. Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger i den grad det ikke forringer standarden på prosjektet.

Selger har videre rett til, uten at kjøperen kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner, produkter og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige, og som ikke forringer prosjektets eller leilighetenes kvalitet og funksjon i vesentlig grad.

Selger forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, fellesarealer og materialvalg i og på bygningene. For balkonger, terrasser og markterrasser samt eventuelle private hageparseller tas det et særskilt forbehold om at disse kan endres i proporsjonalitet, utforming, størrelse og arrondering. Det vil bestrebes å gi utearealene et estetisk godt uttrykk.

Kjøper må akseptere at dører, karmene, vinduer, terskler kan få mindre skader i byggetiden som flikkes før overtakelse. Mindre hakk i parkett utbedres med reparasjons voks

Det presiseres særskilt at salgsprospektet ikke er bindende for detaljutforming og farger av leilighetene eller prosjektet for øvrig. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom Selger anser det nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke ha innvirkning på forutsatt standardnivå og kvalitetsnivå.

Det gis ikke garanti mot kvistgulning på fabrikkmalte eller stedlige malte produkter. Mindre sår og skader kan utbygger «flikkemale» som akseptert utbedring.

Nyanseforskjeller i fliser og parkett kan forekomme.

- Tre er et levende materiale som beveger seg. Små sprekker, svelling eller glipper mellom bord kan oppstå avhengig av klima og bruk, og regnes ikke som mangel.
- Luftfuktighet: Kjøper er selv ansvarlig for å opprettholde et innneklima med anbefalt luftfuktighet (ca. 30–60 %) gjennom bruk av f.eks. luftfukter eller ventilasjon. Manglende kontroll på luftfuktigheten kan føre til sprekker i parkett, dører, listverk og møbler. Slike forhold dekkes ikke av garanti/reklamasjonsrett.
- Justering og innregulering av ventilasjon, varme, vann og andre tekniske anlegg kan pågå en tid etter innflytting.
- Små riper, skjolder eller merker i vindusruter kan forekomme, og anses som normalt så lenge de ikke er sjenerende ved vanlig dagslysinspeksjon sett på ca. 2 meters avstand. Slike mindre avvik påvirker ikke glassets funksjon eller kvalitet og regnes ikke som mangel.
- Etterjustering av dører kan være nødvendig etter innflytting, da bygget og materialene beveger seg i uttørkingsfasen. Dette er en del av normalt vedlikehold.
- Etter innflytting kan det forekomme restfukt eller mindre vannsig i betongkonstruksjoner som følge av at betongen fortsatt tørker ut. Dette er normalt i en periode etter ferdigstilling og har ingen betydning for konstruksjonens kvalitet eller levetid.

Boligen vil bli byggerengjort, utvendig og innvendig i forkant av overlevering, det må påregnes finvask.

Illustrasjoner i salgsprospektet er kun av illustrativ karakter og ment som eksempler på møblering, fargevalg, dør- og vindus-utforming/-inndeling, detaljer på inn- og utvendige fellesarealer, fasadedetaljer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, etc. Utstyr/standard som leveres fremgår av leveransebeskrivelse i prospektet.

På salgstegningene er det vist forslag til plassering av møbler, utstyr og hvitevarer. Det samme gjelder garderobeinnredning i gang/entré og på soverom, vaskemaskin på bad eller i bod og stiplede løsninger. Forslagene er kun av illustrativ karakter og ment som eksempler.

Balkonger leveres prefabrikkert. Det er ikke tak over balkongene som er en del av utearealet, og om kjøper på et senere tidspunkt ønsker å glasse inn balkongen, så kan det være vann som kommer ned langs fasade/fra balkonger over.

Den foreløpige utomhusplanen er kun ment som en illustrasjon av standard og funksjoner. Det ferdige produkt vil kunne avvike fra illustrasjonen uten at dette gir kjøper rett til å kreve prisavslag. Det bemerkes også at beplantning tar tid og det må derfor påregnes at enkelte planter/busker trenger noen år på seg og må plantes på riktig årstid.

Det kan forekomme målestokkavvik ved trykking av salgsmaterialet, og prospektet må derfor ikke brukes for nøyaktig måltaking. Dersom det er motstrid mellom leveransebeskrivelsen og tegninger skal leveransebeskrivelsen gå foran.

Salgsprisene er faste og kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til når som helst, og uten forutgående varsel, å regulere prisen på usolgte leiligheter.

Samtlige endringer fra standard leveransebeskrivelse/salgsprospekt skal gjøres skriftlig og være registrert og dokumentert i Journey eller annen valgt portal for prosjektet. Ansvar for å påse dette tilligger kjøper. Eventuelle endringer gjort via e-post, eller via muntlige diskusjoner, underveis i prosjektgjennomføringen utføres ikke.

Det tas forbehold om trykkfeil. For øvrig gjelder øvrige forbehold omtalt andre steder i salgsdokumentasjonen.

Haugesund 21.08.2025



Unit 1: Introduction to the course

Unit 1: Introduction to the course

Unit 1: Introduction to the course

Unit 1: Introduction to the course

Unit 1: Introduction to the course

Unit 1: Introduction to the course

Unit 1: Introduction to the course

Unit 1: Introduction to the course

Unit 1: Introduction to the course

Unit 1: Introduction to the course

Unit 1: Introduction to the course

Unit 1: Introduction to the course

Unit 1: Introduction to the course

Unit 1: Introduction to the course

Unit 1: Introduction to the course

Unit 1: Introduction to the course

Romskjema

Rom	Gulv	Vegg
Gang	Standard parkett: Eik Prosjekt matt lakk hvit - 51294278	Standard veggfarge: 1624 Letthet
Bad	Standard: PRO Design Greige 60×60 (10×10 i dusjsone)	Veggmaling: Standard 1624 Letthet Fliser: Standard PRO DESIGN - Greige 60×60
Vaskerom (noen leiligheter, se plantegning)	Standard: PRO DESIGN Greige 60×60	Standard veggfarge våtrom: 1624 Letthet
Stue/kjøkken	Standard parkett: Eik Prosjekt matt lakk hvit - 51294278	Standard veggfarge våtrom: 1624 Letthet
Soverom 1	Standard parkett: Eik Prosjekt matt lakk hvit - 51294278	Standard veggfarge: 1624 Letthet
Soverom 2	Standard parkett: Eik Prosjekt matt lakk hvit - 51294278	Standard veggfarge: 1624 Letthet
Generelt		Standard veggfarge: 1624 Letthetw



Himling	Dør	Listverk	Elektro	Annet
Standard takfarge: Jotaproff Primadekk				
Standard takfarge: Jotaproff Primadekk				
Standard takfarge: Jotaproff Primadekk				
Standard takfarge: Jotaproff Primadekk				
Standard takfarge: Jotaproff Primadekk			Hvitevarer fra Boch: · Induksjon platetopp · Stekeovn i sort utførelse · Helintegrert oppvaskmaskin · Helintegrert kjøl/ frys kombiskap	
Standard takfarge: Jotaproff Primadekk				
	Standard hvitmalt: List, og standard dørterskel i eik	Standard hvitmalt: List, og standard dørterskel i eik		



Hemmingstadtunet

