



# MØLDALHAGEN

## Beskrivelse

### INNLEDNING

Prosjektet Møldal Hagen ligger i Madla bydel, i Stavanger kommune. Leilighetene er siste byggetrinn som skal bygges i Møldal Hagen, og utbyggingen er planlagt å skje i regi av Møldal Hagen AS.

Møldal Hagen B1 består av 12 leiligheter. Tomtens størrelse er 6320 kvm og er hele sameiets felles tomt. Arealer under bakken er fradelt som egen anleggseiendom, for felles adkomst og parkering innenfor utbyggingsområdet.

### SALG

Eiendomsmegler 1 gjennomfører salget av enhetene i Møldal Hagen B1. Boligene selges ihht bustadoppføringslova og eierseksjonsloven.

### GENERELT

Prosjektet Møldal Hagen er utviklet av arkitektfirma Plank Arkitekter AS og utbygger Møldal Hagen AS i fellesskap. Møldal Hagen AS er eiet av Wico Eiendom AS og Helgø Investering AS.

Prosjektbeskrivelsen for Møldal Hagen B1 beskriver hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen. Leveransen utføres i henhold til teknisk forskrift (TEK) av 2010. Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder norsk standard siste utgave. Asfalt, betong- og murearbeider leveres i henhold til toleranse-klasse 4. Prefabrikkerte betongelementer leveres i henhold til BLFS toleransestandard kl (normalt). Bygget for øvrig leveres i henhold til toleranseklasse 3.

### FERDIGSTILLELSE/OVERTAGELSE

Forventet ferdigstillelse er 16 mnd etter oppstart betongarbeider på topp av parkeringskjeller. Utomhusområdene innenfor utbyggingsområdet Møldal Hagen vil ikke være fullstendig ferdigstilt før hele området er utbygd. Kjøper må akseptere de ulemper som kan følge av dette, og at selger benytter områdets felles-arealer i nødvendig grad frem til utbyggingen er fullført.

### ENERGIMERKING:

Basert på simuleringene kan man se at de fleste leilighetstyper må forventes å kunne oppnå energikarakter C/B.

### GENERELT

Etasjehøyden i leilighetene blir på ca. 260 cm, men enkelte arealer kan få lavere etasjehøyde som følge av etablering av himlinger for å skjule tekniske installasjoner.

### YTTERVEGGER

Fasadene vil i hovedsak bli kledd med fabrikkmalt trekledning og/eller fasadeplater.

### LYDVEGGER MELLOM BOENHETER

Lydvegger bygges i betong.

### INNVEDIGE VEGGER

Innerveggene i leilighetene blir oppført i stål, betong, tre og gips. Veggene blir sparklet og malt.

### DEKKER

Dekker mellom etasjene vil bli utført i stedstøpt betong/hulldekker. Innkassing av rør og kanaler kan forekomme både vertikalt og horisontalt.

### REKKVERK

Rekkverk i stål og herdet laminert glass, i kombinasjon med tette brystninger i tre - eller platekledning. Rekkverk på innvendige trapper i fellesareal leveres i pulverlakkert stål. Rekkverk i utvendige trapper og ramper i galvanisert eller pulverlakkert stål.

### VINDUER OG DØRER

Vinduer og balkongdører leveres ferdigbehandlet fra fabrikk. Vinduene er belagt utvendig med pulverlakkert aluminium. Listverk er hvitmalt, monteres med gjerding i hjørner og skjulte spikerhull. Lydtekniske krav i henhold til forskrifter blir ivarettatt.

### OPPVARMING OG VARMT TAPPEVANN

Leilighetene skal tilknyttes en felles, privat varmesentral som skal levere varmtvann for oppvarming og tappevann. Energi til oppvarming av vann planlegges hentet fra jordvarme via varmepumpe. Leilighetene planlegges å varmes opp ved hjelp av radiator. Det vil ikke bli montert vannbåren varme på soverommene, men lagt til rette med stikkontakt for eventuell tilkobling av elektrisk ovn. Det legges opp egen måler for energibruken på vannbåren varme og varmt tappevann. Tilknytningen til den felles, private varmesentral vil være pliktig, og det må legges til grunn at hver leilighet eller blokken som enhet må inngå en skriftlig avtale med leverandør for overtakelse.

### BALANSERT VENTILASJON

Ventilasjon ihht. krav.

### EL - ANLEGG

Anlegget legges skjult der dette er mulig ut i fra lyd-/konstruksjonsmessige forhold, såfremt dette etter byggers oppfatning ikke vil bli urimelig kostnadskreven. Det legges opp til eget strøm-abonnement med egen strømmåler. Sikringskap plasseres på egnet sted i leiligheten. Alle stikkontakter leveres jordet og uttaket i stikkontaktene er 220 V. Leveres ihht. NEK400:2010

### TV-, DATA- OG TELESIGNAL.

Det blir lagt inn fiberkabel til hver leilighet - en fremtidsrettet, god løsning som gir mulighet for bestilling av andre bredbåndstjenester. Utbygger har inngått avtale med Canal Digital for levering av TV og bredbåndstjenester med bindingstid på vegne av sameiet som skal ivareta fellesinteressene innfor utbyggingsområdet Møldal Hagen.

### PARKERING

Det medfølger en stk fast parkeringsplass og en sportsbod i parkeringskjeller/bodkjeller til hver leilighet.

### SYKKELPARKERING

Det vil bli plass for felles sykkelparkering i tillegg til plass i egen sportsbod.



# MØLDALHAGEN

## AVFALLSHÅNDTERING

Prosjektet er planlagt med nedgravde avfallscontainere/ frittstående.

## BODER

Leilighetene har 1 stk innvendig bod og en utvendig sportsbod, plassert i p-kjeller. Det gjøres oppmerksom på at sportsboden kun er beregnet for oppbevaring av gjenstander som tåler fukt- og som for eksempel bildekk, ski, sykler og lignende.

## EIERSEKSJONSSAMEIE OG FELLESKOSTNADER

Leilighetene blir selveide, og prosjektet organiseres som et eierseksjonssameie. Utbygger har utarbeidet forslag til vedtekter for sameiet. Disse vil bli endelig vedtatt i forbindelse med seksjoneringen, og være bindende for hver enkelt leilighets-/seksjonseier. Det må påregnes at utbygger gjør enkelte endringer i forslaget til vedtekter før disse blir endelig vedtatt. Utbygger har valgt Bate som forretningsfører for første to år. Møldalshagen B1 er en del av sameiet Møldalshagen og har allerede fått tildelt eget seksjonsnummer.

Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer påhviler sameierne i felleskap slik det fremgår av vedtektene. Felleskostnadene skal blant annet dekke forsikring av bygningene, vaktmestertjenester, renhold, bygningsmessig vedlikehold, energi, service heis, vedlikehold av utvendig anlegg til eierseksjonssameiets eksklusive bruk, forretningsførsel og andre driftskostnader. Felleskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi.

Månedlige felleskostnader er stipulert til ca. kr. 25,- pr. kvm.

## PLIKTIG DELTAKELSE I VELFORENING / FELLESKOSTNADER

Innenfor utbyggingsområdet Møldalshagen er det også et større utendørs areal til hele feltet eller del-feltenes felles bruk, drift og vedlikehold. Denne sammen med parkeringskjelleren er utskilt som en egen anleggseiendom som skal eies, driftes og vedlikeholdes av de bruksberettigede i fellesskap.

I forbindelse med forutsetninger i reguleringsplanen, oppføringen av Møldalshagen og den nærmere planlegging og utbygging av de gjenstående byggetrinn innenfor utbyggingsområdet, vil utbygger gjennomføre en nærmere strukturering av grunnarealene innenfor kvartalet. Utbygger vil i den forbindelse foreta en vurdering og avgrensning av hvilke utearealer som skal være til felles bruk for de ulike byggetrinnene samt hvilke rettigheter som skal etableres for å sikre en hensiktsmessig og god organisering innenfor kvartalet, f.eks i forhold til adkomst osv. Likeså vil utbygger foreta en strukturering av parkeringsarealer, søppelhåndtering osv – med tanke på hva som skal være til felles bruk og hvordan de eksklusive parkeringsrettighetene skal sikres.

Dersom deler av utearealene, parkeringsarealene, innretninger (som varmforsyning mv) eller annet blir organisert til felles bruk, vil det medfølge en plikt for de som har rett til bruk til å delta i en velforening / et tingsrettslig sameie som skal stå

for den nærmere drift og vedlikehold av de felles arealer / innretninger. Denne plikten kan kreves tinglyst, og kjøpere er gjort kjent med at utbygger vil utarbeide vedtekter som skal regulere medlemmenes rettigheter og plikter.

## TILVALG / DIVERSE OPPLYSNINGER

Innenfor gitte frister vil kjøperne tilbys individuelle tilvalg mot pristillegg etter nærmere informasjon.

## BOLIGSPRINKLING

Det installeres boligsprinkling med synlig sprinklerhode iht krav. Det kan bli nødvendig med innkassing av rørføringer. Det leveres et brannsløkkingsapparat pr. leilighet.

## TØRKETROMMEL

Kun kondensørkølemiddel kan brukes.

## UNIVERSELL UTFORMING

Prosjektet er planlagt med hensyn til universell utforming. Leilighetene er løst med livsløpsstandard.

## GENERELT/FORBEHOLD

Alle opplysninger i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endring som er hensiktsmessig og nødvendig, uten å redusere generell standard.

Det tas forbehold om skrivefeil i romskjema og leveransebeskrivelse. Ved avvik i beskrivelsen av kjøkkenleveranse i illustrasjoner, romskjema og særskilte kjøkkentegninger, skal kjøkkentegningene ha forrang.

Alle tegninger, 3D-fremstillinger og illustrasjoner er kun ment for å gi et inntrykk av ferdig bebyggelse. Den inneholder elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse, både når det gjelder utvendige forhold og innredning. Hvitevarer, brunevarer og møbler som er brukt i illustrasjonene gjelder ikke som kontraktmateriell.

Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. Bruksareal (BRA) er arealet innenfor boligens omsluttete vegger inkl innvendig bod og sjakter. Areal som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan derfor ikke summere rommernes nettoarealer og få bruksarealet

Det tas forbehold om endringer i dokumentavgift og tinglysningsgebyr og endringer i sats for merverdiavgift. Ved nevnte endringer vil endringen gjelde tilsvarende mellom partene.

Utbygger forbeholder seg retten til å endre salgsprisene og betingelser på usolgte boliger uten forvarsel.

Sjakter og VVS - føringer er ikke endelig inntegnet. Det kan bli mindre avvik fra tegningene.

19.mars 2018