

# KØHLERLÅVEN

ANNO 1876 | 16 UNIKE BOLIGER



16 helt nye boliger  
med sjæl, sjarm og stil

**BOTE**





## Innhold

Velkommen til Køhlerlåven! .....	6
Nabolaget .....	9
Omgivelsene .....	13
Interiørvalg .....	14
Borettslag .....	16
Plantegninger .....	17
Hvem står bak boligene?.....	48
Leveransebeskrivelse .....	49
Romskjema .....	52
Kontaktinformasjon .....	55

Oppdatert: 05.02.25  
Vi gjør oppmerksom på at illustrasjonene er veiledende.  
Detaljer i bildene vil avvike fra virkeligheten.





Tenk å kunne ønske gjester velkommen gjennom  
doble låvedører! Her kikker vi inn i leilighet 106.





## Velkommen til Køhlerlåven!

I 2021 var Bate i full sving med byggingen av de nye leilighetsbyggene Fridas hage. Da kom det en utrolig spennende mulighet på bordet; ville vi også utvikle Køhlerlåven like ved?

Vi kunne ikke la være. Køhlerlåven ville bli prikken over i-en på det nye nabolaget. Det var allerede planlagt en flott park utenfor de nye leilighetsbyggene. Nå kunne vi også skape forutsigbarhet rundt hva som ville skje i nabolaget og - ikke minst - skape et enda triveligere miljø for hele nabolaget.

Køhlerlåven er et staselig bygg med sjarm og sjel. Siden den stod klar i 1876, har låven rommet mange ulike funksjoner. Først som driftsbygning med blant annet stall, fjøs og gjødselskjeller. Siden som blant annet forretningslokale og diskotek – det kanskje flest forbinder bygget med i dag. I alle fall hvis du var ung og lovende på 80-tallet!

Å renovere et historisk bygg er kostbart, men vi går inn i dette motivert for å gi både nabolaget og de framtidige beboerne et bygg de kan være stolte av. Vi skal gjøre ære på Køhlerlåven og være tro mot byggets integritet. Låvebroen og fasaden, med detaljene du ser på den i dag, skal bevares. Teglsteinen på utsiden vil bli tilbakeført til sitt opprinnelige uttrykk, med en mer rødlig fargetone. Vinduer og dører blir erstattet av moderne og energieffektive kopier av det som opprinnelig stod i låven.

I dag er det store felt med takvinduer på mønet av låven. Disse vil bli kledd igjen. Til gjengjeld vil det bli bygd 14

takopplett (arker) – sju på hver side av taket – for å gi plass til private uteplasser i andre etasje. Det blir også satt inn nye, godt isolerte takvinduer på sidene av taket.

Boligene vil bli bygd etter dagens standard. Det gir deg alle fordelene av en ny bolig; den er for eksempel godt isolert, du får nytt elektrisk anlegg og godt med lys inn i leiligheten. Samtidig gir de ekstra tykke ytterveggene med dype vindusposter, og ikke minst de unike og sjarmende vinduene, deg følelsen av å bo i et historisk bygg. Låven har god høyde, som merkes spesielt godt i andre etasje. Her blir takhøyden opp mot 4,5 meter på det høyeste.

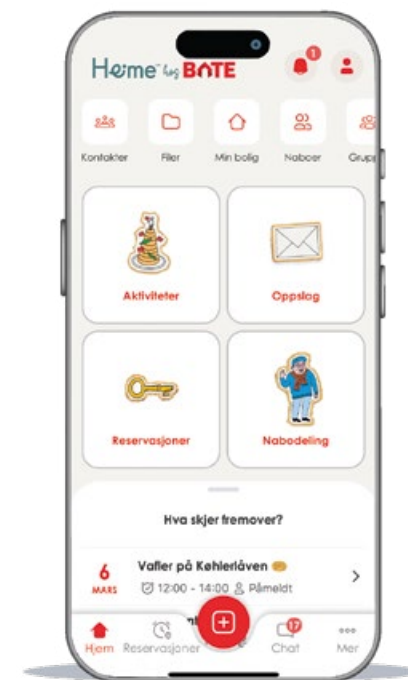
Originale hvelvinger og rå teglvegger skaper en unik atmosfære i kjelleren. Her får borettslaget et veldig hyggelig selskapslokale – ideelt for konfirmasjoner, bursdagsfeiringer eller andre sosiale lag.

Vi gleder oss – og håper du gjør det samme!

Merete Eik, administrerende direktør i Bate







## Et sosialt og inkluderende nabolag

Med sitt eget unike selskapslokale i den sagnomsuste Køhlerkjelleren, er det mye som tyder på at dette borettslaget vil bli mer sosialt enn de fleste!

### Felles arrangementer

Når du flytter inn i Køhlerlåven, får du tilgang til Heime hos Bate-appen. Med den blir det enkelt å bli kjent med naboene. Via appen kan dere enkelt organisere felles-arrangementer i kjelleren – eller andre steder dere vil treffes. Kanskje vil dere ha vinsmaking, skaldyraften eller quiz? Arrangementet legges ut i appen, hvor dere også melder dere på og betaler eventuelle egenandeler.

### Hjelpsomme naboer

Står du midt i kakebaking og mangler en desiliter sukker? Ingen problem! Legg ut en melding i Heime hos Bate-appen, så får du ganske sikkert svar fra en hyggelig nabo som har en desiliter til overs. Det er kjekt å kunne spørre gode naboer om hjelp og enda hyggeligere å kunne hjelpe.

### Grappa for deg som....

...vil gå tur hver tirsdag, elsker å strikke eller brygge øl? I Heime hos Bate-appen kan du opprette grupper og invitere med naboene. I andre borettslag og sameier som har tatt appen i bruk, har dette blitt en populær funksjon blant beboerne. Det er ekstra hyggelig å kunne møtes over en felles interesse.

### Et unikt selskapslokale

Selskapslokalet i kjelleren får med sine originale hvelvinger og rå teglvegger en helt unik atmosfære. Her kommer det blant annet langbord, et enkelt kjøkken, garderobe og toalett. Lokalet blir ikke bare en trivelig samlingsplass for dere som bor i borettslaget, men kan også bookes til private arrangementer. Her kan du stolt invitere inn venner og familie til alt fra konfirmasjon til bursdagsfeiring. Rommet bestiller du enkelt via appen.





Køhlerlåven sett fra vest.





Parken på østsiden knytter Køhlerlåven sammen med Frida Hansens hus, Køhlerhuset og naboene i Fridas hage.

# Trivelige omgivelser og kort vei til alt

I Køhlerlåven får du flotte parkområder like utenfor boligen og kort vei til alt du trenger.

Køhlerlåven ligger i et historisk kvartal sentralt i Hillevåg, med Frida Hansens hus, Køhlerhuset og det nye borettslaget Fridas hage som nærmeste naboer. Byggene er forent av en sjarmerende park, fylt med spiselige vekster og gode møteplasser for liten og stor.

På vestsiden av låven, hvor inngangen til boligen din er, vil det bli opparbeidet et trivelig uteområde med frodig beplantning og hyggelige sitteplasser. Her kan du nyte kveldssola og gjerne slå av en prat med naboen som går forbi. Her kommer et også et stort, stilrent sykkelskur, med god plass til både vanlige sykler og lastesykler. På nordenden av låven blir det etablert parkeringsplass.

Du bor tett på Våland, Paradis og sentrum, like ved mye av det viktige i livet ditt. Du har forutsigbare naboer, som gir trygghet for at nærområdet blir som det er. Samtidig skjer det mye spennende i omgivelsene rundt. Heisekranene har flyttet seg fra Stavanger øst til Hillevåg og Paradis. Store aktører er involvert, det kommer etter hvert tusenvis av nye arbeidsplasser – og med dem service-tilbud og infrastruktur som kommer alle innbyggerne til gode.

Fra Køhlerlåven har du kort vei til idylliske parkområder som Sommerhaugen, Eikeberget og Vannassen. Du har nærhet til fjorden, og den trivelige tur- og sykkelstien langs sjøen.

## Avstander:

### Skole og barnehage

Kvalaberg skole .....	950 m
Ullandhaug skole .....	1 km
Auglend skole .....	1,2 km
Goddalen videregående skole .....	1,2 km
Hillevåg barnehage .....	500 m
Bekketunet barnehage .....	850 m
Auglend barnehage .....	950 m
Kvaleberg barnehage .....	1 km

### Shopping

Kivi Lagårdsveien .....	400 m
Coop Mega Kilden .....	400 m
Rema 1000 Hillevåg .....	500 m
Spar Kjøp .....	100 m
Fretext .....	100 m
Boots apotek .....	350 m
Kilden senter .....	400 m

### Spisesteder

Vaalands Dampbakeri & Conditori .....	240 m
Indian Zaika Restaurant .....	270 m
Kilden: Big Bite, Jærbakeren, Pastabakeren, Bajtong Thai Kitchen .....	400 m
iShushi Hillevåg .....	500 m
Dolly Dimples Hillevåg .....	500 m

### Kollektivtransport

Busstopp .....	150 m
Paradis togstasjon .....	650 m



# Skapt for trivsel

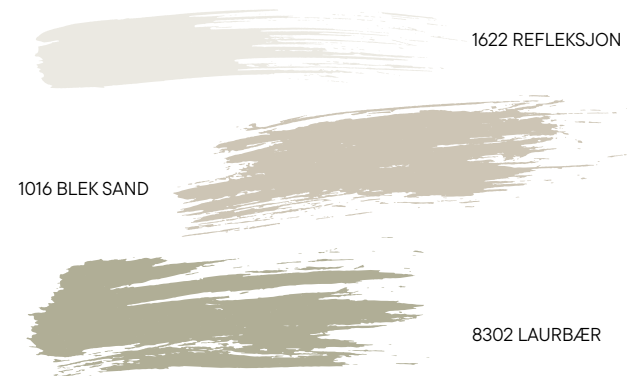
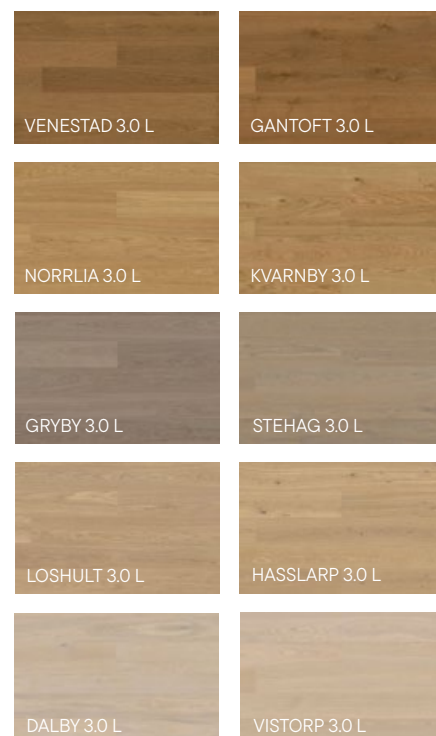
Boligene i Køhlerlåven får gjennomgående god standard. Du står fritt til å endre på alle interiørvalg, fra veggfarger til kjøkkeninnredning.

Her kan du se noen av standardløsningene for Køhlerlåven. Det er viktig å merke seg at endringer utover standardene kan medføre tilleggs kostnader. Dette vil du få mer informasjon om før boligen bygges.

## Vegger og tak

Det blir levert slette, malte gipsvegger i alle oppholdsrom. Det er definert tre standardfarger i tillegg til hvitt for malte vegger og tak. Du kan velge inntil to av dem uten tillegg i pris.

På bad erom blir det levert hvite fliser, 20 x 40 cm, som standard på vegg.



## Gulv

Det blir levert herdede tregulv i alle oppholdsrom. Modellen som er valgt heter «Woodora Planks», et slitesterkt tregulv i plankeformat. Visste du at herdede tregulv er vannavstøtende og tre ganger mer motstandsdyktig mot slag enn tradisjonell parkett?

Fargen på gulvet spiller en viktig rolle for hvordan et rom oppfattes. Den bør tilpasses stilen som velges for hele interiøret, både når det gjelder veggfarge, møbler og dekor. Du kan velge en av disse 10 fargene uten tillegg i prisen.

På bad og vaskerom blir det levert fliser på 30 x 30 cm. I dusjsoner blir det lagt fliser på 10 x 10 cm. Du kan velge mellom tre farger uten tillegg i prisen; grå, mørkegrå eller beige.



Illustrasjonsbilde fra Drømmekjøkkenet. Her vises modellen Primo Primeboard i fargen kasjmir.

## Kjøkken

Kjøkkenet leveres av Drømmekjøkkenet på Mariero. Standardmodellen heter Primo Primeboard, en stilren modell med slette overflater og rette kanter. Frontene er behandlet med en akryllakk som er fri for løsemiddel, og har en UV-topp for beste ripebestandighet. Du kan velge fritt mellom fire ulike farger på dører og skuffefronter.

Standard benkeplate er en benkeplate i høytrykkslaminat på 20 - 30 mm (avhengig av løsning), hvor du kan velge mellom seks ulike farger. Høytrykkslaminat er motstandsdyktig mot vann og søl, helt vedlikeholdsfri og praktisk talt umulig å slite ned.

Du kan velge mellom alle Drømmekjøkkenets modeller dersom du ønsker å endre eller oppgradere kjøkkenet. De har et bredt sortiment som passer enhver smak, enten du heller mot en moderne eller mer klassisk stil.

For full oversikt over alle standardvalg, se leveransebeskrivelsen og romskjemaet fra s. 49.





# Borettslag

Køhlerlåven vil bli organisert som et borettslag. Derfor mener vi det er det mest gunstige for deg som kjøper:

## ✓ Gunstig finansiering

Borettslagsleiligheter blir finansiert i to deler: Et innskudd du selv er ansvarlig for, og et felleslån fordelt på alle eierne. I Køhlerlåven utgjør felleslånet 60 prosent av kjøpesummen og er avdragsfritt de første 10 årene.

## ✓ Et mer stabilt bomiljø

Siden Borettslagslova setter begrensninger på utleie, er det ofte mer stabile bomiljø i borettslag. Færre leiligheter blir leid ut, og det er i større grad eierne selv som bor i boligene. Du kjenner naboene, og dere har en felles interesse i holde nabolaget fint og trivelig.

## ✓ Felleslån er frivillig

Hvis du ikke trenger lånefinansiering, eller ikke ønsker å delta i felleslånordningen, kan du betale ned din andel av felleslånet etter at du har flyttet inn. Du får da en lavere månedlig regning fra borettslaget, og skal kun betale andre felleskostnader. De inkluderer blant annet forsikring, TV/internett og honorar til styre og forretningsfører.

## ✓ Vedlikehold blir enklere

Sameier kan ikke ta opp felleslån med sikkerhet i eiendommen. Det gjør det vanskeligere å finansiere vedlikehold og oppgraderinger, og boligeierne kan selv måtte dekke kostnadene til større rehabiliteringer - for eksempel utskiftning av vinduer eller tak - gjennom personlige innskudd.

I et borettslag risikerer du ikke å få krav på større enkeltbeløp. Felleskostnadene kan øke noe dersom borettslaget må ta opp tilleggs lån, men utgiftene blir fordelt over tid. De aller fleste borettslag holder god standard takket være enkel finansiering av vedlikehold.

## ✓ Ikke ansvarlig for naboen

For noen kan fellesgjeld være skremmende, for hva skjer hvis en av naboene ikke betaler regningene sine? Går regningen da videre til deg og de andre i borettslaget? Nei - det trenger du ikke å bekymre deg for. Borettslaget får nemlig en sikringsordning som hindrer dette.

## ✓ Mer inkludert per måned

Du betaler månedlige felleskostnader både i et borettslag og sameie. Men, visste du at felleskostnadene i borettslaget også inkluderer kommunale avgifter?

## ✓ Attraktiv ved videresalg

Visste du at du slipper å betale dokumentavgift til staten hvis du kjøper en brukt borettslagsleilighet? Kjøper du derimot leilighet i et sameie, må du betale 2,5 % av kjøpesummen i dokumentavgift. For en bolig på 2 millioner utgjør det 50 000 kr.

Dette gjør boligen din mer attraktiv enn andre leiligheter dersom du bestemmer deg for å selge.

# Plantegninger

## Begrepsforklaring:

**BRA-i:** Internt bruksareal  
(arealet inni boligen)

**BRA-b:** Innglasset balkong

**BRA:** Bruksareal  
(summen av arealene)

**Ekstern bod:** Bod i kjelleren

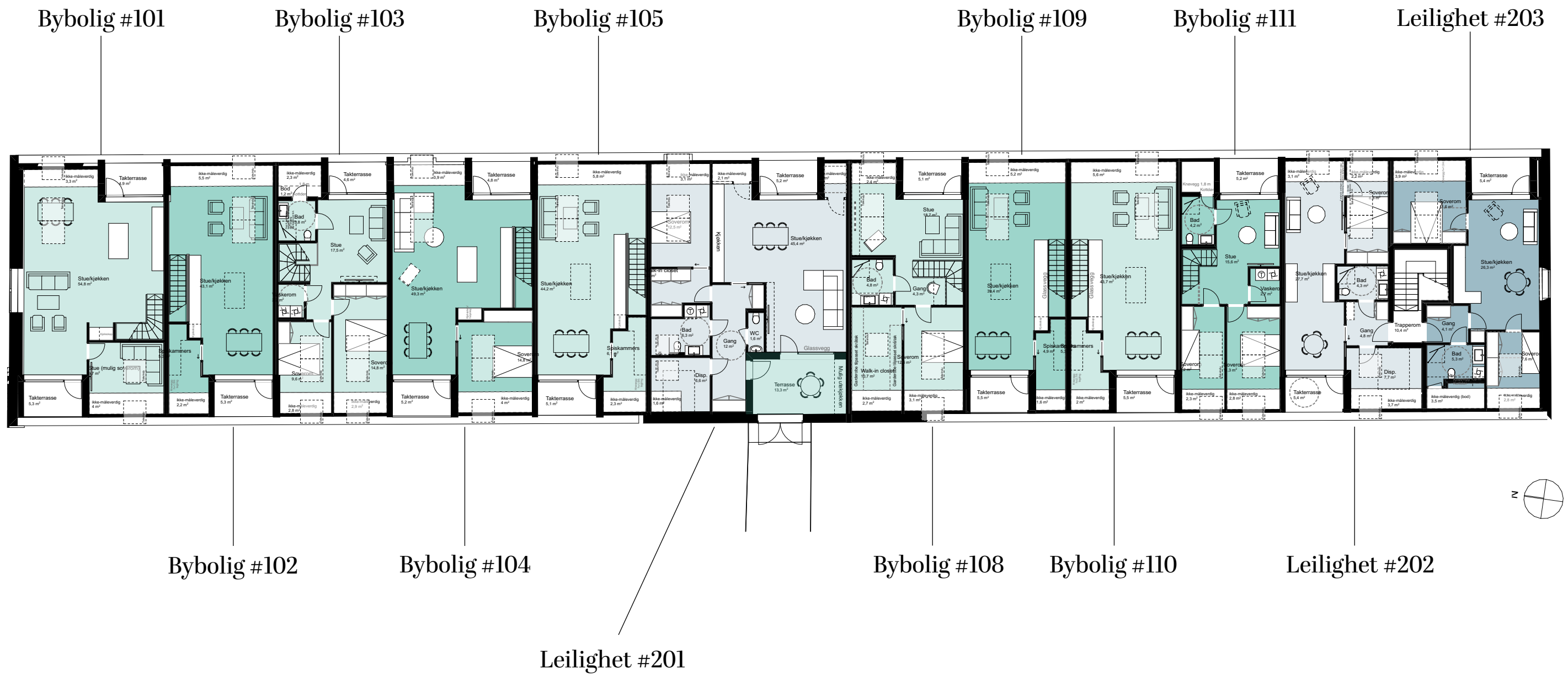






## 2. etasje

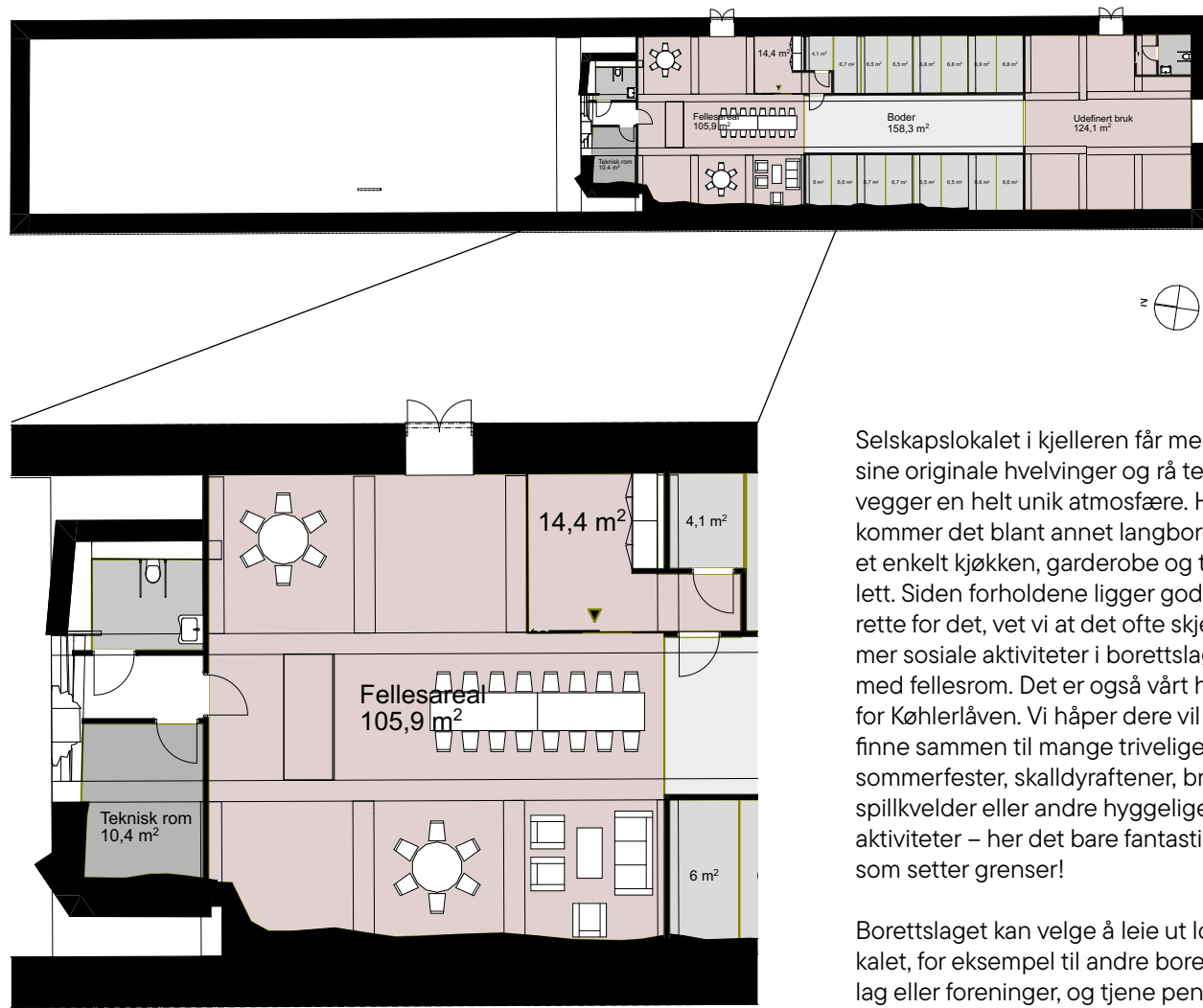
Andre etasje er delt inn i 12 boenheter.  
Takhøyden er opp mot 4,5 meter og store  
takvinduer gir lyse og luftige rom.





# Kjeller

I kjelleren får borettslaget et romslig selskapslokal med en helt unik atmosfære. Her får også boligene egen bod.



Selskapslokalet i kjelleren får med sine originale hvelvinger og rå teglvegger en helt unik atmosfære. Her kommer det blant annet langbord, et enkelt kjøkken, garderobe og toalett. Siden forholdene ligger godt til rette for det, vet vi at det ofte skjer mer sosiale aktiviteter i borettslag med fellesrom. Det er også vårt håp for Køhlerlåven. Vi håper dere vil finne sammen til mange trivelige sommerfester, skalldyraftener, brettspillkvelder eller andre hyggelige aktiviteter – her det bare fantasien som setter grenser!

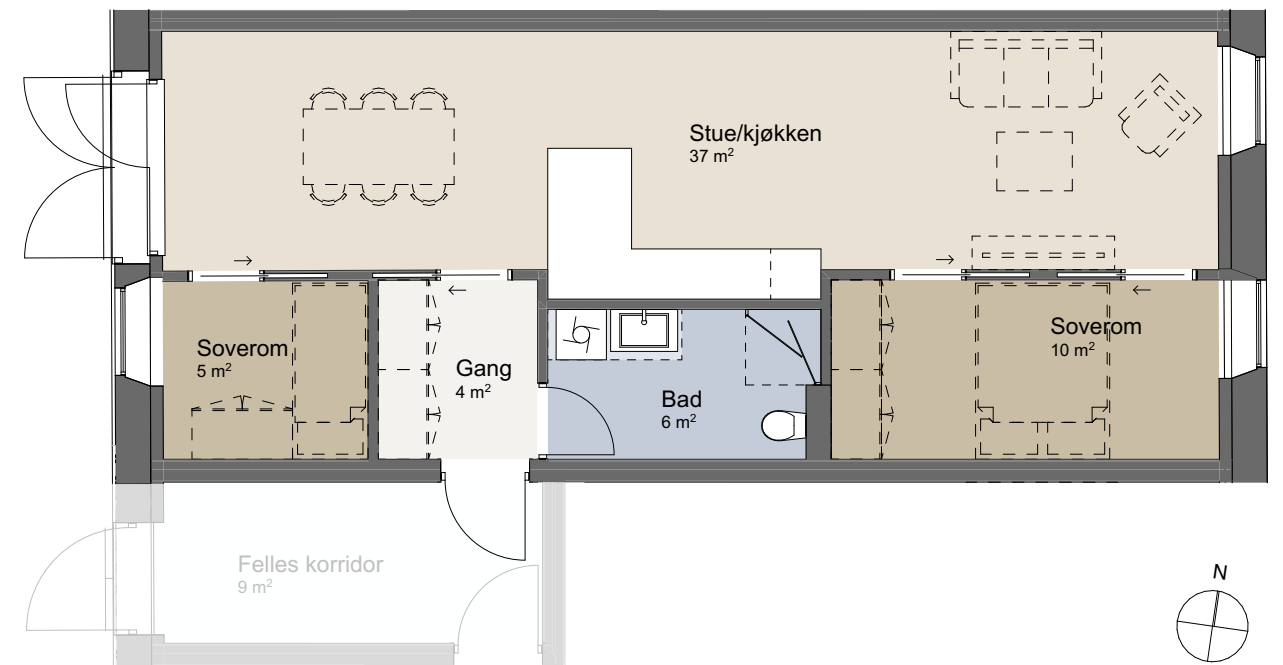
Borettslaget kan velge å leie ut lokalet, for eksempel til andre borettslag eller foreninger, og tjene penger på det. I vedtektene er det lagt inn at Bate skal kunne leie lokalet, for eksempel til møter og mindre samlinger, når ikke borettslaget bruker det selv.

Sist, men ikke minst, vil du som bor i Køhlerlåven kunne booke selskapslokalet til private arrangementer. Her kan du stolt invitere inn venner og familie til alt fra konfirmasjon til bursdagsfeiring.

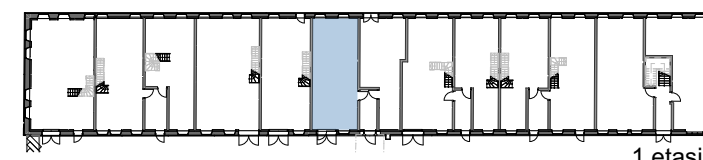
NB! Vi gjør oppmerksom på at det kan bli justeringer på planløsningen i kjelleren.

# Leilighet #106

- BRA-i: 64 kvm
- Ekstern bod: 7 kvm
- Sum BRA: 71 kvm
- Bad/WC: 1
- Soverom: 2



Fasade mot vest



1. etasje

Innholsrik leilighet i første etasje med to soverom og en herlig, gjennomlyst stue-/kjøkkenløsning. Fra spisestuen kommer du ut til det trivelige utearealet på vestsiden av låven gjennom store, karakteristiske låvedører. Virkelig en unik kvalitet!



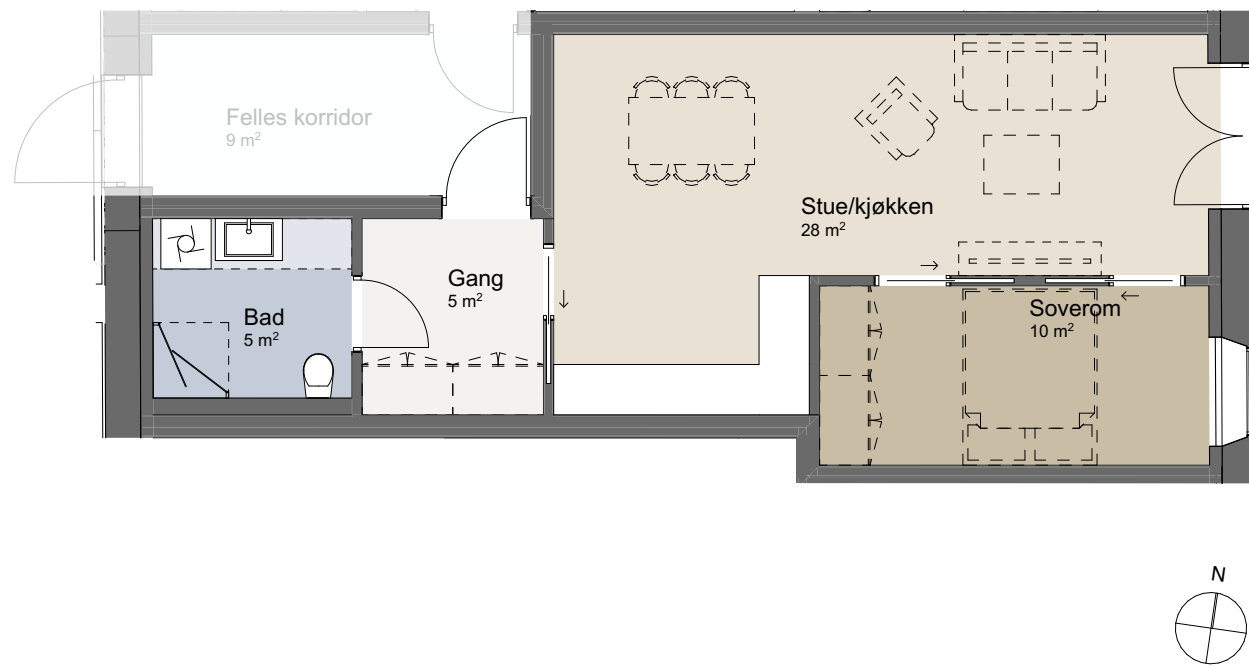


Leilighet 113 på sørsiden av låven.



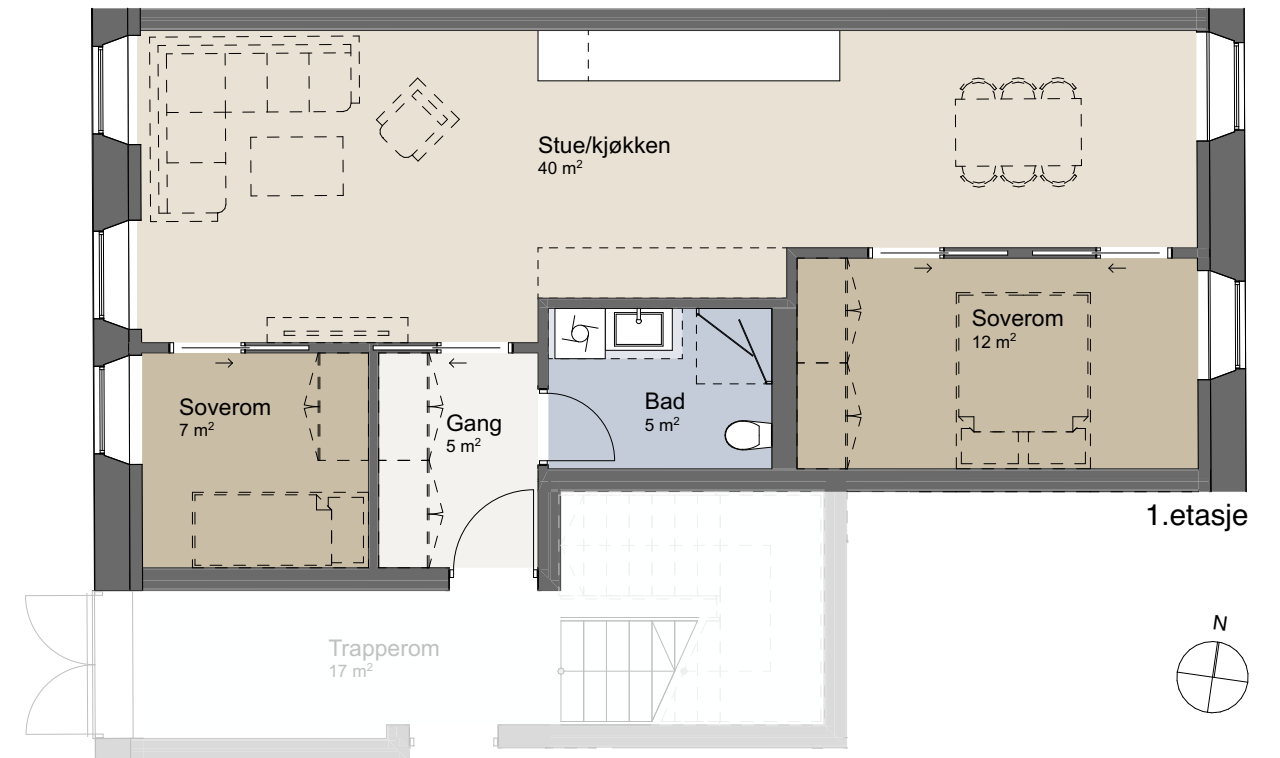
# Leilighet #107

- BRA-i: 50 kvm
- Ekstern bod: 7 kvm
- Sum BRA: 57 kvm
- Bad/WC: 1
- Soverom: 1

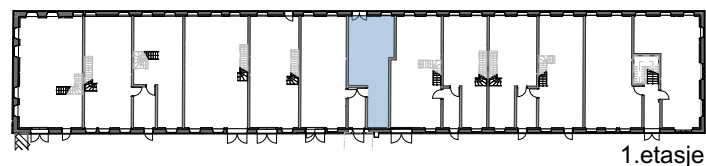


# Leilighet #112

- BRA-i: 71 kvm
- Ekstern bod: 7 kvm
- Sum BRA: 78 kvm
- Bad/WC: 1
- Soverom: 2



Fasade mot vest

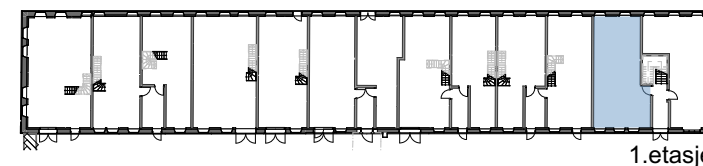


1. etasje

En smart og koselig leilighet i første etasje med ett soverom og romslig stue-/kjøkkendel. I stuen får du fransk balkong med doble dører - et perfekt sted å sette seg ned med morgenkaffen! Leiligheten ligger midt i bygget, med nydelig utsikt mot parken utenfor.



Fasade mot vest



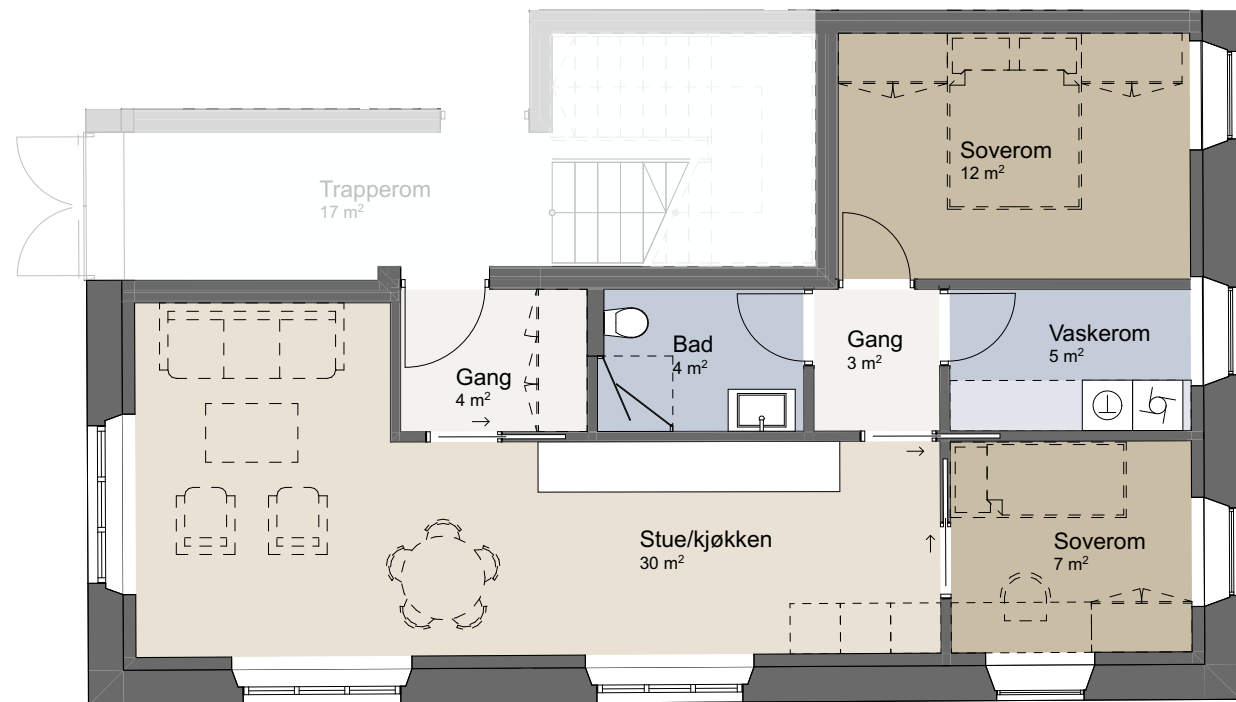
1. etasje

Smart leilighet i første etasje med god garderobeplass, to soverom og en herlig gjennomlyst stue-/kjøkkenløsning. Du kommer inn til leiligheten gjennom en av låvens karakteristiske grønne dører, og får utsikt mot både øst og vest.



# Leilighet #113

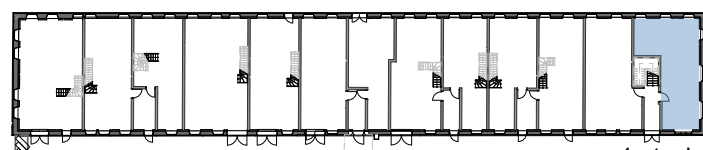
- BRA-i: 67 kvm
- Ekstern bod: 7 kvm
- Sum BRA: 74 kvm
- Bad/WC: 1
- Soverom: 2



1. etasje



Fasade mot vest

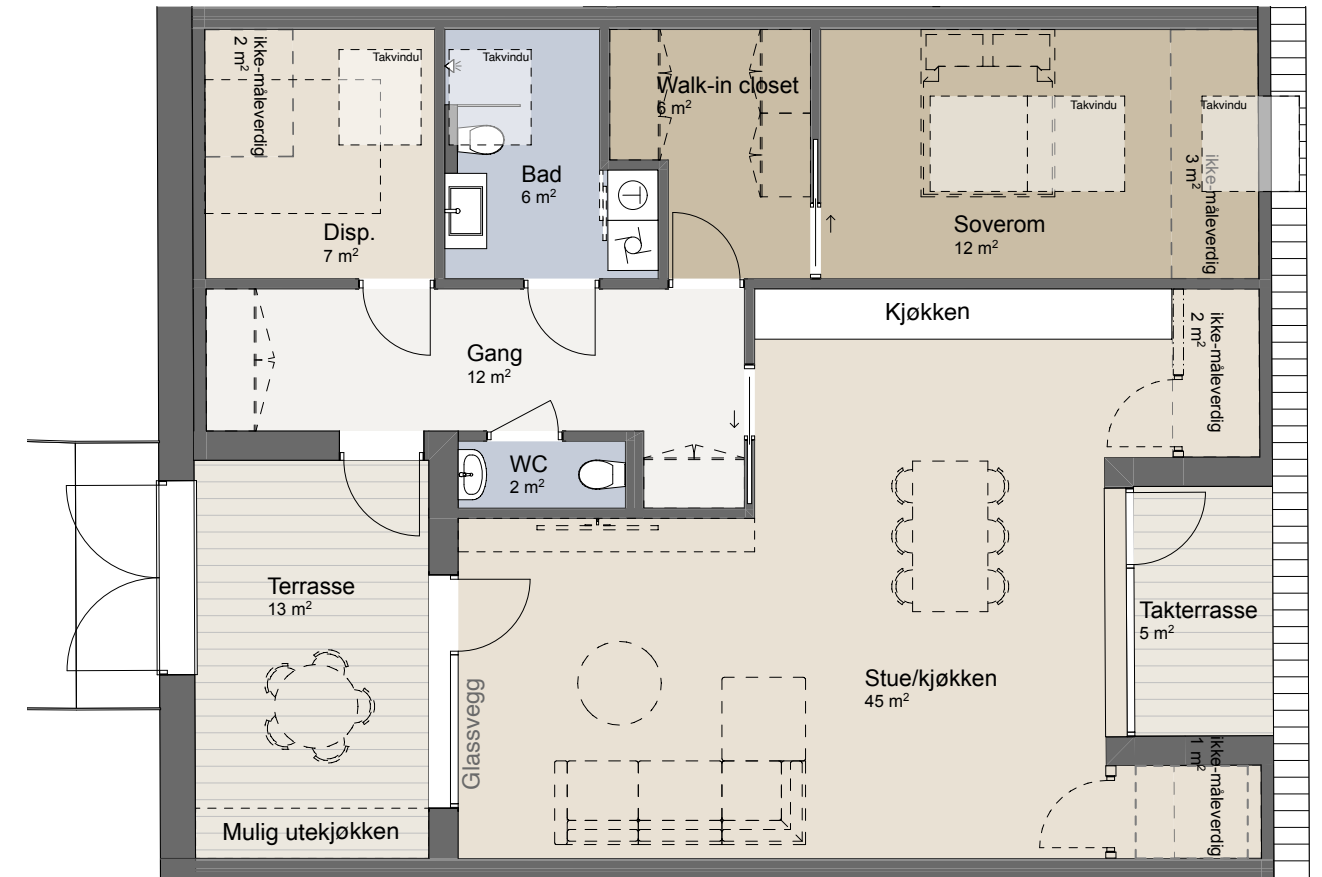


1. etasje

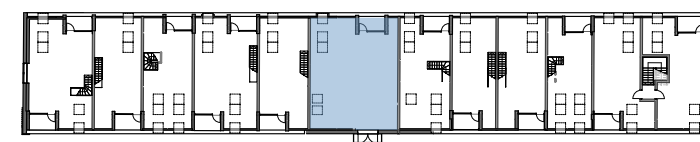
Unik endeleilighet i første etasje med store vinduer mot sør og vest. Den har to soverom, bad og eget vaskerom. Du kommer inn gjennom en av låvens karakteristiske grønne dører. Utenfor inngangsdøra er det et hyggelig uteareal hvor du kan nyte ettermiddags- og kveldssolen.

# Leilighet #201

- BRA-i: 95 kvm
- Ekstern bod: 7 kvm
- TBA (terrasse): 13 kvm
- Takterrasse: 5 kvm
- Sum BRA: 118 kvm
- Bad/WC: 2
- Soverom: 1 (+ 1 disponibelt rom)



Fasade mot vest



2. etasje

Unik leilighet i andre etasje med privat adkomst via låvebroen. På vestsiden har du overbygd terrasse med mulighet for utekjøkken og på østsiden får du en privat takterrasse. Leiligheten har en stor og luftig stue-/kjøkkenløsning, bad, gjestetoalett, disponibelt rom og soverom med tilstøtende Walk-in closet.



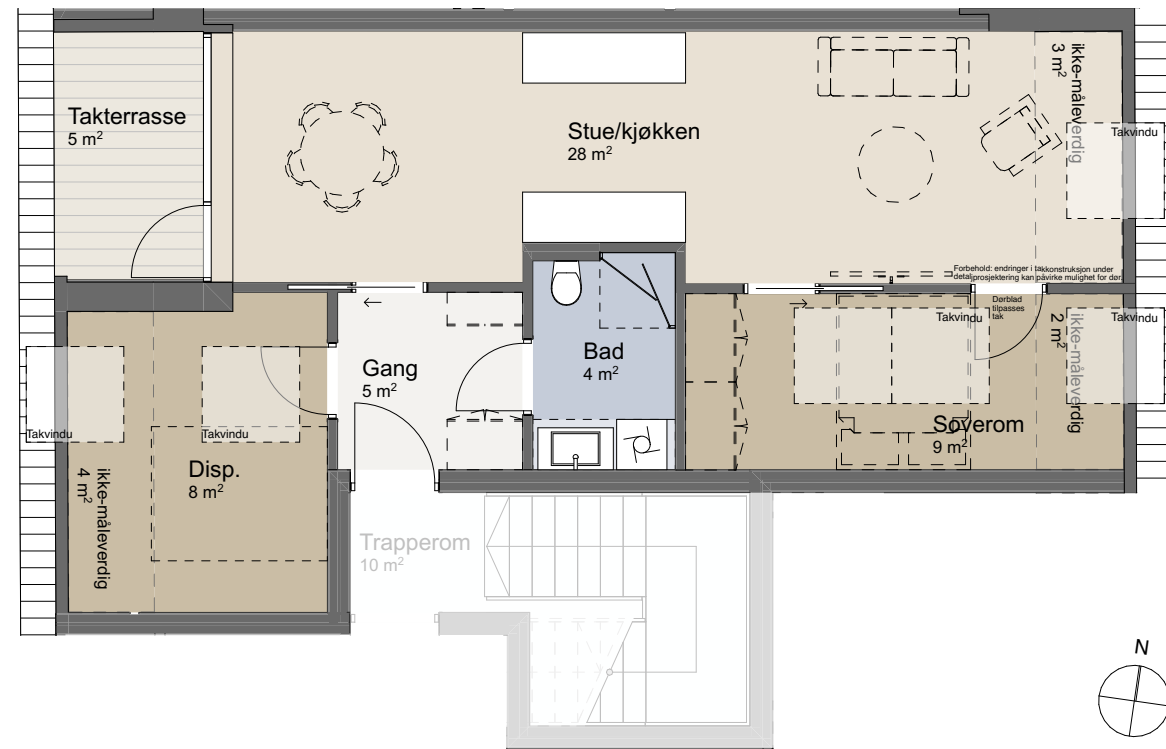


Byhus 101 på nordsiden av låven.



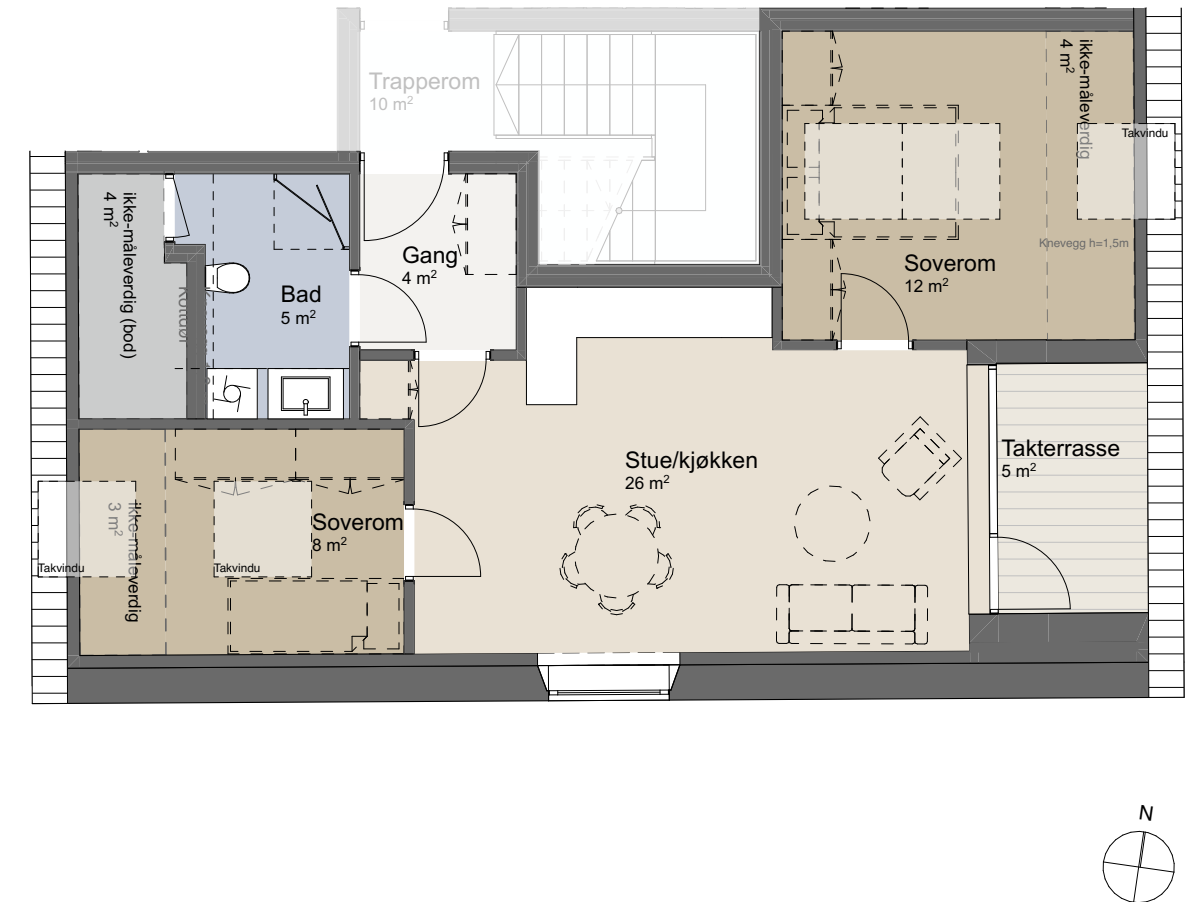
# Leilighet #202

- BRA-i: 55 kvm
- Ekstern bod: 7 kvm
- Sum BRA: 62 kvm
- Bad/WC: 1
- Soverom: 1 (+ 1 disponibelt rom)

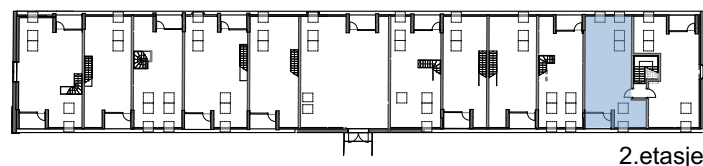


# Leilighet #203

- BRA-i: 58 kvm
- Ekstern bod: 7 kvm
- Sum BRA: 65 kvm
- Bad/WC: 1
- Soverom: 2



Fasade mot vest

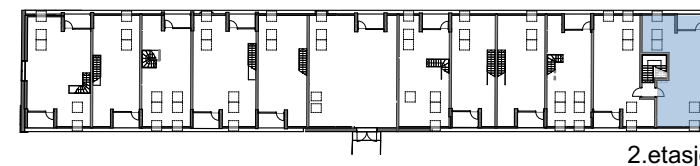


2.etasje

Kjekk leilighet i andre etasje, med ett soverom, et disponibelt rom og bad. Leiligheten har fantastisk takhøyde på opp mot 4,5 meter. Den åpne stue-/kjøkkenløsningen har takvindu mot øst, og en hyggelig privat takterrasse mot vest. Her kan du nyte sola til langt på kveld!



Fasade mot vest



2.etasje

Flott endeleilighet med to soverom, gang og bad. Leiligheten har fantastisk takhøyde på opp mot 4,5 meter. Den åpne stue-/kjøkkenløsningen har utgang til en privat takterrasse mot øst. Store takvinduer gir ekstra luftige soverom hvor du kan ligge og studere stjernene!

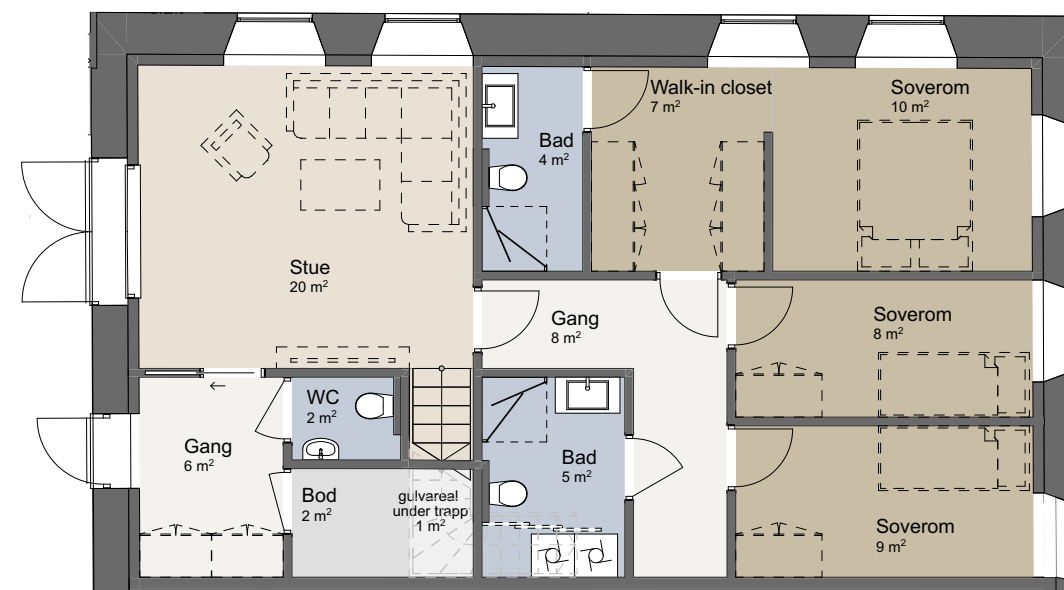




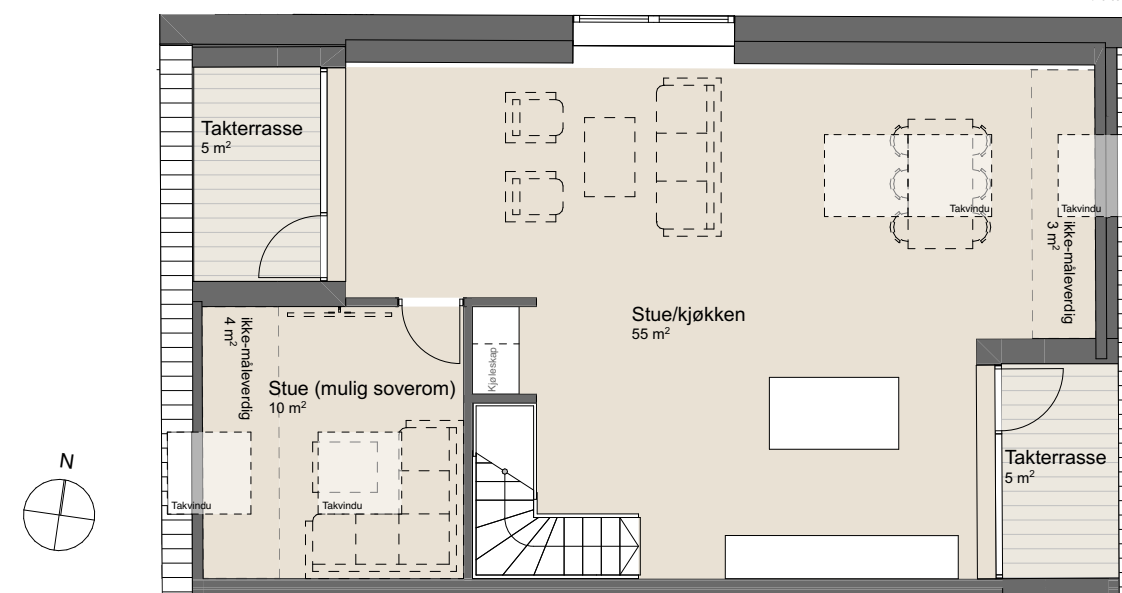
Soverom med takvinduer i leilighet 201.

# Bybolig #101

- BRA-i: 157 kvm • Ekstern bod: 7 kvm • Takterasse: 10 kvm • Sum BRA: 164 kvm
- Bad/WC: 3 • Soverom: 3 (4)

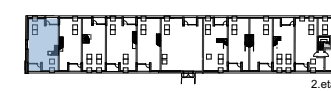


1. etasje



2. etasje

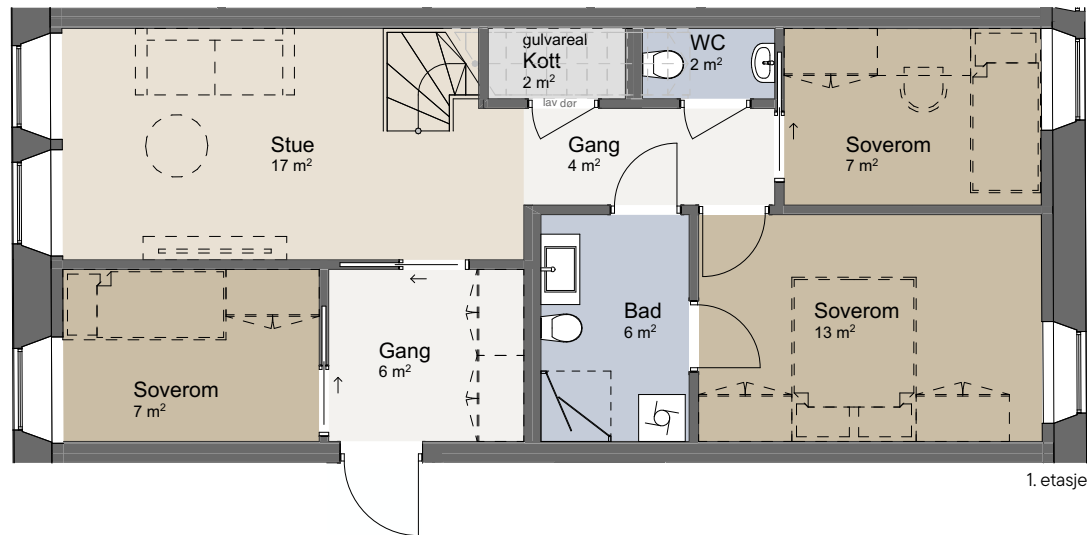
En av låvens største og mest innholdsrike byboliger med usjenert plassering i nordenden av låven. Her får du to oppholdsrom, to bad, gjestetoalett, inntil fire soverom og takterasse mot både øst og vest. Den store, åpne stue-/kjøkkenløsningen i andre etasje er gjennomlyst og får en herlig romfølelse med takhøyde på opp mot 4,5 meter.



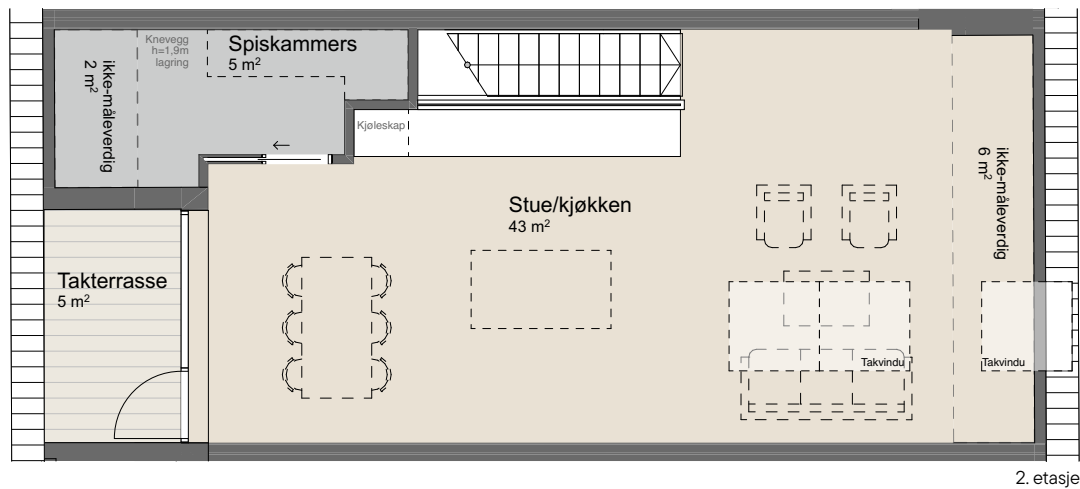


# Bybolig #102

- BRA-i: 119 kvm
- Ekstern bod: 7 kvm
- Takterasse: 5 kvm
- Sum BRA: 126 kvm
- Bad/WC: 2
- Soverom: 3



1. etasje



2. etasje

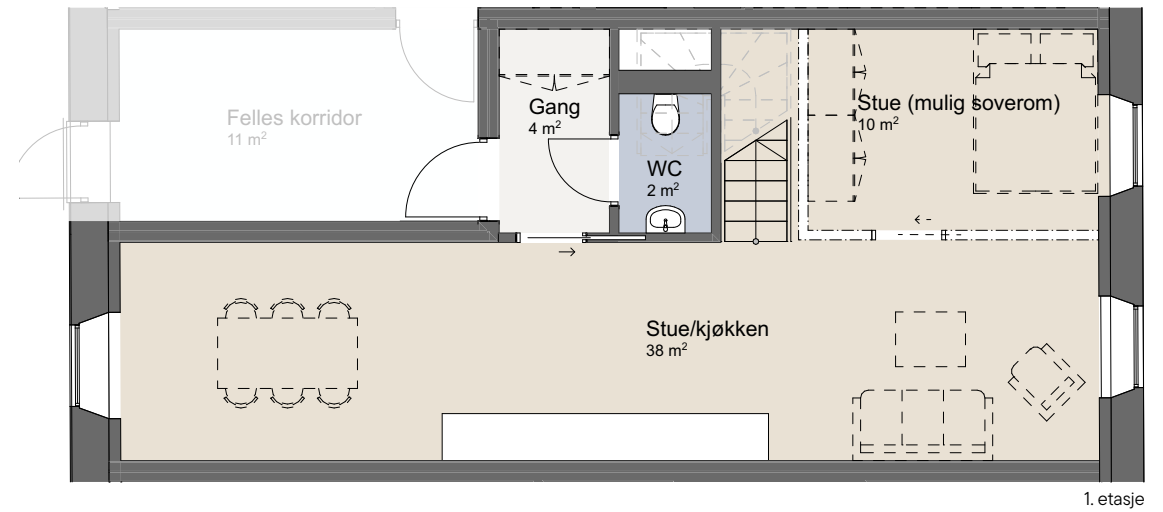


Flott bybolig med to oppholdsrom, bad, WC og tre soverom. Den store åpne stue-/kjøkkenløsningen i andre etasje blir gjennomlyst og flott med takhøyde på opp mot 4,5 meter. Herfra kommer du ut til en hyggelig, vestvendt takterasse. Kjøkkenet kommer med et praktisk spisskammer - en herlig funksjon både til hverdag og fest!

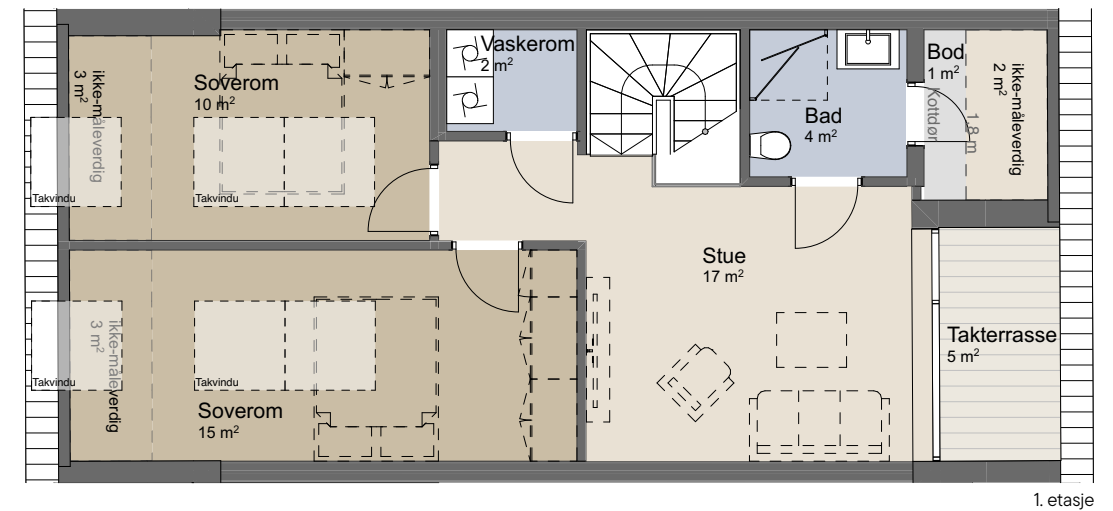


# Bybolig #103

- BRA-i: 110 kvm
- Ekstern bod: 7 kvm
- Takterasse: 5 kvm
- Sum BRA: 117 kvm
- Bad/WC: 2
- Soverom: 2 (3)



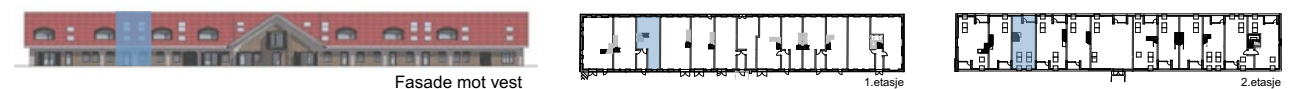
1. etasje



1. etasje



Hyggelig bybolig med inntil tre soverom, bad, gjestetoalett, eget vaskerom og stue i både første og andre etasje. Fra andre etasje kommer du til en privat østvendt takterasse. Med takhøyde på opp mot 4,5 meter, får du en herlig romfølelse. Det nyter du spesielt godt av på soverommene, som blir åpne og luftige med store takvinduer.





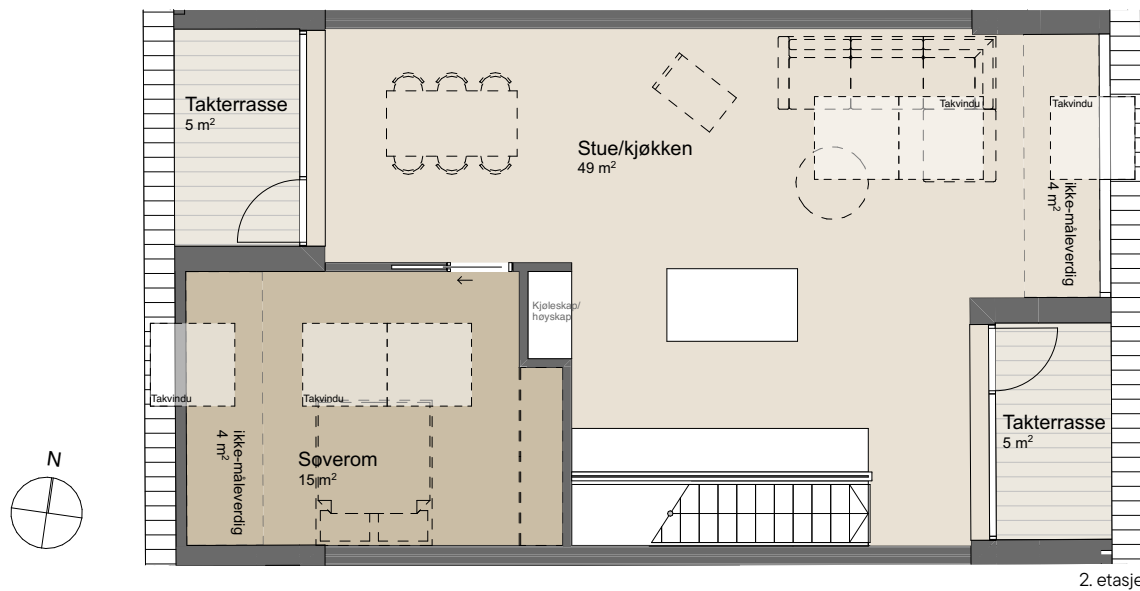
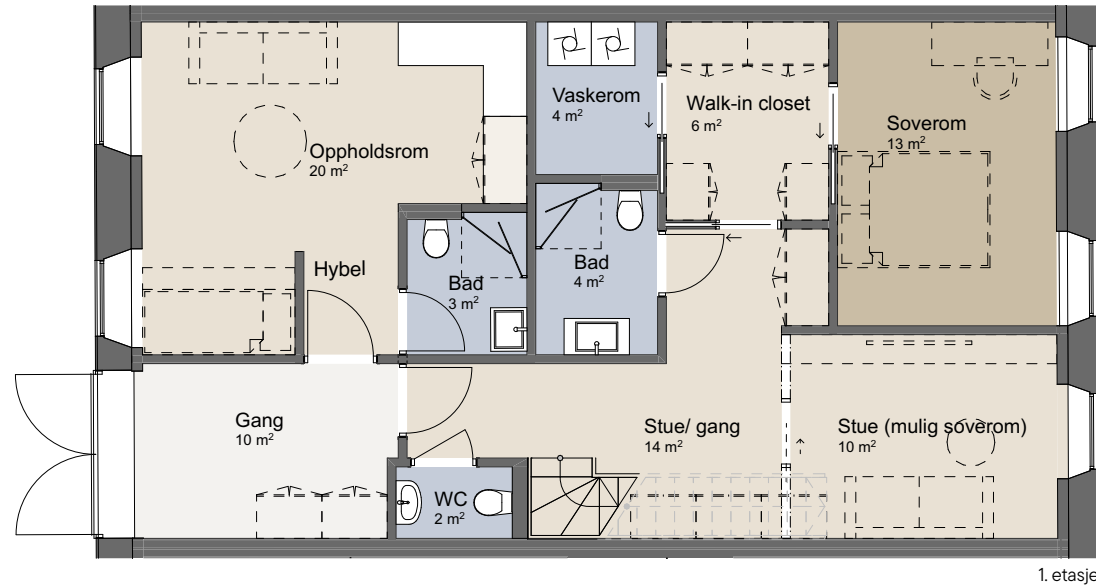


Stue-/kjøkkendel i 2. etasje i bolig 104.

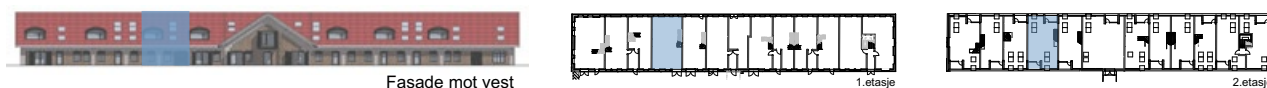


# Bybolig #104

- BRA-i: 159 kvm
- Ekstern bod: 7 kvm
- Takterasse: 10 kvm
- Sum BRA: 166 kvm
- Bad/WC: 3
- Soverom: 2 (3)
- Hybel: 23 kvm

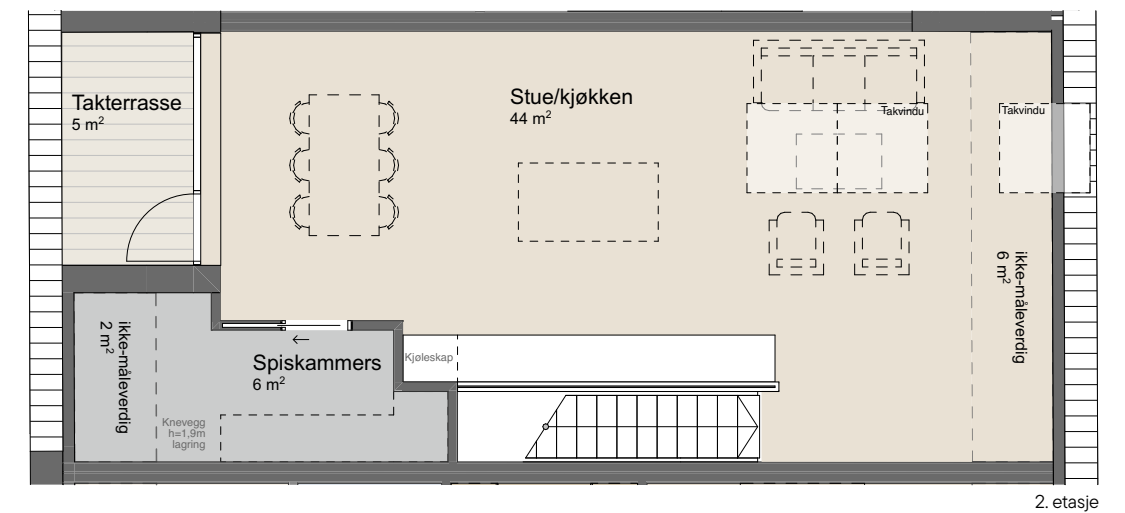
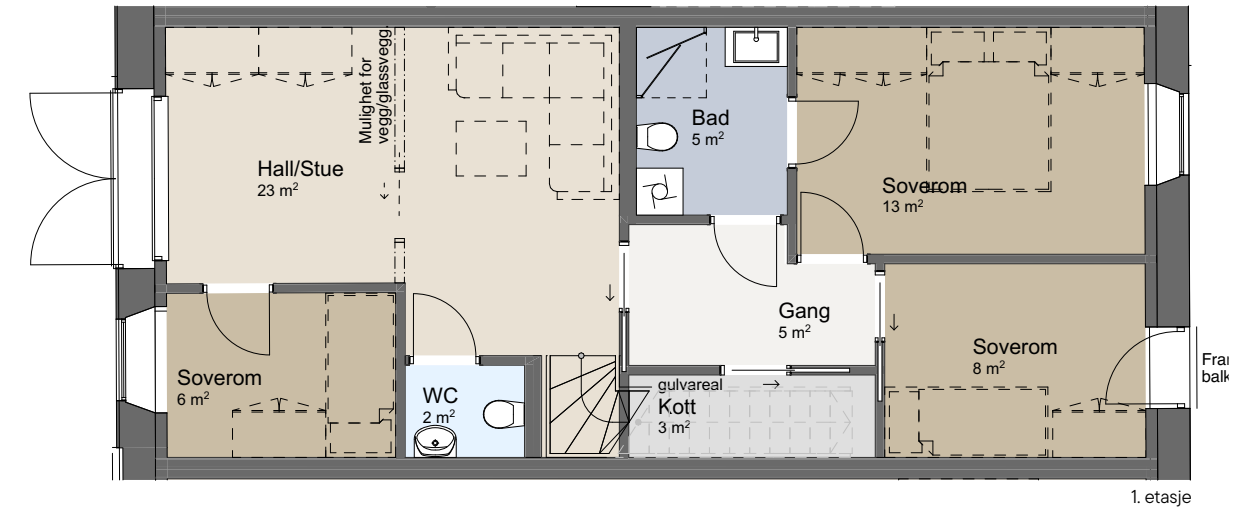


Låvens største bybolig har egen hybel med bad og stue-/kjøkkenløsning. Boligen ellers har inntil tre soverom, bad, gjestetoalett og eget vaskerom. Hovedsoverommet har tilstøtende Walk-in closet. I andre etasje får du en stor, åpen stue-/kjøkkenløsning med herlig romfølelse og utgang til privat takterasse både på øst- og vestsiden.

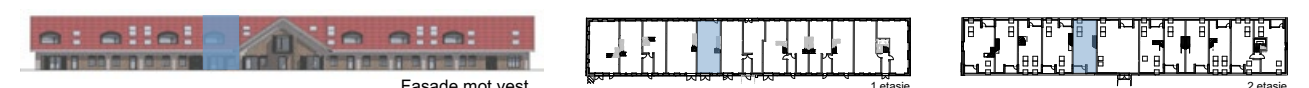


# Bybolig #105

- BRA-i: 124 kvm
- Ekstern bod: 7 kvm
- Takterasse: 5 kvm
- Sum BRA: 131 kvm
- Bad/WC: 2
- Soverom: 3



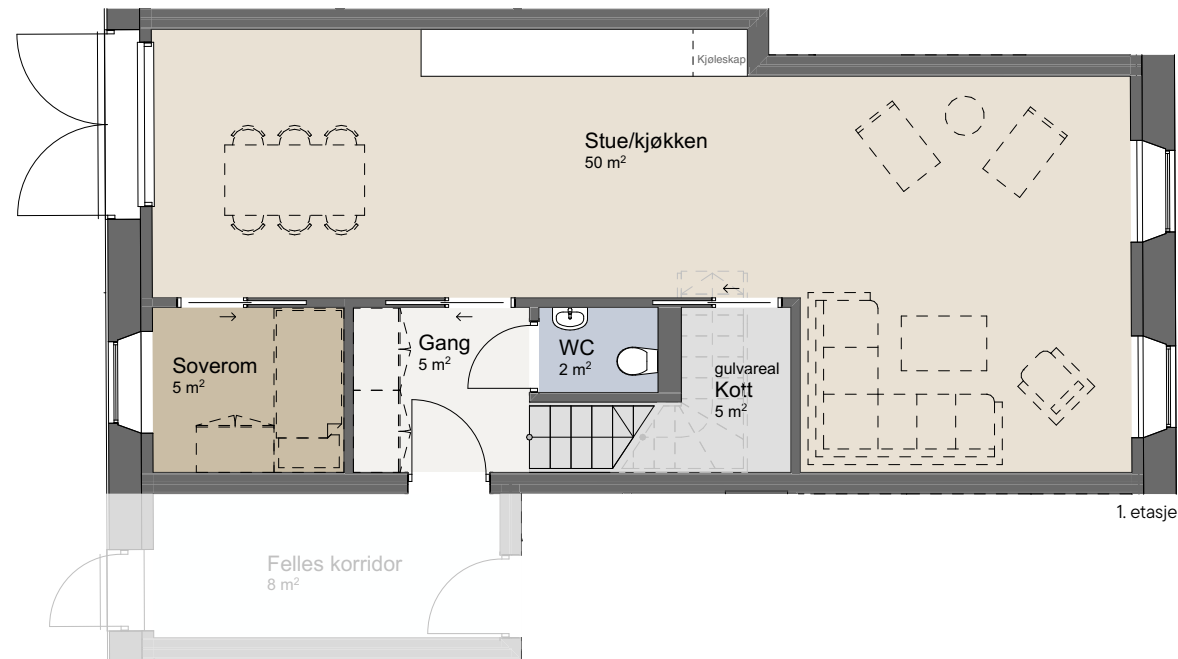
Herlig bybolig med tre soverom, bad, gjestetoalett og to stuer. Du får et unikt inngangsparti gjennom doble, karakteristiske låvedører. Det ene soverommet får fransk balkong med nydelig parkutsikt. I andre etasje får du en privat, vestvendt takterasse, spiskammer og en stor og luftig stue-/kjøkkenløsning med herlig romfølelse.



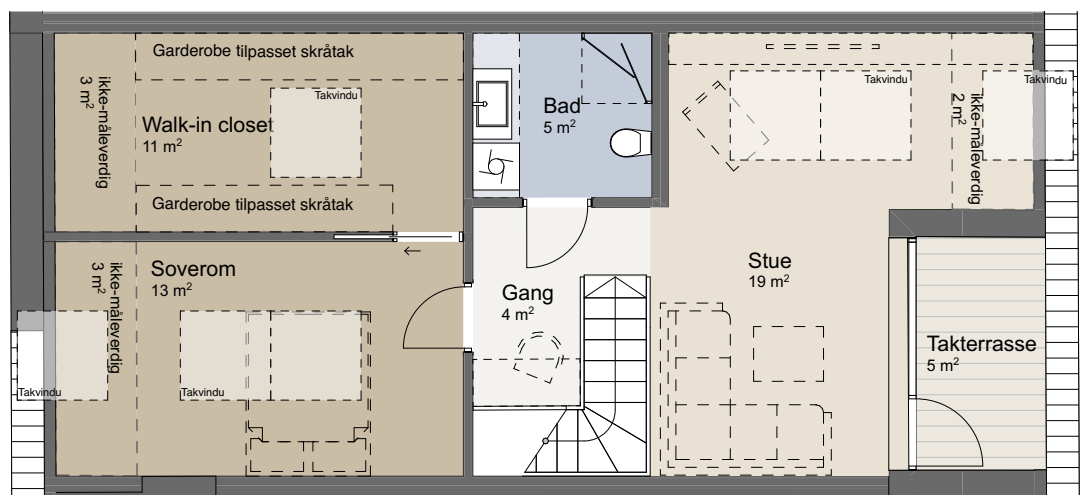


# Bybolig #108

- BRA-i: 125 kvm • Ekstern bod: 7 kvm • Takterasse: 5 kvm • Sum BRA: 132 kvm
- Bad/WC: 2 • Soverom: 2 (+ 1 disponibelt rom / Walk-in closet)



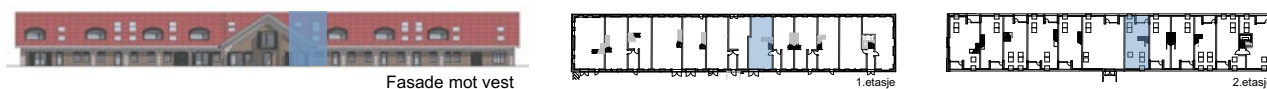
1. etasje



2. etasje

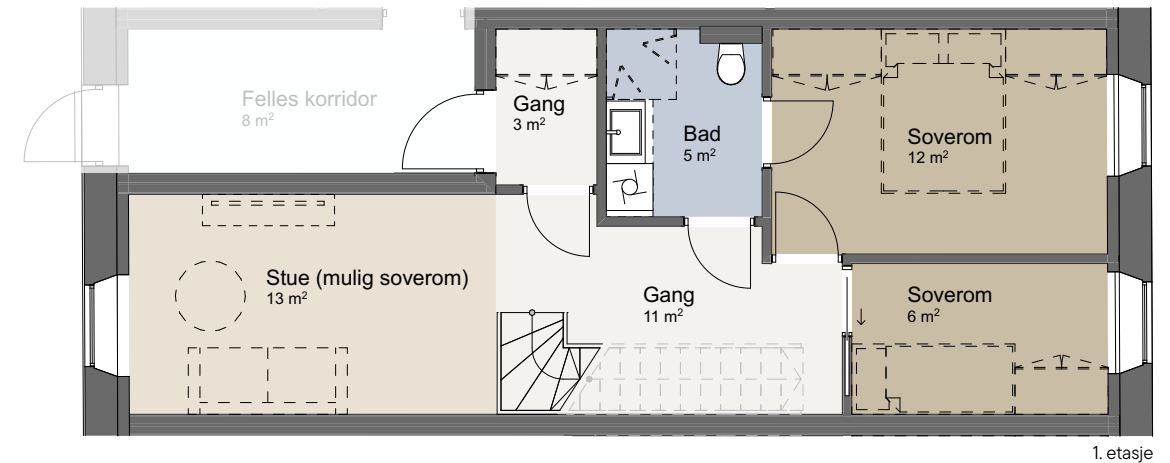


Kjekk bybolig med to soverom og to stuer. I første etasje har du husets hjerte - en stor, gjennomlyst stue-/kjøkkenløsning med låvedørutgang til det trivelige utearealet på vestsiden av låven. I andre etasje får du, med store vinduer og en takhøyde på opp mot 4,5 meter, en herlig romfølelse. Her får du også en privat, østvendt takterasse.

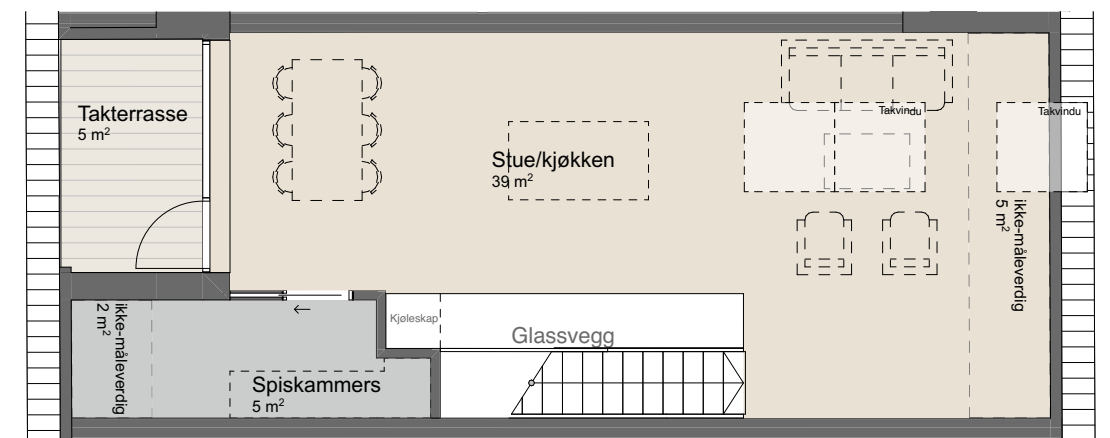


# Bybolig #109

- BRA-i: 101 kvm • Ekstern bod: 7 kvm • Takterasse: 5 kvm • Sum BRA: 108 kvm
- Bad/WC: 1 • Soverom: 2 (3)



1. etasje



2. etasje



Trivelig bybolig med soverom og bad i første etasje, og en stor, lys stue-/kjøkkenløsning i andre etasje. I første etasje får du en ekstra stue som kan gjøres om til et tredje soverom om ønskelig. Boligen har en solrik, vestvendt takterasse og store takvinduer mot øst.





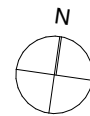
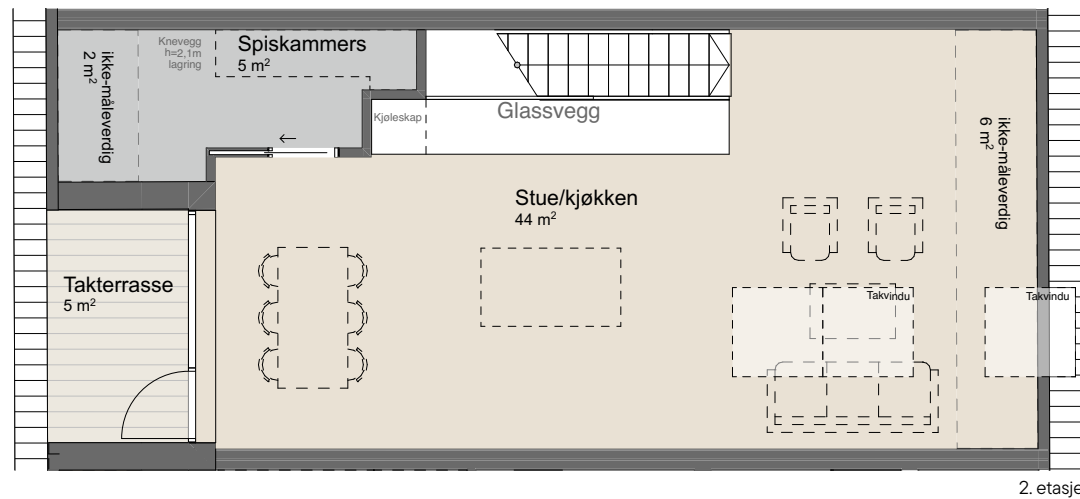
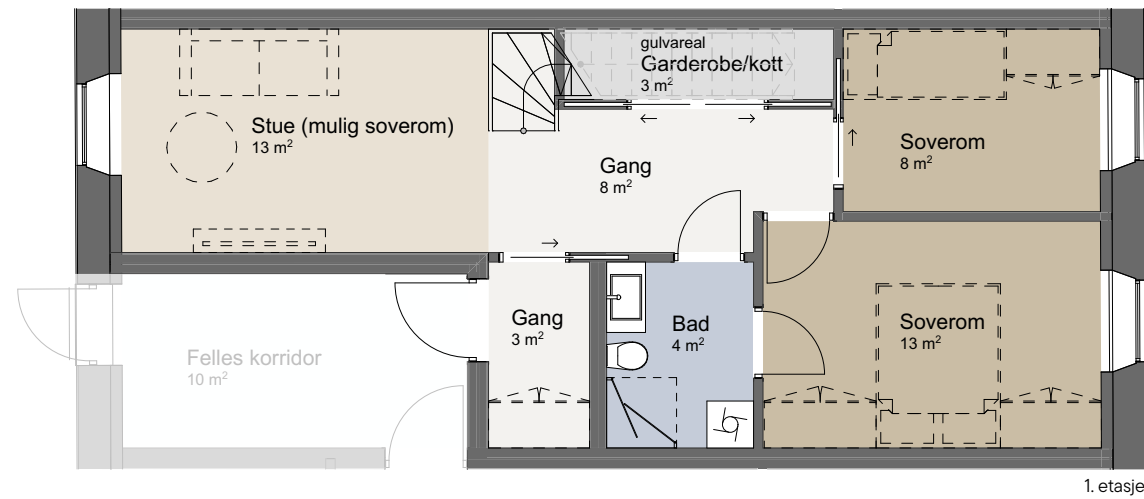


Stue-/kjøkken i 2. etasje i bybolig 102.

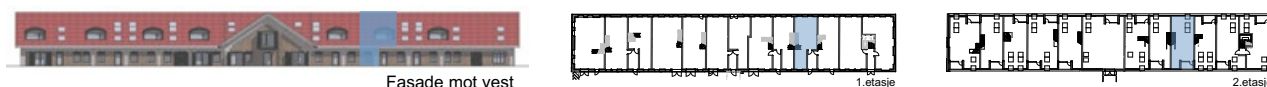


# Bybolig #110

- BRA-i: 109 kvm
- Ekstern bod: 7 kvm
- Takterasse: 5 kvm
- Sum BRA: 116 kvm
- Bad/WC: 1
- Soverom: 2 (3)

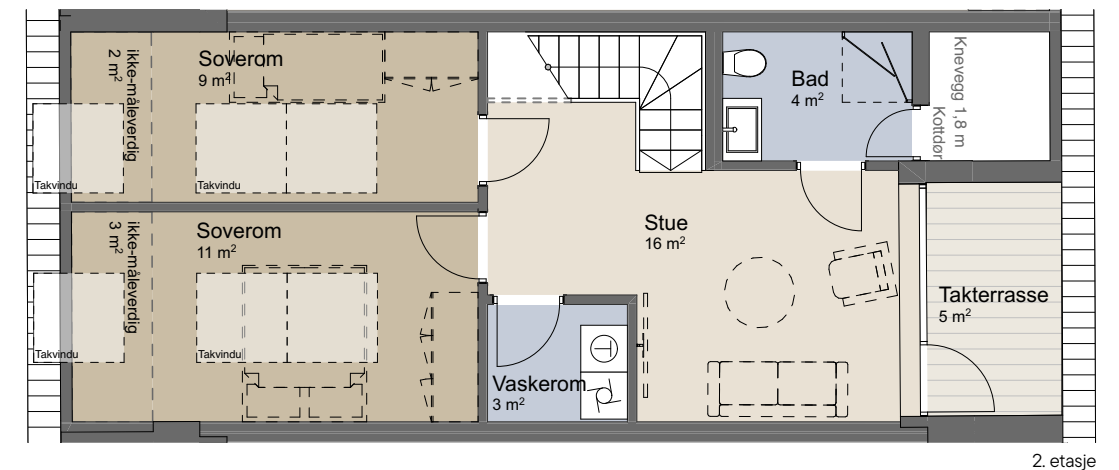
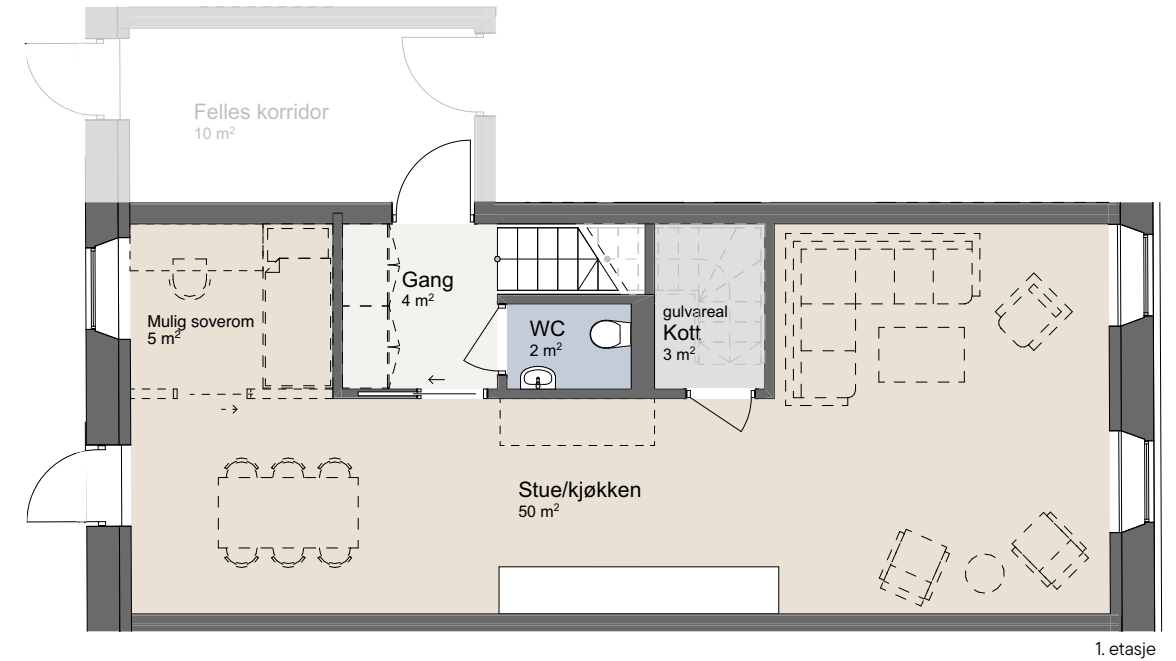


Trivelig bybolig med soverom og bad i første etasje, og en stor, lys stue-/kjøkkenløsning i andre etasje. I første etasje får du en ekstra stue som kan gjøres om til et tredje soverom om ønskelig. Boligen har en solrik, vestvendt takterasse og store takvinduer mot øst.

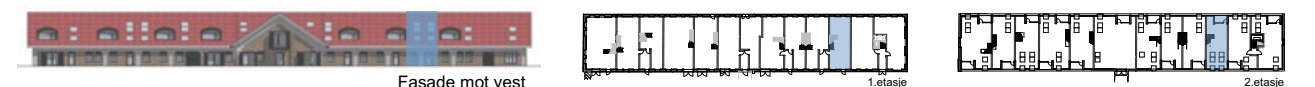


# Bybolig #111

- BRA-i: 111 kvm
- Ekstern bod: 7 kvm
- Takterasse: 5 kvm
- Sum BRA: 118 kvm
- Bad/WC: 2
- Soverom: 2 (3)



Innholdsrik bybolig med inntil tre soverom, bad, gjestoalett, eget vaskerom og to stuer. Den store, gjennomlyste stue-/kjøkkenløsningen i første etasje er husets hjerte. Her får du balkongdør mot det trivelige, vestvendte utarealet. I andre etasje får du en herlig romfølelse i både soverom og loftstue, og utgang til en privat, østvendt takterasse.







# Hvem står bak boligene i Køhlerlåven?

De nye boligene leveres av Bate, på lag med dyktige samarbeidspartnere.

## Utbygger: Bate

Bate er Rogalands største boligbyggelag, med over 75 års erfaring. Vi er en medlemseid organisasjon som jobber for å skape gode, attraktive nabolag for generasjoner. Det betyr at vi både bygger nye boliger og forvalter dem for ettertiden.

Bate har i dag over 65 000 medlemmer, og vi bistår rundt 1 000 ulike borettslag, sameier og velforeninger som forretningsfører. Det vil si at vi hjelper styrene med å drifte boligselskapene sine, gjennom for eksempel å føre regnskap og gi råd om alt fra vedlikehold til gjennomføring av årsmøter. I Bate jobber det også vaktmestere og eksperter på alt fra rehabilitering og energieffektivisering til eiendomsjus og boligoverdragelser. Et komplett team, med andre ord!

I Køhlerlåven er vi byggherre gjennom vårt datterselskap Real prosjektutvikling AS. Vi sørger også for at det nye borettslaget blir stiftet og at det blir valgt et beboerstyre. Deretter går vi i rollen som forretningsfører.

## Arkitekt: Brandsberg Dahl Arkitekter

Brandsberg Dahl Arkitekter er et velrennomert arkitektkontor basert i Stavanger. Arkitektkontoret ble etablert av Sverre Brandsberg-Dahl i 1937 og står bak flere kjente bygg i Stavanger – blant annet Fiskepiren, Stavanger politikammer, Statens Hus og Stavanger Forum Hotell. Brandsberg Dahl har også tegnet Fridas hage, det nye nabobygget til Køhlerlåven som stod ferdig i 2022.

## Totalentreprenør: Faber Bygg

Faber Bygg er lokalt entreprenørfirma med over 30 års erfaring. Selskaper har over 100 ansatte og har flere spennende rehabiliteringsprosjekter på referanselista. Selskapet jobber blant annet med ombyggingen av rådhuset i Stavanger og har også bidratt til transformasjonen av Fiskepirterminalen i Stavanger. Som totalentreprenør er Faber Bygg ansvarlig for selve byggeprosessen, fra start til slutt, og koordinerer arbeidet som utføres av de ulike underleverandørene.

# Leveransebeskrivelse

Dato: 20.01.25

## Orientering

Prosjektet Køhlerlåven er en transformasjon av en låve som ligger i Hillevåg (Stavanger). Det skal etableres totalt 16 boenheter som består av både byboliger og leiligheter, fordelt på 1. og 2. etg. Utover boligdelen har bygget en underetasje (kjeller) med bodareal, teknisk rom og fellesområde. Bygget prosjekteres og utføres i henhold til offentlige krav og godkjenninger. Bygget er også prosjektert i henhold til antikvariske krav fremlagt av byantikvar i Stavanger kommune.

## Konstruksjoner og fasader

Hovedbærekonstruksjoner i bygget er tre og stål. Eksisterende yttervegger består av murte yttervegger og gråsteinsvegger. Eksisterende dekke over kjeller beholdes med nødvendige forsterkninger i stål på oversiden. Ny konstruksjon tilpasses den eksisterende som detaljert i plantegninger.

Utvendig behandling av eksisterende teglstein består av kjemisk malingsfjerning og generell flikk/utbedring av fasade. Overflaten skal sekkeskures og behandles med STO Lutusan. Det kan være aktuelt å benytte en kalkmaling fra KEIM med tanke på byggets alders og vernekrav.

Yttertakene isoleres og tekkes i henhold til teknisk forskrifts krav. Eksisterende takpanner gjenbrukes.

Eksisterende støpejernsvinduer erstattes med lakkerte aluminiumsvinduer. Eksisterende teglvegger (yttervegger) påføres med stål, isolasjon og gipsplater, samt listfrie overganger til aluminiumsvinduer. Aluminiumsvinduene får foringer i gips, som males i samme farge som tilstøtende vegg.

Øvrige dører og vinduer i yttervegg leveres i tre. Dørene får foringer i gips og vinduene får foringer i tre. Begge leveres med hvitmaltelister. Vindusglass leveres med U-verdi i henhold til tekniske forskrifter.

## Balkonger/terrasser

Balkonger leveres i tre og har egen sluk tilkoblet taknedløp for overvannshåndtering. Rekkverk leveres i pulverlakkert stål. Balkong- og terrasse er å anse som utvendig konstruksjon.

## Innredning

### Innervegger

Innervegger utføres i hovedsak med stendere og gips-

plater. Vertikale leilighetsskille utføres i tre og gips med isolasjon imellom. Overflatebehandling i henhold til romskjema.

Innvendig malerarbeid utføres etter NS3420-T:2019 normal klasse K2. Det er beregnet 3 standardfarger i prosjektet i tillegg til hvit, og det kan velges inntil 2 farger per leilighet av de oppgitte fargene uten tillegg i pris. Ved leveranse av listfrie løsninger vil det kunne oppstå setnings- og tørkeriss. Dette er en naturlig del av et bygg som setter seg.

### Himlinger, søyler og dragere

Himlinger utføres i gips som behandles i henhold til romskjema. Baderom, bod, entré og rom hvor det er nødvendig blir nedforet/innkasset og kledd med gips. I enkelte boliger kan det bli nedsenket himling i stue/kjøkken.

### Gulvoverflater

Gulvoverflater i tørre rom leveres som herda tregulv i henhold til romskjema.

### Innvendige dører

Innvendige dører med slette dørbblad, ferdig malt karm og standard vrider i børstet alu-utførsel. Alle innvendige dører leveres med flat terskel og luftespalte i underkant. Inngangsdører til leiligheter leveres som kompakte tredører i henhold til lyd- og brannkrav i standard farge med foringer og lister. Inngangsdør har FG-godkjent lås.

### Listverk

Det monteres fabrikkmalte lister rundt dører. Gulvlister leveres hvitmalteliste. Ytterdører og vinduer leveres i tre med hvitmalteliste. Boligen leveres uten taklister.

### Trapp

Det leveres trapp som er hvitmalt furu med trinn i eik og fingerskjøt, samt med runde malte spiler.

### Kjøkken

Kjøkken fra Drømmekjøkken leveres med fronter med fire forskjellige fargevalg, laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum, samt tilrettelagt for integrerte hvitevarer. Kjøkkeninnredning leveres i henhold til tegning fra kjøkkenleverandør. Det medfølger hvitevarer i leveransen. Det tilrettelegges for kjøp av alternative kjøkkenmodeller og hvitevarer som tilvalg.

### Baderomsinnredning

Baderomsinnredning av modellen Fovere fra a-collection med hvite fronter. Innredning består av underskap med heldekkende servant og speil. Innredning leveres i hen-



hold til tegning fra baderomsleverandør.

#### **Garderobe**

Garderobeskap kan kjøpes gjennom tilvalgprosess. Det er satt av plass til garderobeskap iht. salgstegning.

#### **Tekniske installasjoner**

Vann- og avløpsledninger tilkoples kommunalt anlegg. Teknisk skap for vann og elektro plasseres i leiligheten i egnet rom. Det forutsettes at tørketrommel må være av typen "kondenstørketrommel".

#### **Sanitær**

Det leveres "rør i rør-skap» hvor individuelt energiforbruk avleses fra installert energimåler i hver bolig. Det monteres opplegg for oppvaskmaskin under kjøkkenbenk, og opplegg for vann og avløp for vaskemaskin på bad, bod eller vaskerom. Tilkopling til oppvaskmaskin leveres.

Sanitærutstyr leveres med normal god kvalitet. Det leveres opplegg for vaskemaskin i rom som angitt i romskjema. Alt porselen leveres i farge hvit. I WC leveres innebygget systerne. Blandebatteri/armaturer leveres i "krom- utførelse" av god kvalitet. Dusj leveres med dusjvegger i glass, mål og utforming på dusjsone fremkommer på salgstegning, med glidestang og slange m/dusjhåndtak.

#### **Ventilasjonsanlegg**

Leilighetene leveres med balansert ventilasjon med lokalt aggregat i hver leilighet. Luftbehandlingsanlegg er plassert i bod, gang eller lignende. Avtrekk fra bad, bod, m.fl.

#### **Oppvarming**

Leilighetene forsynes med varmtvann fra sentralt felles varmpumpeanlegg. Oppvarming vil være basert på vannbåren varme i form av viftekonvektor og elektriske varmekabler med termostat på bad. Det leveres ikke oppvarming i øvrige rom. Forbruksvann leveres fra fellesanlegg med varmpumpe vann-vann i felles anlegg. Endelig løsning skjer på basis av godkjent varme-/energiberegning for prosjektet.

Kostnader for forbruk faktureres basert på måling av forbruk. I hver bolig leveres det måler for avlesning av forbruk av varmt tappevann og oppvarming.

#### **Elektrisk**

Elektrisk anlegg leveres etter forskrifter og gjeldende NEK. Hovedbryter og måler for hver leilighet installeres i byggets fellesareal, iht. offentlige krav. Sikringssskap for hver enkelt leilighet plasseres i leiligheten i bod eller entré. Elektrisk anlegg ligger skjult i leilighetene. Øvrige installasjoner i leiligheter som beskrevet i romskjema.

For lyspunkt i tak der det ikke er himling, leveres stikkontakt i overgang mellom himling og vegg. Alle rom får stikkontakter og lampepunkter i henhold til krav. Det leveres ikke belsningsutstyr i boligene. Det leveres belysning i fellesgang, kjeller og utearealer.

Det leveres nødlys og brannvarsling etter TEK 17 med lokal avstiller i leilighetene.

Telefon/bredbånd og TV-uttak til hver leilighet i henhold til romskjema.

#### **Sportsbod**

Alle enheter tildeles 1 stk. sportsbod i kjeller. Sportsbod leveres med nettingfront og -vegger, samt systemnøkkel/lås. Sportsbod leveres med 1 stk. el-stikkontakt. Boden er å betrakte som et kaldt uterom. Den er beregnet for hage-redskap, dekk, friluftsutstyr etc. Bodene er ikke beregnet til å lagre klær, tekstiler, papp eller ting som krever et kontrollert klima ift. luftfuktighet, temperatur, ventilering osv.

#### **Ringeknapp**

Det leveres ringeknapp ved hoveddøren til hver bolig.

#### **Brannsikring**

Hele bygget skal tilfredsstillere dagens krav til brannsikring. Brannslukningsutstyr leveres i henhold til forskrifter. Pulverapparat leveres i hver leilighet.

#### **Parkering**

De 10 største boligene (#101, #102, #103, #104, #105, #108, #109, #110, #111 og #201) selges med 1 stk parkeringsplass inkludert i salgspris. Det blir tilrettelagt for installasjon av elbillader, men selve ladesøylen må kjøpes under tilvalgsprosessen.

#### **Fellesareal/trapperom**

##### **Overfalter**

Overflater består av gipsplater som sparkles og males. Gulv legges med fliser.

##### **Dører**

Ytterdører leveres i tre og glass.

##### **Rekkverk**

Rekkverk i trapperom leveres med håndløper på vegger og håndløper med vertikale spiler langs indre trappevanne, i henhold til forskrifter.

##### **Utomhusplan**

Det vil bli opparbeidet et komplett utendørsanlegg for tomten i henhold til utomhusplan. Selger forbeholder seg imidlertid retten til å foreta endringer med hensyn til utforming og materialvalg. Grøntområder vil bli beplantet, lagt med ferdiggress eller tilsådd. Vannpost plasseres ved sykkelparkering.

##### **Sykkelparkering**

Det leveres felles sykkelparkeringsskur med skyvedører i henhold til kommunale retningslinjer og utendørs sykkelparkering for gjester.

##### **Post og avfallshåndtering**

Felles avfallsanlegg med nedgravde avfallskontainere på naboeiendommen, Fridas hage, skal benyttes.

Postkasser leveres til den enkelte leilighet leveres og plasseres på en egnet plassering i felles uteanlegg.

#### **Kjeller**

Eksisterende vegger i kjeller og gulv i betong.

#### **Tilvalg/endringer**

Etter kjøp av bolig kan kjøper endre spesifikasjoner for sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsprogram. Mulighet til å bestille tilvalg/endringer vil være tidsbegrenset og kjøpere vil bli underrettet om de tidsfrister som blir satt av entreprenør.

Retten til tilvalg/endringer er begrenset til en verdi av 15 % av total kjøpesum for boligen, jfr. Bustadoppføringslova § 9.

Det aksepteres ikke andre leverandører/entreprenører til boligen i byggetiden enn de som er valgt for prosjektet.

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta mindre endringer i leveranse og utførelse uten at dette skal gå utover kvaliteter og funksjonalitet.



# Romskjema

Dato: 20.01.25

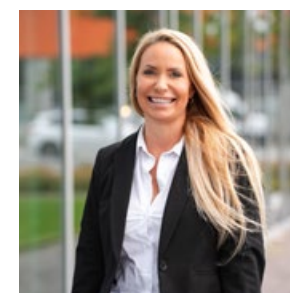
	ROM/OMRÅDE	BESKRIVELSE	GENERELT	GANG	STUE/ KJØKKEN	SOVEROM	WC	BAD	VASKE- ROM	BOD/WIC/ KOTT/ GARDE- ROBE
OVERFLATER	Gulv	Herda tregulv (10 fargevalg)		X	X	X	X			X
		Flis 30 x 30 cm, 10 x 10 cm i dusj (tre fargevalg)						X		
		Flis 30 x 30 cm (tre fargevalg)							X	
	Vegg	Sparklet og malt gips. NCS S05000N		X	X	X	X		X	X
		Flis 20 x 40 cm hvit blank eller matt						X		
		Isolasjon i innvendige vegger					X	X		
	Himling	Sparklet og malt gips		X	X	X	X	X	X	X
	Vindu	Innvendige karmen og foringer malt MCS-05000N. Håndtak og beslag i børstet stålutførsel	X							
	Innerdører	Hvitmalg glatt dør, malt karm, terskel i tre. Vrider i børstet aluminiumsutførsel	X							
	Ytterdør	Malt tredør med malt karm og terskel i aluminium. Malte foringer og terskel i eik. Leveres med kikkhull. Vrider i børstet aluminiumsutførsel		X						
Balkongdør	Slagdør i tre. Innvendige karmen og foringer malt i veggfarge. Håndtak i børstet aluminiumsutførsel	X								
TEKNISK	Elektro	Elektriske punkter etter NEK 400-8-823 / TEK17	X							
		TV-uttak leveres iht. NEK 400. Det leveres rørfremlegg for tilkobling av kabelleverandør i den enkelte bolig			X					
		Elektriske varmekabler						X	X	
		Utelys og stikkontakt på balkong	X							
		Ringeknapp ved inngangsdør	X							
	VVS	Fordelingsskap vann innfelt i vegg (rør-i-rør)	X							
		Fordelingsskap vannvarme	X							
Viftekonvektor				X						





## Spør oss om alt!

Våre dyktige meglere i Eiendomsmegler Vest gir deg råd om alt fra utsikt og solforhold, til når det lønner seg å selge boligen du har i dag.



**Cecilie Grimsrud**

Eiendomsmegler/fagansvarlig

Tel: 95 89 32 90

E-post: [cecilie.grimsrud@emvest.no](mailto:cecilie.grimsrud@emvest.no)



**Nina Inman**

Eiendomsmeger

/salgsdirektør Rogaland

Tel: 93 40 47 20

E-post: [nina.inman@emvest.no](mailto:nina.inman@emvest.no)

### Husk - Bate-medlemmer stiller først i køen!

Bate-medlemmer har forkjøpsrett på boligene i Køhlerlåven fra 27.01.25 - 03.02.25. Det er et eksklusivt forsalg hvor medlemmer får mulighet til å kjøpe før andre. Er du ikke medlem ennå? Det er ikke for sent! Meld deg inn før fristen går ut. Medlemskapet gir deg ikke bare forkjøpsrett, men også kjøpsbonus og rabatter hos en rekke aktører.





Se priser og nyheter på:  
[kohlerlaaven.no](https://kohlerlaaven.no)

