

NØKKELINFO

Dato: 01.08.22

UTBYGGER/SELGER

Jåtunhøyden AS, Niels Juelsgate 50, 4008 Stavanger
Org.nr. 925 545 902

GENERELL INFORMASJON

EIENDOMMEN - BESKRIVELSE

I utbyggingsprosjektet Jåtunhøyden B2 er det planlagt oppført 18 leiligheter i en boligblokk. Det skal også bygges ut 27 rekkehus på feltet i regi av Øster Hus.

Jåtun B2 etableres som et privat borettslag. Felles utendørsareal eies av en velforening, hvor andelseierne i borettslagene og rekkehuseierne har pliktig medlemskap.

Garasjeanlegget etableres som egen eiendom, eiet av velforeningen, med spesifiserte rettigheter tilknyttet boligene. Rekkehusene er planlagt fradelt med egne gårds- og bruksnummer.

BOLIGTYPE

Leilighet – andel i frittstående borettslag.

BELIGGENHET

Adresse: Valheimveien, 4020 Stavanger. Endelig gateadresse er ikke etablert da området er under opparbeidelse, men vil foreligge før overtagelse.

TOMT/MATRIKKELNUMMER

Gnr. 16, bnr. 1614 i Stavanger Kommune. Eiet tomt. Tomtestørrelse ca. 7500 kvm.

Blokken /borettslaget vil få eget, nytt matrikkelnummer før overtagelse. Tomtestørrelse blir litt større enn bygningens fotavtrykk.

Leiligheter i 1.etasje vil i vedtekter få eksklusiv rett til bruk og ansvar for vedlikehold av markterrasser utenfor egen leilighet.

Parkeringskjelleren vil få eget gårds- og bruksnummer under bakken som egen anleggseiendom, og vil bli tildelt slik selger finner det hensiktsmessig og vil inngå som vedlegg til vedtektene i velforeningen. Heis og trappesjakt under blokken vil følge bygget, mens heis og trappesjakt opp til fellesområdet vil tilhøre velforeningen. Andelsnummer for hver leilighet vil bli fastsatt ved etablering av borettslaget.

REGULERINGSPLANER/BESTEMMELSER

Regulert til bolig. Nærliggende områder er regulert til bolig, friområde og som LNF-område.

Reguleringsbestemmelser for feltet følger av Plan 2715:Detaljregulering av felt B1 og B2 i Områdeplan Jåttå nord, Hinna bydel.

For området gjelder Plan 2442 Områdeplan for Jåttå Nord, Hinna bydel.

Prosjektet er en del av en større utbygging i området. Informasjon om dette kan se så på *www.jatun.no*. Avvik ift. nåværende planer kan forekomme.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk.

BYGGETILLATELSE

Prosjektet er rammegodkjent i Stavanger kommune. Mindre endringer i prosjektet vil kunne forekomme på bakgrunn av tilbakemeldinger fra kommunen og detaljprosjektering.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/ FERDIGATTEST

Selger skal fremskaffe ferdigattest, men dette foreligger normalt en stund etter overtagelse. Dersom ferdigattest ikke foreligger gjennomføres overtagelsen mot midlertidig brukstillatelse.

ENERGIMERKING

Leilighetene i bygget vil i all hovedsak tilfredsstillende energimerke B, men noen leiligheter kan få energimerke C.

Energimerkingen utføres av selger og vil foreligge ved utstedelse av ferdigattest.

TINGLYSTE BESTEMMELSER

Det er pr d.d. tinglyst følgende heftelser/servitutter som kan følge eiendommen:

03.04.2019 LNETT AS Erklæring/avtale – Avtale om rettigheter og plikter i forbindelse med høy-spenning kabelanlegg.

Borettslaget har lovpålagt panterett til borettslaget som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte andelseiers forpliktelser. Denne tinglyses ikke.

Felleslånet vil få tinglyst 1.prioritets pant.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører borettslagene, velforeningen, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Servitutter som ikke gjelder den nye eiendommen vil bli forsøkt slettet. Fra hovedbølet kan det være tinglyste avtaler/heftelser, men selger har ikke kjennskap til slike avtaler som har innvirkning på eiendommen.

Kopi av grunnboksutskrift og servitutter kan fremlegges av selger.

PROSJEKTET

Det er utarbeidet romskjema og leveransebeskrivelse som beskriver leiligheter og bygg.

AREALER

Bruksarealet er fra 45 kvm til 89 kvm. Se prislisen for areal på hver enkelt leilighet.

Arealene i tegningsvedlegg og prisliste er angitt i bruksareal (BRA). BRA, dvs. bruksareal avgrenset ytterveggenes innside. I tillegg opplyses P-rom i prislisen.

Boenhetene består av primære rom (P-rom) og sekundære rom (S-rom). Arealer oppgitt på plantegninger i prospektet, er netto romareal. Arealene er avrundet til nærmeste hele tall.

Arealberegningen er basert på NS3940 2012 «Areal og volumberegninger av bygninger» og veileder basert på NS3940.

PARKERING

Det følger med 1 stk. parkeringsplass til ca. 14 av 18 leiligheter og disse får vedtektsfestet bruksrett til i parkeringskjeller. De minste leilighetene selges uten parkeringsplass.

Gjesteparkering (ca. 9 stk.) avsettes i garasjeanlegget henhold til reguleringsbestemmelser (felles med rekkehusene).

Parkeringsplasser og boder som sameierne har rettigheter til, er plassert i en anleggseiendom. Den nærmere fordelingen og plasseringen vil forelegges kjøpere i forkant av innflytting, etter at garasjeanlegget er tilnærmet ferdigstilt.

Noen parkeringsplasser er særlig tilpasset bevegelseshemmede. I vedtektene til velforeningen er det fastsatt regler for bytting av slike plasser til fordel for dem som har et dokumentert behov for plassene. Kjøpere med dokumenterte behov oppfordres til å ta dette opp med selger før avtaleinngåelse.

Alle parkeringsplasser er tilrettelagt for lading av elbil og lader bestilles ifm tilvalgsprosessen. Det monteres en smart elbillader som vet hvem du er, så du betaler kun for ditt ladeforbruk.

Som strømkunde i Lyse kan du velge en avtale med rentefri nedbetaling over 36 måneder. kr. 533,- i 36 måneder eller en engangssum på kr. 19.188,-.

Prisen for kWh for lading settes av styret i boligselskapet, og i tillegg kommer prisen for ladetjenesten til Smartly på kr. 0,49 øre pr kWh.

Parkeringsplassene i parkeringsanlegget er planlagt i henhold til gjeldende Byggforsk. 312.130 på prosjekteringstidspunkt «Parkeringsplasser og garasjeanlegg». Kjøper gjøres oppmerksom på at både bredden på enkelte parkeringsplasser og manøvreringsareal vil kunne avvike noe fra anbefalinger gitt i anvisninger og veiledere. Parkeringsplassene anses som fullt ut funksjonelle for standard bilbredder og -lengder, som definert av Statens Vegvesen. Deler av p-anlegget har noe helling på gulv.

Kjøpere med dokumenterte behov hva angår utforming av parkeringsplass, typisk ved tilrettelegging pga. funksjonshemning, oppfordres til å ta dette opp med selger før kjøpstilbud inngis.

Det etableres sykkelparkeringsplasser i garasjeanlegg og på fellesområdene ihht. reguleringsbestemmelser.

Utbygger kan etablere bildelingsordning for en periode på ca. 3 år på inntil 2 gjesteparkeringsplasser.

BOD

Det medfølger en bod på ca. 5 kvm som ligger i felles garasjeanlegg. Denne vil bli tildelt ifm. overtagelsen.

FELLES UTEAREAL

Felles utomhusareal vil få eget gårds- og bruksnummer og blir eiet av velforeningen, hvor alle boliger er medlem. Bruken, driften og vedlikeholdet av denne utendørseiendommen vil bli ivaretatt av velforeningen, og iht. vedtektene for denne velforeningen.

Fellesarealer vil være åpne for allmenn ferdsel.

Det er lov å oppføre et felleshus av type drivhus, oransjeri e.l. , men etablering av dette vil bli avgjort av utbygger i utbyggingsfasen. Bruk og vedlikehold av dette fastsettes av styret i velforeningen.

Overskjøting av hjemmelen til utendørseienommen er planlagt utført til velforeningen når utbyggingen av området er gjennomført.

Det gjøres oppmerksom på at utendørseiendommen kan bli opparbeidet etappevis. Kjøpere har ikke rett til å motsette seg overtakelse eller holde tilbake deler av kjøpesummen i den anledning, så lenge selger har opparbeidet den del av utomhus-

eiendommen som er en forutsetning for utstedelse av midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for det aktuelle byggetrinnet.

LEVERANDØRAVTALER

Selger har på vegne av borettslagene og velforeningen anledning til å inngå bindende avtaler med bindingstid/ inntil fem års varighet vedrørende avtaler med bl.a. følgende leverandører:

- Forretningsfører (BATE Eiendomsforvaltning AS) – for borettslag og velforening
- Heisleverandør
- Leverandør av telefonlinje til heiskupeer
- Vaktmesterselskap og vaktsselskap
- Altibox – Leverandør av TV og internett
- Smartly – Leverandør av ladesystemer for el-bil
- Lyse Energiservice for individuell måling av forbruk
- Serviceavtale garasjeport, ventilasjonsanlegg, og drift av fellesarealer (inkludert lovpålagte serviceavtaler f.eks i sammenheng med FDV- dokumentasjon)
- FutureHome – tilrettelegging av Smart-hus-funksjoner
- Avtale med leverandør av bildelingstjenste
- Evt. andre avtaler for fremtidig drift/ service som selger anser som hensiktsmessig.

ØKONOMI

PRISLISTE

Det er utarbeidet en separat prisliste som viser pris, omkostninger, forskudd, innskudd, felleskostnader mv.

Prisene er fra kr 2 990 000,- til k 7 250 000,- inkl. fellesgjeld.

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. Boligen selges til faste priser. Selger står fritt til å endre priser på usolgte leiligheter.

BETALINGSBETINGELSER:

FORSKUDD

Forskudd, pålydende kr. 100.000,-, betales til oppgjørsmegler EiendomsMegler 1 sin klientkonto så snart (innen 14 dager) kjøper har mottatt bekreftelse fra megler om at selger har stilt entreprenørgaranti etter bustadoppføringsloven (buofl) § 12 og forskuddsgaranti etter buofl § 47. Det gjøres oppmerksom på at selgers plikt til å stille § 12 garanti først gjelder fra og med selgers forbehold har bortfalt (se selgers forbehold lengre bak). Selgers forbehold har oppgitt frist til 20.12.22.

Forskudd innbetalt til meglers klientkonto er selgers penger og under selgers råderett fra det tidspunkt selger har stilt garanti etter buofl § 47. Også avkastning av pengene er selgers fra det tidspunkt selger har oppfylt vilkårene for å motta forskudd.

OMKOSTNINGER

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi. Pt. er tomteverdien antatt å være kr. 6000,- pr. kvm BRA for boligen. Se for øvrig informasjon i prisliste.

Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument kr. 480,-

Tinglysingsgebyr pr. panterettsdokument kr. 480,-

Andels/oppstartskapital til borettslaget kr 5000,-

Omkostninger pr. bolig fremgår av prisliste.

En eventuell økning i offentlige tinglysingsomkostninger må dekkes av kjøper.

Ev. overskytende stiftelsesgebyr overføres til borettslagets driftskonto.

Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst hjemmelsdokument eller mot garanti for tilsvarende beløp, jfr. bustadoppføringslova § 47.

SLUTTOPPGJØR

Sluttoppgjør (rest kjøpesum, tilvalg og omkostninger) skal innbetales til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtagelse.

BETALING FOR ENDRINGER OG TILVALG

Betaling for endrings- eller tilleggsarbeider som er avtalt direkte mellom kjøper og selger, foretas i forbindelse med sluttoppgjøret til oppgjørsmegler.

KOSTNADER VED AVBESTILLING

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtagelse har funnet sted, jf. buofl.§§ 52-54.

Ved avbestilling vil selger ha krav på full erstatning for sitt økonomiske tap iht. buofl. Kapittel VI.

Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av kjøper.

Kontakt selger for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

NØKKELINFO

ANDRE ØKONOMISKE OPPLYSNINGER:

FORMUESVERDI

Formuesverdi (Ligningsverdi) er ikke fastsatt, men normalt utgjør denne ca. 30 – 40 % av boligens verdi. Verdien fastsettes av Ligningskontoret og er avhengig av om boligen er primær eller sekundær-bolig. Endringer i beregningsmodell og satser kan påregnes.

Se skatteetaten.no for mer informasjon. Spørsmål om kommunal eiendomsskatt rettes til kommunen.

KOMMUNALE AVGIFTER OG EIENDOMSSKATT

Endelige kommunale avgifter og eiendomsskatt vil bli beregnet ved ferdigstillelse. Beløpene kan ikke opplyses ennå da de beror på forbruk og type abonnement, samt at beregningsgrunnlaget for eiendomsskatt foreløpig ikke er endelig fastsatt av kommunen. Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

FELLESKOSTNADER

Det må regnes ca. kr. 28,- pr. kvm i fellesutgifter. Felleskostnadene baseres i utgangspunkt på areal, mens enkelte kostnader er basert pr. leilighet.

Felleskostnadene inkluderer bygningsforsikring, kommunale avgifter (ekskl. eiendomsskatt), driftskostnader, vedlikehold, enkelte vaktmester-tjenester som snørydding, renhold av fellesarealer og søppelhåndtering, felles strøm med mer.

Kostnader til vedlikehold og drift av garasjeanlegg/ utearealer tilhørende velforeningen samt leverandøravtaler med Futurehome og Lyse Fiber-aksess er også inkludert.

Kostnader knyttet til eget strømforbruk, samt kostnad for TV/bredbånd-pakker faktureres den enkelte direkte fra Lyse/Altibox.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader da dette er basert på erfaringstall og budsjett fra forretningsfører.

Selger betaler fellesutgifter for usolgte leiligheter etter ferdigstillelse. Felleskostnadene faktureres av Bate. Utkast til driftsbudsjett følger vedlagt.

GEBYR VED VIDERESALG

Dersom kontrakten/andelen ønskes videresolgt før overtagelse, vil det påløpe et gebyr fra selger på kr. 60 000,- inkl. mva for merarbeid i forbindelse med salget. Viderealg kan ikke gjøres uten selgers samtykke. Selger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse.

KREDITTVURDERING/HVITVASKINGSLOVEN

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Selger forbeholder seg retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering.

Oppgjør vil bli foretatt av EiendomsMegler 1 SR-eiendom AS. Megler er underlagt lov om hvitvasking som innebærer plikt til å melde fra til Økokrim om mistenkelige transaksjoner.

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kunde-kontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven

ØVRIGE KJØPSFORBEHOLD

FORBEHOLD OM REALISERING

Selger tar følgende forbehold før bygging kan starte:

- Solgt leiligheter tilsvarende 60 % av totalverdien i prosjektet.
- Offentlig godkjenning av prosjektet inklusive igangsettingstillatelse.

Forbeholdene skal være avklart eller slettet innen 20.12.2022. Dersom ikke overnevnte forbehold er avklart innen forannevnte frist kan selger velge å ikke realisere prosjektet. Ved eventuell senere avklaring endres ferdigstillestidspunkt/innflytningstidspunkt tilsvarende.

OVERTAKELSE

Leilighetene planlegges ferdigstilt innen 01.12.2024, under forutsetning av at det er gitt

igangsettelsestillatelse fra Stavanger kommune innen 20.12.22.

Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha leiligheten klar for overtagelse, og gir ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Selger vil innkalle til den nærmere dato for overtagelse med minst 3 – tre – måneders frist. Slik innkallelse skal gis skriftlig. Kjøper aksepterer at endelig overtagelsesdato med klokkeslett vil bli varslet kjøperne senest 4 uker før overlevering.

Selger forbeholder seg retten til å fremskynde overtagelsen dersom dette er mulig. Kjøper varsles også da skriftlig 3 måneder før overtagelsen og endelig overtagelsesdato med klokkeslett vil bli varslet kjøperne senest 4 uker før overlevering.

Dersom selger ikke overleverer boligen innen overtagelsesdato, skal dette regnes som en forsinkelse av selgers leveranse som gir rett til dagmulkt, med mindre forsinkelsen skyldes forhold som gir selger rett til fristforlengelse iht buofl. §11.

Selger vil innkalle til en forhåndsbefaring to-fire uker før overtagelse der det vil føres protokoll over eventuelle gjenstående punkter. Hver kjøper vil ved overtagelse få overlevert FDV- dokumentasjon, trolig som en digital, nettbasert løsning.

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Ved overtagelse skal det dokumenteres at alle kostnader, inkludert vederlag for eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til leilighet finner sted. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtagelsen iht.borettslagsloven § 2–13. En boret gir kjøper full råderett over leiligheten og andelen bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på Borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første boret i Borettslaget er overtatt.

Selger skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

Boligen leveres ”byggrensjort, dvs. ryddet og støvsugd, men ikke utvasket.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil kunne foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeid i

øvrigt byggetrinn, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider.

Kjøper plikter å gi entreprenøren eller dennes representanter adgang til eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

ENDRINGSARBEIDER

Utover de kostnadsfrie valgalternativer som er beskrevet i prospektet, vil det bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger. Selger vil i god tid før innretningsarbeidene starter, utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme.

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

Det er ikke anledning til å flytte på elektriske installasjoner eller avløp og vanntilførsel. Det regnes 15 % påslag på tilvalg. Endringsarbeider kan kun kreves for en verdi av inntil 15 % av kjøpesummen.

FORBEHOLD

Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller går byggebeskrivelsen foran. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne. Møbler og inventar som ikke er omtalt i leveransebeskrivelsen er ikke inkludert i kjøpesummen. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse, prospekt og vedlegg.

Alle opplysningene i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standarden. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer.

Eksempel på slike endringer kan være innkassing av tekniske anlegg, mindre endringer av boligens areal eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at det i noen tilfeller kan komme sjakter og/eller nedforinger/rørføringer som ikke er vist på tegninger.

Utomhusplanen i prosjektet er av en slik karakter at det ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra arkitekt. Utomhusplan er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse. Selger tar forbehold om å foreta endringer av utformingene av utomhusarealene i forbindelse med videre utbygging av området.

Det gjøres oppmerksom på at de plantegninger som er i prospektet, kan inneholde mindre avvik i forhold til de mer detaljerte plantegningene. Endringer i fasadeuttrykk kan også forekomme. Alle perspektiver, modeller, illustrasjoner og møblerte planskisser er ment å gi et inntrykk av ferdig bebyggelse. Avvik vil kunne forekomme.

FORSINKET LEVERING

Utbygger tar forbehold om at omfanget og konsekvensen av koronaviruset og krigen i Ukraina kan føre til forsinket overtagelse og vil kunne kreve fristforlengelse på bakgrunn av dette uten at det gir kjøper rett til dagmulkt. I dag er det stor etterspørsel etter trelast i kombinasjon med utfordrende tømmertilgang i mange land. Grunnen til situasjonen er oppståtte er komplisert og sammensatt av ulike faktorer som økt etterspørsel og billegangrep. Den internasjonale råvareproduksjonen har også fått konsekvenser for Norge og skaper en usikkerhet om produsentene greier å forsyne markedet med nok material.

Utbygger tar forbehold om at utfordringer med å skaffe materialer kan føre til forsinket overtagelse og vil kunne kreve fristforlengelse på bakgrunn av dette uten at det gir kjøper rett til dagmulkt. Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i Bustadoppføringslova.

Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l gir selger rett til å forlenge fristen for overtagelse.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med salgsprospekt/prisliste, reguleringsplaner, leveransebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med selger dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

BORETTSLAG OG VELFORENING

Et borettslag er et boligselskap som eies i fellesskap av andelseierne og som organiseres og driftes av andelseierne. Til hver andel er det knyttet en bruksrett med tilhørende boret til en leilighet og borettslagets fellesarealer. Hovedregelen er at kun fysiske personer kan eie en andel i et borettslag, og det er restriksjoner på utleie. Borettslag plikter å avholde årlig generalforsamling. Generalfor-

samlingen velger styre og behandler regnskap og budsjett, og tar beslutninger om større vedlikeholdsarbeider og påkostninger. Hver andel har en stemme i generalforsamlingen.

Borettslagene vil bli stiftet av selger som frittstående borettslag. Det betyr at det for.eks ikke foreligger forkjøpsretter. Selger fastsetter vedtekter i.f.m. stifting va borettslaget. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter og evt. husordensregler.

Selger vil skrive inn endelig eiendomsbetegnelse i andelsdokument og gi forretningfører person- og kontaktopplysningene til kjøpere.

FORRETNINGSFØRER

Selger har engasjert Bate (boligbyggelag) som forretningsfører for borettslaget. Kostnader for dette er inntatt i budsjett for felleskostnader. Bate har lang erfaring med både etablering og forvaltning av borettslag. Dette betyr at borettslaget får gleden av alle de gode ordningene som Bate kan tilby, som er alt fra forsikring og bankavtaler, til deltagelse i sikringsfond slik at du har trygghet og forutsigbarhet for dine felleskostnader.

INNSKUDD

Innskuddet er den del av kjøpesummen som kjøper må finansiere på egenhånd. Innskuddet inngår som del av borettslagets finansieringsplan sammen med felleslån og andelskapital. Dersom Selger endrer prisene på usolgte enheter etter at borettslagets finansieringsplan er vedtatt, vil økningen ikke inngå som del av innskuddet, men omtales som kontantdel. Denne verdien vil ikke være sikret med pant i borettslagets eiendom.

FELLESGJELD OG KAPITALKOSTNADER

Totalprisen på boligene består av innskudd (egenkapital/lån) og andel fellesgjeld.

Se kolonne i prislisten. I tillegg kommer omkostninger.

Fellesgjelden/felleslån: Utgjør 50% av boligens totalpris og finansieres gjennom bank av utbygger.

Rente pt på 2,3 % på felleslånet. Renten på felleslånet er flytende. Det vil si at renten endres i samsvar med den generelle renteutviklingen.

Nedbetalingstiden for felleslånet er 50 år hvorav de første 10 årene er avdragsfrie. Deretter nedbetales felleslånet etter annuitetsprinsippet over 40 år.

Felleskostnader etter avdragsfri periode fremkommer av prisliste.

NØKKELINFO

Renter og avdrag på felleslånet betales av borettslaget via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader.

Utbetaling av totalt felleslån kan ta opptil 4 måneder etter innflytting, byggelånsrenten vil ligge til grunn i denne perioden.

Borettslaget kan på et senere tidspunkt vedta å binde renten.

Renteutgiftene er for tiden fradragsberettiget med 22 % etter gjeldende regler for 2022, forutsatt at andelseieren har tilstrekkelig skattbar inntekt. Borettslaget eier eiendommen og står ansvarlig for å betjene felleslånet.

Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er solidarisk ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter.

SIKRING AV FELLESKOSTNADER - HUSLEIE-GARANTIFORSIKRING

Fra 01.01.2013 er alle borettslag pliktig å knytte seg til sikringsordning som skal dekke risikoen for tap av felleskostnader inntil 24 måneder. Bate er valgt som forretningsfører for borettslaget og borettslaget vil dermed komme inn under BBL finans sin sikringsordning. Dette innebærer at andelseierne ikke holdes ansvarlig for manglende betaling av fellesutgifter fra øvrige andelshavere.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD (IN-ORDNING)

Borettslaget vil etablere en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld, såkalt IN-ordning. Dette innebærer at andelseiere kan innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld. Dette får innvirkning på de månedlige felleskostnadene som vil bli redusert tilsvarende reduksjonen i kapitalkostnadene for den innfridde del av andel fellesgjeld. Nedbetaling av andel fellesgjeld kan gjøres 2 ganger i året, med minimum kr. 100.000,- per innbetaling.

Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Det vil påløpe et gebyr for hver innbetaling etter IN-ordningen. pt. kr. 3500,-.

Har du spørsmål til dette eller ønsker ytterligere forklaring, vennligst ta kontakt med selger eller forretningsfører.

SAMEIE/VELFORENING

Borettslaget plikter å være medlem i Sameiet Jåtunhøyden Felles II. Foreningen ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealer og spesifiserte deler av garasjeanlegg. Rekkehusene som etableres på samme felt har samme forpliktelse.

Kostnader er inkludert i de månedlige fellesutgiftene som faktureres fra Bate.

Det er utarbeidet egne vedtekter som følger som vedlegg.

JURIDISK

LOVVERK

Boligen selges iht. bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Boliger hvor bindende avtale inngås etter ferdigstillelse, selges etter avhendingslovens normalregler.

GARANTIER

Selger er etter Bustadoppføringslova §12 pliktig til å stille garanti på 3% av kjøpesummen i byggetiden og 5% av kjøpesummen etter overlevering. Garantien stilles så snart forbehold om realisering er falt bort.

Overføring av innbetalt beløp til selger er avhengig av selgers garantistillelse i.h.t. Bustadoppføringslova § 47.

KJØPEKONTRAKTER

Det benyttes Norsk Standard sin kjøpekontrakt NS3427 med vedlegg. Kontraktsformular kan fåes ved henvendelse til selger. Kontraktsmøte avholdes innen rimelig tid etter aksept av kjøpetilbud.

UTLEIE

Det vises til borettslagslovens § 5-3 hvor det kommer frem at andelseier ikke uten samtykke fra styret i borettslaget kan overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av borettslagsloven § 5-4 til § 5-6. Andelseiere i borettslag kan leie ut hele sin enhet i opptil 30 døgn i løpet av året. Dette er en utvidelse av tidligere lov. For nærmere informasjon kan selger kontaktes.

Utbygger, leie-eie-selskap eller annen sammenlutning med samfunnsnyttig formål og arbeids- - givere som skal leie ut bolig til sine ansatte har rett til å eie det antall leiligheter som til enhver tid følger av Borettslagsloven § 4-3 eller tilsvarende bestemmelse som åpner for slikt eierskap.

SANKSJONER OG TVISTER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 3 uker eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selger rett til å heve kontrakten. Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av kjøpesummen, vedtar kjø-

per at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3 ledd bokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jfr. Buofl. § 57 andre ledd.

Twister mellom partene skal primært søkes løst vedforhandlinger mellom partene. Fører ikke forhandlingene fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved boligens vernetting.

BUDREGLER

Boligene selges til fast pris. Signert kjøpetilbud oversendes via e-post, leveres til selger eller signeres digitalt med Bank-ID. Rett kopi av legitimasjon skal fremlegges. Kravet til legitimasjon er oppfylt ved bruk av Bank ID.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud.

FINANSIERING

Kjøper skal fremlegge finansieringsbevis for hele kjøpesummen når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslova § 46, 2.ledd, og disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og deknings salg i så fall dekkes av kjøper.

BEHANDLING AV PERSONOPPLYSNINGER

All behandling av personopplysninger i Jåtunhøyden AS skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket i Norge, herunder GDPR og personopplysningsloven.

Personopplysningene vil bli lagret i 10 år etter ferdigstillelsen av prosjektet, jf. Forskrift om eienomsmevling § 3-7.

DIVERSE

Bygg og eiendom vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse, deretter tegnes fullverdiforsikring av borettslaget. Kjøper må selv tegne innbo- og løseførsikring.

Kjøper samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon / e-post.

LEVERANSEBESKRIVELSE

Dato: 14.07.2022

GENERELT

Leveransebeskrivelsen er utarbeidet av selger for å orientere deg som kjøper om bygningens, og leilighetenes, viktigste funksjoner, og hva som inngår i selgers leveranse. Dersom det skulle være avvik mellom leveransebeskrivelsen, øvrig salgsmateriell (salgstegninger, prospekt, illustrasjoner osv.) og/eller kontraktstegninger er det denne leveranse –beskrivelsen som gjelder.

Det vil i tillegg tilbys tilvalg innenfor gitte tidsfrister og mot eventuelle tillegg i prisen. Dette kommer frem av kjøpekontrakt og bustadoppføringslova.

BYGNING

Konstruksjon

Bæresystemet i boligetasjene er planlagt oppført i plasstøpt betong med bærende, avstivende vegger og kompletterende bæring i stål. Etasjeskiller i boliger er tenkt utført med plasstøpte dekker.

Fasadene bygges i all hovedsak opp som isolerte stendervegger som forblendes utvendig iht. tegninger fra arkitekt. Hovedprinsippet er trekledning, i kombinasjon med fasadeplater.

Mark- og terrassegulv er å anse som utvendig konstruksjon. Drypp fra overliggende terrasse og rekkverk eller tak må kunne regnes med ved regnvær.

Heis

Heis fra kjelleretasje med utgang til hver etasje.

LEILIGHET

Gulv

Det er valgt enstavs parkett i alle rom utenom våtrom. Evt. kundetilpasninger kan gjøres med leverandør i tilvalgsfase. Kostnader kan påløpe ved valg av andre typer parkett.

I badrom legges 20 x 20 cm fliser med tilhørende sokkelflis. Det legges mosaikkfliser 5 x 5 cm i nedsenket sone for dusj. Det er mulig å velge mellom tre ulike farger på gulvflis uten ekstra kostnad, en farge pr. bad.

Utenfor dusjnise bygges badromsgulv tilnærmet flatt, dette muliggjør bruk av store flisformater, mindre ansamling av vann vil dog kunne forekomme på denne delen av badromsgulv.

Vegger og tak

Det leveres sparklet og malt betongtak, eller sparklet og malt gips der nedhimling for tekniske føringer blir nødvendig. Malerarbeider leveres i klasse K2. Alle tak sparkles og males matt hvit, (NCS S0500 N), med unntak av bad hvor det brukes våtromsmaling, i samme fargekode som over. Overganger mellom tak og vegg fuges. Det presiseres at det kan forekomme noe oppsprekking av fuger over tid grunnet bevegelse og differanse i temperatur og luftfuktighet. Denne oppsprekkin-gen anses ikke som reklamasjonsgrunnlag.

På bad leveres flis i dusjnise, str. 20 x 20 cm, malt våtromstapet på øvrig veggareal. Farge: hvitt, NCS S0500 N, hvis ikke annet bestilles.

Innvendige lettvegger utføres som stendervegger, kledd med gipsplater, sparklet og malt med hvit maling, farge NCS S0500 N. Enkelte rom isoleres hvor det er behov i forhold til lyd.

Det er mulig med inntil 3 ulike farger uten ekstra kostnad pr. leilighet, 1 farge pr. rom. Malerprodukter fra entreprenørs leverandør må brukes. Produkter fra andre leverandører kan leveres mot tillegg og tas i tilvalgsprosessen.

Himlinger fores ned i nødvendige rom der tekniske føringer krever det. Tekniske føringer kan også bli skjult bak innkassinger i enkelte rom.

Dører og vinduer

Innvendige dører leveres som glatte dører i hvit utførelse. Alt listverk er sparklet og malt i farge NCS S0500 N. Dørene leveres stort sett med flate terskler, men noen dører vil få anslagsterskler avhengig av bruken for rommet.

Entredør til hver leilighet leveres som solid ytterdør med FG-godkjent lås. Farge etter arkitektens valg.

Vinduer leveres som trevindu med utvendig pulverlakkert aluminium, farge etter arkitektens valg. Det forutsettes vindusvask med lift.

Hovedinngangsdører til bygg leveres som aluminiumsdør, farge etter arkitektens valg.

Dører i kjeller leveres som ståldører. Gjelder sluser, tekniske rom m.m.

Kjøkken

Det leveres kjøkkeninnredning fra Sigdal. Man kan velge i modell Uno Palett, som har et utvalg av farger, kostnadsfritt. Skap for integrerte hvi-tevarer, som for eksempel kjøleskap, er inkludert. Hvitewarer medfølger ikke.

Det blir utarbeidet egen kjøkkentegning av leverandør, med mulighet for oppgraderinger mot pristillegg. Ett-greps blandebatteri fra anerkjent produsent i rustfri utførelse. Det leveres belysning under overskap.

Det leveres skap for slimline-ventilator, selve ventilatoren er del av ventilasjonsleveranse. Der det er koketopp plassert på kjøkkenøy, leveres fritthengende ventilator. Også denne fra ventilasjonsleverandør. Evt. kundetilpasninger her tas med ventilasjonsleverandør.

Bad

På bad og gjestebad leveres innredning iht. tegning fra Sigdal. Det leveres helstøpt vask, med ett-greps armatur.

I dusjen leveres dusjarmatur fra anerkjent leverandør, innfellbare dusjvegger i glass.

Videre leveres speil over badersominnredning med integrert lys. Vegghengt toalett i hvitt porselen med dempet toalettsete.

Det er opplegg for vaskemaskin på bad. Det må benyttes kondenstørketrommel, ikke eget avløp til tørketrommel.

Det kan bli terskel/nivåforskjell fra baderom til tilliggende rom, men ikke utover forskriftskrav.

Alle produkter fra anerkjente produsenter.

WC

Det leveres vegghengt toalett med dempet sete, ett-greps servantarmatur, servant, samt speil over servant. Uttak for belysning over speil. Synlige rørføringer må påregnes.

Garderobe

Garderobeskap inngår ikke i leveranse.

Takhøyde

Leilighetene leveres med takhøyde på min. 2,6 meter i stue og oppholdsrom. Nedforinger og innkassinger for tekniske føringer kan forekomme. Romhøyder iht. TEK17.

Det tas forbehold om at ikke alle nedforinger er vist på tegning.

Elektriske installasjoner

Det utarbeides egen elektrotegning som viser omfanget av belysning og stikk til belysning. Det leveres skjult elektrisk anlegg med stikkontakter og lampepunkter som dekker et normalt behov etter gjeldende NEK. Brytere og stikkontakter leveres i hvit farge. El. anlegget leveres forberedt for smarthusteknologi. På balkong leveres armatur, samt stikkontakt.

Sikringsskap leveres i leilighetene. Det vil fortrinnsvis plasseres i bod eller i garderobe.

Oppvarming og varmtvann

Det leveres oppvarming med vegghengt konvektor i stue / kjøkken. Størrelse og plassering av konvektor avgjøres av dimensjoneringskriterier. Evt. flytting /justering på plassering kan være mulig ifm. tilvalgsprosess. Flytting kan utløse behov for flere varmekilder, dette opplyses av rørlegger i tilvalgsmøte.

På bad leveres vannbåren gulvvarme. Bygget vil få energi fra Lyse via fjernvarme. Det vil bli synlig fordelerskap for varmerør med plassering på bad, fortrinnsvis sammen med rørsystem for tappevann.

Ventilasjon

Det installeres desentralisert, balansert ventilasjonsaggregat til hver enkelt leilighet. Aggregat plasseres på vegg i bod.

Innkassinger for kanalføringer må påregnes. Se romskjema for type ventilering i hvert enkelt rom.

Balkonger/terrasser

Dekke på balkong og markterrasse på bakkeplan belegges med impregnerte terrassebord 28x123 uten riller. Det presiseres at terrasser/takterrasser er å anse som utvendig areal og noe vannansamling kan forekomme.

Rekkverk leveres iht. valg foretatt av ARK.

Listverk

Listverk rundt dører og vinduer leveres som glattkant i hvit utførelse, fargekode NCS S0500–N. Spikerhull vokses.

Gulvlister i samme utførelse som parkett, glattkant utførelse.

Telefon/Tv/internett

Det leveres Lyse Fiberaksess til prosjektet. Kundetilpasninger for hver enkelt enhet er mulig her.

Det blir uttak for TV i stue. Som tilvalg kan det monteres ekstra trekkerør i vegger til rom for eventuell fremtidig installasjon av punkt for TV/ radio/internett.

Porttelefon

Porttelefon for å åpne inngangsdører til respektive leiligheter.

Brannsikring

Bygget er fullsprinklet. Det leveres boligsprinkle-ranlegg i alle leiligheter, med synlige sprinklerhoder. Det leveres sentralt brannalarmanlegg i hele bygget. Hver leilighet leveres med røykvarsler, brannslukningsapparat og alarmgiver.

FELESAREAL

Sportsboder/kjellerboder

Alle leiligheter leveres med sportsbod plassert i kjeller. Bodene leveres i tett utførelse med tette skillevegger, med netting i topp til lufting. Det leveres tette dører med lås tilhørende låssystem.

Tildeling av boder vil skje etter bodplan utarbeidet av utbygger. Rørføringer og kanaler i bodarealene kan forekomme.

Det er ikke anbefalt å lagre klær, tekstiler, papp etc. i sportsbod pga. luftfuktighet. Sportsboden leveres med grunnbelysning.

Sykkelparkering

Det etableres sykkelparkering på flere steder i prosjektet iht. reguleringsplan.

Utomhus

Utomhusarealene vil bli opparbeidet med utgangspunkt i utomhusplan i prospektet. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer med hensyn til utforming og materialvalg.

Grøntområder vil bli beplantet og lagt med ferdiggress. Adkomst til parkeringskjeller leveres i betong eller asfalt og internveier på eiendommen leveres med belegningsstein, grus, asfalt eller tilsvarende.

Markterrasser disponeres og vedlikeholdes eksklusivt av tilhørende leiligheter i 1.etasje. Avgrenses mot fellesareal med beplantning som vist på utomhusplan.

Videre leveres utebelysning og sykkelstativer. Utvendige vannkraner monteres i tilknytning til hovedinngang og på motsatt side av denne.

Renovasjon

Det planlegges etablert felles nedgravde avfallsbe-

holdere med innkast fra bakkenivå utendørs.

Parkering

Det etableres et felles parkeringsanlegg i parkeringskjeller. Adkomst til parkeringsanlegget via innkjørsel under blokka. Adgang med heis fra parkeringsanlegget til fellesarealene og leilighetsetasjene. Synlige betonghimlinger inkl. synlige rørføringer sprøytemales i farge valgt av ARK. Synlige betongvegger støvbindes blankt.

Port åpnes med løsning der man ringer porten åpen. Håndsender kan leveres mot tillegg. Fotocelle plasseres på innside for utkjøring.

Høyde port min 2.20m.

Parkeringsplassene i parkeringsanlegget er planlagt i henhold til gjeldende Byggforsk i prosjekteringsfasen. 312.130 «Parkeringsplasser og garasjeanlegg». Kjøper gjøres oppmerksom på at både bredden på enkelte parkeringsplasser og manøvreringsareal vil kunne avvike noe fra anbefalinger gitt i anvisninger og veiledere. Parkeringsplassene anses som fullt ut funksjonelle for standard bilbredde og -lengder, som definert av Statens Vegvesen.

Det vil bli tilrettelagt for lading av elbil med hoved infrastruktur. Leverandør av ladesystem er Lyse / Smartly iht. eget tilbud, se nøkkelinformasjon.

Tilvalg

Det vil i en tidsbegrenset periode være anledning til å gjøre tilvalg. Mulige tilvalg og priskonsekvens av dette vil bli presentert av entreprenør i en tilvalgsprosess. Aktuelle tilvalg kan omfatte:

- Parkett
- Farger på malte vegger
- Kjøkkeninnredning inkl. hvitevarepakker
- Garderobe
- Badersominnredning
- Alternative vegg og gulvfliser
- Alternative innerdører
- Endringer av elektroinstallasjoner, herunder ekstra stikk og ikt-uttak.
- Elbil-lader fra Lyse
- Smarthusteknologi

Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15 % av kjøpesum i henhold til bustadoppføringslova § 9. Alle tilvalg avtalestes direkte mellom kjøper og entreprenør i separat avtale. Eventuelle tilvalg faktureres direkte fra entreprenør/underleverandør mot garantier iht. Bustadoppføringslova. Endringer ut over de som kommer frem i tilvalginformasjon fra entreprenør må på fritt grunnlag vurderes av selger, entreprenør og deres underleverandører. Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade og vindusform, samt plassering av vann og avløp. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, er interessant/kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det er interessant/kjøpers ansvar å innhente informasjon om det fortsatt er mulig å foreta tilvalg. Konferer selger for nærmere informasjon.

Forbehold

Prosjektet er ikke ferdig detaljprosjektet. Opplysninger i denne leveransebeskrivelsen er derfor gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten at den planlagte generelle standarden forringes i vesentlig grad. Videre vil størrelsen på sjakter og veggtykkelser bli justert. Søyleplasseringer kan endres.

Tekniske installasjoner er ikke tegnet inn på salgstegningene, disse vil bli montert i henhold til normale retningslinjer og byggeforskrifter. Omfang av nedforede himlinger eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres.

Priser på usolgte boliger kan uten forutgående varsel justeres av selger. Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder salgstegninger). I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende.

Bildebruk og illustrasjoner i salgsmaterialet vil vise elementer som ikke er i samsvar med faktisk leveranse, så som møblering, kjøkken- og garderobeløsning, dør- og vindusform, fasadedetaljer, detaljer utomhus mv. Det presiseres særskilt at kjøkken- og badersominnredning leveres i henhold til egne tegninger fra leverandør. Salgstegninger i prospektet viser ikke den reelle leveransen, blant annet er ikke alle sjakter og vvs-føringer inntegnet.

Det tas forbehold om at salgstegningene i prospektet ikke er egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Videre kan vindusplasseringen i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring av fasademateriell, isolasjonskrav osv. Boligprosjektet vil bygges etter teknisk forskrift TEK 17. Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

ARKITEKT

Link Arkitekter

LANDSKAPSARKITEKT

Link Arkitektur

Rom	Gulv	Innervegger	Himling	Listverk	Innvendige dører	Ytterdør	Vinduer	Oppvarming	Smart-hus	Sanitær	Ventilasjon	Elektro	Annet
Entré	Enstavs, hvitpigmentert eikeparkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong, standard farge: NCS S0500 N. Det kan velges 3 farger pr. leilighet kostnadsfritt (gjelder ikke kontrast-vegg).	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS S0500 N.	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge NCS S0500 N. Gulvlist i samme utførelse som gulv, glattkant utførelse.	Hvite, slette dører. Farge NCS S0500 N.	Entrédør i laminat. Farge etter ARK sitt valg.	Isolerglass og malte karmer innside, alu.kledning utside. Innvendig farge NCS S0500 N.					Elektriske punkter etter gjeldende NEK og TEK17.	Flis ikke mulig grunnet trinnlyd.
Gang	Enstavs, hvitpigmentert eikeparkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong, standard farge: NCS S0500 N. Det kan velges 3 farger pr. leilighet kostnadsfritt (gjelder ikke kontrast-vegg).	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS S0500 N.	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge NCS S0500 N. Gulvlist i samme utførelse som gulv, glattkant utførelse.	Hvite, slette dører. Farge NCS S0500 N.		Isolerglass og malte karmer innside, alu.kledning utside. Innvendig farge NCS S0500 N.					Elektriske punkter etter gjeldende NEK og TEK17.	
Stue/TV-stue	Enstavs, hvitpigmentert eikeparkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong, standard farge: NCS S0500 N. Det kan velges 3 farger pr. leilighet kostnadsfritt (gjelder ikke kontrast-vegg).	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS S0500 N.	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge NCS S0500 N. Gulvlist i samme utførelse som gulv, glattkant utførelse.	Hvite, slette dører. Farge NCS S0500 N.		Isolerglass og malte karmer innside, alu.kledning utside. Innvendig farge NCS S0500 N.	Vannbåren varme med konvektor.	Varme-styring		Balansert ventilasjon. Tilluft og avtrekk.	Elektriske punkter etter gjeldende NEK og TEK17. Uttak for TV.	
Kjøkken	Enstavs, hvitpigmentert eikeparkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong, standard farge: NCS S0500 N. Det kan velges 3 farger pr. leilighet kostnadsfritt (gjelder ikke kontrast-vegg).	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS S0500 N.	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge NCS S0500 N. Gulvlist i samme utførelse som gulv, glattkant utførelse.	Hvite, slette dører. Farge NCS S0500 N.		Isolerglass og malte karmer innside, alu.kledning utside. Innvendig farge NCS S0500 N.			Ett-greps kjøkken-batteri. Waterguard. Opplegg for oppvask-maskin.	Balansert ventilasjon. Tilluft og avtrekk. Ventilator for innebygging type slimline. Fritthengende ventilator der koketopp det er inntegnet på øy, eller tilsvarende.	Elektriske punkter etter gjeldende NEK og TEK17. Dimbare spotter under overskap pr 0,55.	Se egen kjøkkentegning fra Sigdal. Hvitevarer ikke inkl. Skap for integrering av alle hvitevarer er inkludert.
Soverom	Enstavs, hvitpigmentert eikeparkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong, standard farge: NCS S0500 N. Det kan velges 3 farger pr. leilighet kostnadsfritt (gjelder ikke kontrast-vegg).	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS S0500 N.	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge NCS S0500 N. Gulvlist i samme utførelse som gulv, glattkant utførelse.	Hvite, slette dører. Farge NCS S0500 N.		Isolerglass og malte karmer innside, alu.kledning utside. Innvendig farge NCS S0500 N.				Balansert ventilasjon. Tilluft.	Elektriske punkter etter gjeldende NEK og TEK17.	Garderobeskap ikke inkludert.
Bad	Fliser 20cmx20cm, mosaikkflis 5cmx5cm i nedsenket sone i dusj.	Flis 20cmx20cm i dusjsone, malt våtromstapet på øvrige vegger. Maler i standard farge NCS S0500 N.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS S0500 N.	Sokkelfliser.	Hvite, slette dører. Farge NCS S0500 N.		HVIS AKTUELT: Isolerglass og malte karmer innside, alu.kledning utside. Innvendig farge NCS S0500 N.	Vannbåren gulvvarme.	Varme-styring.	Ett-greps servantbatteri. Dusjbatteri og garnityr. Gulvsluk. Vegghengt toalett med dempet sete. Dusjhjørne i herdet glass med innfellbare dører. Uttak og avløp for vaskemaskin der det ikke er eget vaskerom.	Balansert ventilasjon. Avtrekk.	Elektriske punkter etter gjeldende NEK og TEK17. Inkl. belysning, utenpåliggende spoter leveres iht. lysplan fra elektriker.	Se egen tegning for baderoms-møbel, fra Sigdal. Nedsenket gulv i dusj. Kun kondenstørketrommel kan brukes. Rør i rør-skap i vegg.
Vaskerom	Enstavs, hvitpigmentert eikeparkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong, standard farge: NCS S0500 N. Det kan velges 3 farger pr. leilighet kostnadsfritt (gjelder ikke kontrast-vegg).	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS S0500 N.	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge NCS S0500 N. Gulvlist i samme utførelse som gulv, glattkant utførelse.	Hvite, slette dører. Farge NCS S0500 N.		HVIS AKTUELT: Isolerglass og malte karmer innside, alu.kledning utside. Innvendig farge NCS S0500 N.			Ett greps servantbatteri. Vegghengt toalett med dempet sete. Speil.	Balansert ventilasjon. Tilluft og avtrekk.	Elektriske punkter etter gjeldende NEK og TEK17.	
WC	Enstavs, hvitpigmentert eikeparkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong, standard farge: NCS S0500 N. Det kan velges 3 farger pr. leilighet kostnadsfritt (gjelder ikke kontrast-vegg).	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS S0500 N.	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge NCS S0500 N. Gulvlist i samme utførelse som gulv, glattkant utførelse.	Hvite, slette dører. Farge NCS S0500 N.		HVIS AKTUELT: Isolerglass og malte karmer innside, alu.kledning utside. Innvendig farge NCS S0500 N.				Balansert ventilasjon. Tilluft. Aggregat.	Elektriske punkter etter gjeldende NEK og TEK17 El-tavle i vegg. Belysning i tak.	Enkelte rom på plantegninger benevnt bod/garderobe. Disse leveres som bod.
Bod	Enstavs, hvitpigmentert eikeparkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong, standard farge: NCS S0500 N. Det kan velges 3 farger pr. leilighet kostnadsfritt (gjelder ikke kontrast-vegg).	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS S0500 N.	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge NCS S0500 N. Gulvlist i samme utførelse som gulv, glattkant utførelse.	Hvite, slette dører. Farge NCS S0500 N.		HVIS AKTUELT: Isolerglass og malte karmer innside, alu.kledning utside. Innvendig farge NCS S0500 N.				Balansert ventilasjon. Tilluft.	Elektriske punkter etter gjeldende NEK og TEK17.	Garderobeskap / innredning leveres ikke.
WIC (walk-in closet)	Impregnerte terrassebord, 28x123mm uten riller.		Synlig betong.									Lysarmatur og stikk-kontakt.	Rekkverk leveres som spilerekkverk, farge etter ARK sitt valg. Det leveres slukrist i hver balkong for inspeksjon og rensk av sluk. Balkonger tilrettelegges ikke for innglassing.
Balkong	Impregnerte terrassebord 28 x 120 cm uten riller.		Synlig betong.									Lysarmatur og stikkontakt.	Rekkverk leveres i kombinasjon glass og tett rekkverk. Det leveres slukrist i hver balkong for inspeksjon og rensk av sluk. Balkonger tilrettelegges ikke for innglassing.

UTOMHUSPLAN

Prosjektavgrensning



TEGNFORKLARING

Mellomstort løvfellende tre (10-15m), plantestr. 16-18cm, inkl. plantearbeid og 3-stokk oppbinding
Se Planetplan

Lite/mellomstort løvfellende tre (5-8m), plantestr. 14-16 cm, inkl. plantearbeid og 3-stokk oppbinding
Se Planetplan

50cm høy plantekasse, både frittstående og delvis frittstående av Royal-imp. trevirke, Total 20 stk. inkl. drenerende plantefjord og sillekant av 2"x8" øverst. Se prinsippdetalj.

Plante-buskkett med stedegne arter, total 460 m²
Se Planetplan

Plantefelt med lyngmatter, total 1.330 m²

Sykkel-stativ type som Vestre Forum, lakkert i RAL-farge. Total 18 stk. Overdekket med glasstak, type avventer.

Ledd, frittstående, 2-sidig siltetur i varierende lengder, h=50cm, total 80 lm. Inkl. påmontert siltelens type som Vestre April Stavanger 714MK, lakkert i RAL-farge, total 10 stk

Div. lekeutstyr:
1 stk Kompan KPL805 Karusellnett
3 stk Rampline lekeball, 35, 50, 70 cm
1 stk Kompan PCM 110121 Terrengkule
1 stk Rampline Loop 1.5 trampoline, for montering på tak
2 stk Kompan NRO414 Lekehus m. disk

2 stk sandkasse a ca. 25 m² med kant av steinlenke.

Kant av steinlenke/morenestein, total 170 lm

Kant av ensidig ledd steinmur, type Rennesøy-stein, høyde max 50 cm, total xxx lm

Fallunderlag av støpt gummi, 70 m²

Gangbaneløp, kjeresterke, total 110 m².

Type som Multiblokk Aktiv, lagt i striper med 30x30, 45x30, 60x30 cm

Betongheller, kjeresterke, total 360 m².

Type som Multiblokk Stenhele, lagt i striper med koks + gråfarge.

Permeable betongheller, kjeresterke, total 620 m².

Type som Multiblokk Plaza Dren.

Bunnoppbygging uten finstoff, fugemateriale 2-4mm

Belegg av granitt smågatestein, total 120 m².

Bunnoppbygging uten finstoff, fugemateriale 2-4mm

Belegg av gressarmering, total 880 m².

type som Borg 10 cm fra Multiblokk.

Bunnoppbygging uten finstoff, fugemateriale 2-4mm

2 stk regnbødd, total 140 m².

Inkl. 200 stk morenestein Ø 40-70cm.

Maks vanndybde 30 cm, se også prinsippsnitt og planer fra RIVA.

Kantstein med 10 cm (stedsvis nedsenket 2 cm) vis.

Granitt storgatestein, satt i jordfuktig mørtel, total 1.260 lm, samt 3 x oppgittsmåls- og 3 x færelt.

Nedgravd drenerer, se også egne VA-planer

Sitterapp av tre, 2"x8", Royal-imp.

Total 25 lm trinns a 50cm stivelsen 45 cm opptinn.

3 stk terrengtrapp i granittstein, satt i jordfuktig mørtel, total 35 lm trinns a 15"x33 cm inkl. kontrastmarkering.

2-sidig håndleper i pulverlakkert stål, total ca. 12 lm, samt 3 x oppgittsmåls- og 3 x færelt.

Belysningspunkt, se egen plan.

FORELØPIG
- UTKAST

0 1 2 3 4 5 10m 20m

NORD

Rev.	Dato	Revisjon gjelder	Tegnet	Kontr.	Godkj.

Grunnlagstegning / Indeks:

LINK ARKITEKTUR
LANDSKAPTeam Stavanger
Kvitesevstien 10
4014 StavangerTelefon: +47 51601670
E-post: stavanger@linkarkitektur.no
Org.nr.: 9759 99726JÅTUNHØYDEN B2
G/B.nr 16 / 1614, Jåttå Nord, Hinna Bydel, Plan 2715
Landskapsplan - Detaljprosjekt for IG

Mål: 1:250 A1 (1:500 A3)	Tegnet: JR	Godkj.: SAE	Tegn.nr.: LA-3.03	Indeks
Dato: 11.03.2022	Kontr.: JR	Ansv.: SAE		



Reguleringsbestemmelser for Plan 2715

Detaljregulering av felt B1 og B2, Jåttå nord, Hinna bydel

Datert: Topic Architecture 30.10.2020, sist revidert 08.04.2021

1. Planens hensikt

Reguleringsplanen legger til rette for etablering av rekkehus og leilighetsbygg, uteområder, lekeplasser og parkeringsanlegg på felt B1 og B2 i Områdereguleringsplan Jåttå Nord, plan 2442. Planen følger opp rekkefølgekrav om å opparbeide vei, vann- og avløp, gang- sykkel og turveiforbindelser mm.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Massehåndtering

Før rammesøknad skal det redegjøres for håndtering av matjordressurser. Håndtering og flytting av matjord skal avklares med landbruksmyndighetene i kommunen. Masser som skal brukes på utearealer til lek og opphold skal tilfredsstillende normverdier for mest følsom arealbruk.

2.2 Bygge- og anleggsperioden

For å begrense trafikken i bygge- og anleggsperioden, skal det i størst mulig grad legges opp til gjenbruk av masser på planområdet. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved en trafiksikkerhetsplan for anleggsfasen for å sikre trygg adkomst for gående og syklende. Det skal sikres tilfredsstillende støyforhold under anleggsperioden iht. T-1442/16.

Del av det automatisk fredete kulturminnet med id. 126963 som ligger utenfor planområdet skal gjerdes inn med et solid gjerde av stålnett før anleggsstart. Inngjerdingen skal gjelde hele anleggsperioden, jf. kulturminnelovens § 3, fare for skade/ødeleggelse. Gjerdet skal ikke graves ned, men må plasseres oppå bakken slik at de automatisk freda kulturminnene som ligger under markoverflaten ikke ødelegges. Oversiktskart med id. 126963 er vist på siste side i dette dokument.

2.3 Vann- avløp og overvannshåndtering

Overvann skal håndteres innenfor planområdet i samsvar med godkjent VA-rammeplan. Alle løsningene skal vises i detalj og godkjennes av Stavanger kommune v/park og vei, vann og avløp. Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, der valg av løsning er begrunnet. Det tillates å etablere åpne fordrøyningsløsninger innenfor felles uteareal, boligformål og lekeareal.

2.4 Flomvei

Prinsippene i VA-rammeplanen for etablering av sikker flomvei og avskjærende grøtt skal ivaretas i teknisk plan ved opparbeidelse av boligfeltene.

2.5 Energiforsyning

Før søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en løsning for energiforsyning.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr.1)

3.1.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise opparbeidelse av alle ubebygde areal i planområdet, herunder areal til lek, opphold, gangforbindelser, sykkelparkering, areal til avfallssortering, tilgang til avfallsbeholder med renovasjonskjøretøy, oppstillingsplass for brannbil, gjerder, støttemurer, leegger, trapper og trappehus, terrenghøyder, lokal overvannshåndtering og flomveier. Det skal dokumenteres at krav til blågrønn faktor 0,7 kan oppnås. Planen skal være basert på prinsippene om universell utforming. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen før rammetillatelse gis.

3.1.2 Teknisk utomhusplan

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

3.1.3 Universell utforming og tilgjengelighet

Gang- og sykkelveien o_GS1 skal etableres med maks. stigning 1:12. For del av gangveiene f_GG1 og f_GG2 som ligger foran boligens hovedinngang skal stigning ikke være brattere enn 1:15 med disse unntakene: Del av gangvei f_GG1 nord for delfelt B1-1 som etableres frem til turvei i vest, skal ikke ha brattere stigning 1:10. Del av gangvei f_GG1 som etableres inntil B1-3 skal ikke ha brattere stigning enn 1:8.

3.1.4 Utforming

Terrengtilpasning og støttemurer: For alle tiltak skal det legges vekt på å få en god terreng- og landskapstilpasning. Store terrengoppfyllinger og landskapsinngrep skal unngås. Forstøtningsmurer skal bygges/forblendes med naturstein, plass-støpes i betong og/eller på utside ligge innpasset i terrenget. Avtrapninger mellom bolig/boligtomt og trapper i terreng skal bygges i naturstein eller plass-støpes i betong. Støttemurer som vist på plankartet skal ha maks. høyde på 1,5 meter.

Miljø: Ved utforming, utbygging og bruk av områdene skal det legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger samt klimaeffektive byggematerialer.

Opparbeidelse og dekker på felles uteareal: Felles uteareal skal beplantes med høyt innslag av stedegen vegetasjon. Interne gangveier skal opparbeides med permeable dekker. Lekeplassene skal opparbeides med minst 50% permeable flater. Oppstillingsplass for brannbil vist med bestemmelsesområde # 3 og manøvreringsareal for brannbil vist med bestemmelsesområde # 4 skal ikke ha asfaltdekke, men opparbeides med annet kjørbart dekke for eksempel armert betong med gress, belegningsstein og utformes som en integrert del av uteområdet.

Dekker på private uteareal:

Bruk av faste dekker i private hager skal begrenses til adkomsten til hver enkelt bolig. Markterrasser skal bygges av tre eller med permeable hellebelegg på drenerende underlag.

Adkomst og oppstilling brann- og redning: Det skal sikres adkomst for brannbil.

Oppstillingsplasser samt atkomstvei for brannbil skal være dimensjonert for brannbil og holdes fri for beplantning og møblering som er til hinder for atkomst og oppstilling.

Ventilasjonsanlegg og garasjeport

Ventilasjonsanlegg skal gis en hensiktsmessig plassering for å redusere støy for boligene. Det skal gjøres tiltak som reduserer støy mot boligene fra garasjeporter.

Avkjørsel: Boligfeltene skal ha avkjørsel som vist med pil på plankartet.

3.1.5 Parkering for bil og sykkel

Parkering for bil og sykkel skal etableres i felles anlegg under terreng innenfor bestemmelsessone #2. Parkeringsanlegg skal være felles for hvert boligfelt. Parkering for bil skal etableres med 0,8 biloppstillingsplasser per leilighet og 1 bil-oppstillingsplass per rekkehus samt 0,2 gjesteplasser per bolig.

Minimum 5 % av parkeringsplassene for bil skal etableres for forflytningshemmede.

Minimum 20 % av bil-parkeringsplassene skal ha strømuttak/lademulighet for el-bil, med mulighet for tilretteleggelse for samtlige parkeringsplasser på et senere tidspunkt.

Det skal etableres minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Minimum 5 % skal være dimensjonert for store sykler - lastesykler.

Sykkelparkering for leiligheter skal etableres i felles parkeringsanlegg under bakken samt på terreng som vist i utomhusplan. For rekkehusene skal sykkelparkeringsplassene etableres i tilknytning til boligen. 5% av sykkelparkeringsplassene skal etableres på terreng for besøkende. Sykkelparkeringsplasser på terreng i felles uteområder skal være overdekte.

3.1.6 Felleshus

Det er tillatt å oppføre frittstående felleshus innenfor bestemmelsesgrense #1 og innenfor kotehøyder som angitt i plankartet. Bruksareal avsatt til frittstående felleshus kommer i tillegg til maks. regulert BRA per felt B1 og B2 og kan ikke benyttes til ordinær bolig. Bruksareal til frittstående felleshus som er felles for BB1-1, BB1-2 BB1-3, B1-1, B1-2, B1-3 B1-4 skal ikke overstige BRA = 85 m² BRA. Bruksareal på frittstående felleshus som er felles for BB2, B2-1, B2-2, B2-3 B2-4 skal ikke overstige BRA = 75 m². Tak på felleshus skal opparbeides med grønne ekstensive tak (sedum). Dersom felleshus ikke oppføres skal areal som er avsatt til felleshus opparbeides med stedegen vegetasjon.

3.1.7 Beregning av bruksareal BRA - unntak

Parkeringsanlegg og boder under terreng, overdekte sykkelparkeringsplasser og gjesteparkering for bil på terreng f_P1 og f_P2 skal ikke medregnes i maks. BRA. For parkeringsanlegg i sokkel, skal 50 % av bruksareal regnes med der avstand mellom himling og gjennomsnittlig terreng er over 1,5 meter. Tenkte plan skal ikke medregnes i BRA.

3.1.8 Tiltak som tillates utenfor byggegrensene

Felleshus, hager, markterrasser, balkonger, boder, ramper, frittstående trappehus, støttemurer, overdekte sykkelparkeringsplasser og areal for avfallshåndtering kan

plasseres utenfor bygge- grensene. Balkonger kan krage ut maksimalt 2,4 meter ut fra fasadelivet. Utkraging over formålsgrensen er ikke tillatt.

3.2 Bestemmelser til arealformål – felt

3.2.1 Boligbebyggelse på felt B1-1, B1-2, B1-3, B1-4, B2-1, B2-2, B2-3 og B2-4

Feltene skal oppføres med rekkehus innenfor maks. kotehøyder og byggegrenser som vist på plankartet. Tabellen viser maks. tillatt antall boenheter, maks. BRA og antall etasjer.

Rekkehus felt B1	Maks. antall rekkehus	Maks. BRA*	Antall etasjer
Felt B1	25	3 510 m²	
B1-1	6	710 m²	2 et.
B1-2	4	640 m²	3 et.
B1-3	6	880 m²	2-3 et.
B1- 4	9	1280 m²	2-3 et.

*Maks. BRA inkl. bod

Rekkehus felt B2	Maks. antall rekkehus	Maks. BRA*	Antall etasjer
Felt B2	27	4 100 m²	
B2-1	7	985 m²	2-3 et.
B2-2	8	1340 m²	3 et.
B2-3	4	665 m²	3 et.
B2- 4	8	1110 m²	2-3 et.

*Maks. BRA inkl. bod

Takform og byggehøyder: Rekkehusene kan oppføres med pulttak eller flatt tak. Rekkehus på samme delfelt skal ha samme takform – enten pulttak eller flatt tak. Maks. kotehøyder på plankartet er angitt for rekkehus med pulttak. Ved etablering av rekkehus med flatt tak skal byggehøyder være 1,5 meter lavere enn regulert kotehøyde på plankart. Takvinkel på pulttak for B1 skal være minst 10 grader og for B2 skal takvinkel være minst 12 grader. På B2 skal takvinkel på pulttak orienteres slik at høyeste gesims vender enten mot sør eller nord. Det er tillatt å etablere takterrasse.

Utforming og terrengtilpasning: Rekkehusene skal oppføres som forskutte volumer for å bryte ned fasadelengde på rekkene, gi variasjon og for å oppnå god tilpasning til terrenget. Rekkehusene skal avtrappes med terrenget. Rekkehusene kan ha høydesprang mot tilstøtende nabohus på maks. 0,75 meter. Rekkehusene skal oppføres med tre som fasademateriale.

Støttemur: som er vist på plankart langs kjøreveien ved felt B2-2 og B2-3 skal ha åpninger med plass til trapper opp til nivå for inngangspartiet til rekkehusene. Boder som tilhører rekkehus i felt B2-2 og B2-3 kan oppføres som en integrert del av

støttemuren.

Private utearealer: Rekkehus skal ha minst 50 m² privat uteareal til sammen per boenhet på takterrasse og terreng, hvorav minst 40 m² skal være samlet på terreng.

Boder: Det er tillatt å oppføre en frittstående bod på per rekkehustomt. Bruksareal for bod inngår i regulert maks. utnyttelse per delfelt. Bruksareal for frittstående bod skal ikke overstige BRA = 5 m².

Trappehus: Det tillates oppført trappehus til parkeringskjeller i felt B1-1, B2-2 eller B2-3. Maks. tillatt BRA for trappehus er 25 m². Maksimal tillatt byggehøyde for trappehus er 3 meter over terreng. Trappehuset skal oppføres innenfor bestemmelsesgrense for parkeringskjeller #2 som vist på plankartet.

3.2.2 Blokkbebyggelse BB1-1, BB1-1, BB1-3 og BB2

Feltene skal oppføres med leilighetsbebyggelse innenfor maks. kotehøyder og byggegrenser som vist på plankartet. Tabellen viser maks. tillatt antall boenheter, maks. BRA og maks. antall etasjer.

Blokk-bebyggelse	Min - maks. antall boenheter**	Maks. BRA*	Antall etasjer
BB1-1	14-16	1920 m²	4 et
BB1-2	14-16	1840 m²	4 et.
BB1-3	14-16	1590 m²	4 et.
BB2	18 - 23	1620 m²	4-5 et.

*inkl. overbygd åpent areal (OPA) dvs. balkonger, takutstikk mv.

**Dersom det bygges færre leiligheter enn maks. antallet som er angitt i tabellen innenfor et av delfeltene BB1-1, BB1-2 BB1-3, kan antallet leiligheter økes tilsvarende på et annet av delfeltene BB1-1, BB1-2 BB1-3. Samlet maks. antall leiligheter på felt B1 skal ikke overstige 48 leiligheter.

Bokvalitet og leilighetsfordeling: Boligene skal fortrinnsvis ha dagslys fra to himmelretninger. Ensidig vendte leiligheter skal orienteres mot sør - eller vestlig retning. Minst 80 % av boligene skal ha et bruksareal på minimum 55 m² BRA. Ingen boenheter skal ha et BRA som er mindre enn 40 m².

Private utearealer: Leiligheter skal ha balkong eller privat markterrasse som utgjør minst 10 % av leilighetenes BRA, men skal ikke utgjøre mindre enn 6 m². For nordøstvendte leiligheter skal det dokumenteres at det er minst 2 timer sol på private uteoppholdsareal fra 21. april til 21. august etter kl. 17. Avstand mellom privat markterrasse for BB1-1 og f_Lek 3 skal være minst 4,5 meter. Det er tillatt å etablere markterrasse som skal være felles for beboere på felt B1 i tilknytning til innendørs fellesareal sørvest i leilighetsbygg BB1-1.

Utforming: Leilighetsbyggene skal ha sprang i fasaden for å nedskalere bygningsvolumene og for å ivareta solforhold på private uteareal. Fasader på BB1-1 BB1-2 mot Skogsbakken skal ha en visuell inndeling, enten ved farge eller materialvalg, som sammenfaller med

sprangene i fasadelivet.
Leilighetsbyggene skal hovedsakelig benytte tre som fasademateriale.

Takform og takoppbygg: Leilighetsbyggene BB1-1, BB1-2 og BB1-3 skal oppføres med flatt tak. Leilighetsbygget BB2 skal oppføres med pulttak eller flatt tak. Maks. kotehøyder på plankartet er angitt for oppføring av leilighetsbygg BB2 med pulttak. Ved oppføring med flatt tak på BB2 skal maks. kotehøyder for BB2 ikke overstige k+ 53 for bygningsdel med fem etasjer og k+ 51 for bygningsdel med fire etasjer. Heisoppbygg og takoppbygg tillates etablert over maksimale gesimshøyder med inntil 1,5 meter. Takoppbygg skal ikke utgjøre mer enn 10 m² av takflaten. Takoppbygg skal være integrert i byggets utforming.

Tak på leilighetsbyggene BB1-1, BB1-2, BB1-3 og BB2 skal opparbeides med grønne ekstensive tak (sedum). Etablering av ekstensive tak kan erstattes av alternative tiltak dersom det kan dokumenteres at tiltaket vil bidra til at krav blågrønn faktor på 0,7 kan oppnås.

Trappehus: Det tillates oppført trappehus til parkeringskjeller i felt BB1-1 – BB1-3. Maks. tillatt BRA for trappehus er 25 m². Maksimal tillatt byggehøyde for trappehus er 3 meter over terreng. Trappehuset skal oppføres innenfor bestemmelsesgrense for parkeringskjeller #2 som vist på plankartet.

3.2.3 Renovasjonsanlegg f_RE 1, f_RE 2 og f_RE 3

Det skal opparbeides felles renovasjonsanlegg med nedgravde avfallscontainere i tilknytning til hvert boligfelt, som vist på plankartet. Areal regulert til renovasjon f_RE 1 skal være felles for BB1-1, BB1-2 BB1-3, B1-1, B1-2, B1-3, B1-4 og areal regulert til renovasjon f_RE 2 skal være felles for B2-1, B2-2 og del av B2-4. f_RE 3 skal være felles for BB2, B2-3 og del av B2-4. Renovasjonsanlegg skal etableres i samsvar med Stavanger kommunes avfallstekniske norm.

3.2.4 Uteoppholdsarealer f_UT1, f_UT2, f_UT3, f_UT4, f_UT5, f_UT6 f_UT7, f_UT8, f_UT9, UT10, UT11, UT12, UT13

Ved utforming av felles uteoppholdsareal skal det legges til rette for gode møtesteder for ulike aldersgrupper. Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer skal ha sol ved vårjevndøgn kl. 15.00 og ved sommersolverv kl. 18.00.

Uteoppholdsarealene felt f_UT1, f_UT2, f_UT3, f_UT4, f_UT5, f_UT6, f_UT7, f_UT8 skal være felles for BB1-1, BB1-2 BB1-3, B1-1, B1-2, B1-3 B1-4.

Uteoppholdsarealene felt f_UT9, UT10, UT11, UT12, UT13 skal være felles for BB2, B2-1, B2-2, B2-3 og B2-4.

3.2.5 Lekeplasser

Kvartalslekeplass o_Lek1, o_Lek2

Felt o_Lek1, o_Lek2 skal opparbeides som kvartalslek. Lekeplassen skal opparbeides etter detaljert plan som er godkjent av Stavanger kommune ved Park. o_Lek1, skal opparbeides med lekeapparater. o_Lek2 skal opparbeides som en skogslekeplass med naturlek samt bord og benker. Skjøtsel eller felling av trær i bjørkeskogen på o_Lek2 skal utføres i samråd med kommunen ved Park.

Lekeplass f_Lek3, f_Lek4, f_Lek5 og f_Lek6

Felt f_Lek3, f_Lek4, f_Lek5 og f_Lek6 skal opparbeides som sandlek. Lekeplassene skal gi varierte aktivitetsmuligheter og være tilpasset barn med ulikt funksjonsnivå. Samtlige lekeplasser skal ha et samlet areal på minimum 150 m². Det er tillatt å gjøre

mindre justeringer av lekeplassenes plassering ved utarbeidelse av utomhusplan for boligfeltene.

Lekeplassen f_Lek3 skal være felles for BB1-1 og BB1-2.

Lekeplassen f_Lek4 skal være felles for BB1- 3, B1-1, B1-2, B1-3, B1-4.

Lekeplassen f_Lek5 skal være felles for felt B2-1, B2-2, B2-3, B2-4.

Lekeplassen f_Lek6 skal være felles for felt B2-3, B2-4 og BB2.

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

4.1 Tekniske planer for samferdselsanlegg

Trafikkanlegg (kjøreveg, fortau, gang- sykkelveg m.m.) skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer godkjent av vegmyndigheten i kommunen (Park og vei) før tiltaket kan iverksettes. Sammen med de tekniske planene skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten.

4.2 Kjøreveg O_KV

Kjøreveg med tilhørende fortau, gang- og sykkelvei skal opparbeides som vist på plankartet. Kjøreveg skal være offentlig.

4.3 Fortau O_F1

Fortau skal opparbeides som vist på plankartet. Fortau skal være offentlig

4.4 Gang- sykkelvei o_GS1 og o_GS2

Gang- sykkelvei skal opparbeides som vist på plankartet. Gang- sykkelvei skal være offentlig.

4.5 Gangvei, f_GG1 og f_GG2

f_GG1 er felles for alle delfelt innenfor felt B1 og f_GG2 er felles for alle delfelt innenfor felt B2. Gangveiene skal etableres som vist på plankartet. Det er tillatt å gjøre mindre justeringer av gangveiene som er regulert på plankartet for å oppnå bedre terrengtilpasning eller for å oppfylle krav til stigning/tilgjengelighet.

4.6 Annen veggrunn grøntareal o_VG3 og oVG4

Felt o_VG3 og oVG4 skal beplantes. Det tillates å etablere et mobilitetspunkt for minimum 12 og maksimum 24 bysykler innenfor o_VG4.

4.7 Parkering f_P1 og f_P2

Parkeringsplasser på terreng skal etableres som vist på plankartet.

Parkeringsplass f_P1 skal være felles for boliger på felt B1 og parkeringsplass f_P2 skal være felles for boliger på felt B2.

Parkeringsplassene f_P1 og f_P2 skal opparbeides på terreng og være tilrettelagt for forflytningshemmede.

5. Grønnstruktur (§ 12-5 nr.3)

5.1 Turveg o_T

Turvegen skal opparbeides i henhold til detaljert plan som er godkjent av Stavanger kommune ved Park. Turvegen skal tilknyttes til boligfeltene som vist på plankartet. Der

terrenget er bratt kan det opparbeides snarveier, trapper og gangstier som har brattere stigning enn 1:15.

5.2 Friområde o_F

Friområdet skal opparbeides i henhold til detaljert plan som er godkjent av Stavanger kommune ved Park. Innenfor friområdet tillates det å oppføre varige og/eller midlertidige frittstående elementer som skal bidra til å aktivere området langs turstien. Før etablering av elementene skal oppføring av tiltakene være godkjent av kommunen ved Park. Det er ikke tillatt med tiltak innenfor felt o_F4 og o_F5 på grunn av hensynssone – bevaring av naturmiljø, H560_1 og H560_2.

6. Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-5 nr.1)

6.1 Sikringssone – friskt H140

Innenfor frisktsonen skal det alltid være fri sikt tilsvarende 0,5 meter over fluktlinjen.

6.2 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570_1, H570_2, og H570_3 H570_4, 570_5 og H570_6

Steingjerder som er vist på plankart med hensynssone H570_1, H570_2 og H570_3, H570_4, H570_5 og H570_6 skal bevares. Steingjerdet langs formåls grensen vest for B2-1 skal bevares ev. løs opp igjen dersom det ikke er i konflikt med terrengbearbeiding og overvannshåndtering. Steingjerdene skal vedlikeholdes i sin nåværende form med stein av samme type. Eksisterende større trær og vegetasjon langs med steingjerdet skal søkes bevart.

6.3 Hensynssone – bevaring naturmiljø H560_1 og H560_2

Trær og steinmur innenfor hensynssone - naturmiljø H560_1 og H560_2 skal bevares. Fagmessig beskjæring av trærne og felling av dokumentert døde eller syke trær tillates. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en plan for sikring av trærne under anleggsfasen. Tiltak eller byggegroper innenfor treets rotsone tillates ikke. Treets rotsone er største omkrets av treets krone.

Steingard skal løs opp igjen og markere tidligere eiendomsgrense.

7. Bestemmelser til bestemmelsesområder

Frittstående felleshus kan etableres innenfor bestemmelsesområde #1 som vist på plankartet.
Parkeringsanlegg skal etableres under terreng, innenfor bestemmelsesområde #2.
Brannoppstillingsplasser skal etableres innenfor bestemmelsesområde #3 som vist på plankartet.
Manøvreringsareal for brannbil skal etableres innenfor bestemmelsesområde #4.

8. Rekkefølgebestemmelser

Før bebyggelse på felt B1 og B2 kan tas i bruk skal krysset Diagonalen/Jåttåveien være opparbeidet.

Overvannshåndtering, fordrøyningsbasseng og nødvendige ledningsnett for å håndtere avrenning fra feltene i samsvar med godkjent VA-rammeplan, skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

Det må etableres ringledning over felt B4 før det kan gis brukstillatelse for leilighetsblokkene BB1-1, BB1-2 og BB1-3.

Grønnstruktur, turvei og gangveier innenfor planområdet skal være ferdigstilt i samsvar med plan godkjent av Park og vei før boliger kan tas i bruk.

Landskapsplan for opparbeidelse av friområdet skal være godkjent av kommunen.

Steingardene som er vist på plankart med hensynssone H570_1, H570_2 og H570_3, H570_4, H570_5 og H570_6 skal sikres og settes i stand/ løs opp før bebyggelsen på felt B1 og B2 kan tas i bruk.

Før bebyggelse på felt B1 og B2 kan tas i bruk, skal det etableres kvartalslekeplass på delfelt o_Lek 1 og o_Lek 2.

Før bebyggelse på felt B1 og B2 kan tas i bruk skal det etableres felles sandlek og felles uteareal for tilhørende boligfelt.

Før bebyggelse på felt B1 og B2 kan tas i bruk skal det anlegges kjørevei med tilhørende gang- og sykkelveg fra boligfeltet til Diagonalen samt gang- og sykkelvei fra boligfeltet til nærmeste kollektivholdeplass på Diagonalen og fv. 44.

Før bebyggelse på felt B1 og B2 kan tas i bruk skal det anlegges parkeringsanlegg under bakken for det aktuelle feltet.

VEDTEKTER BORETTSLAG

for Jåtunhøyden 4 borettslag (BB2) org nr
vedtatt på stiftelsesmøtet den....., sist endret den.....

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Jåtunhøyden borettslag 4 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Stavanger kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.

Borettslagets eiendom ligger innenfor et boligområde (B2) hvor det skal føres opp ytterligere 27 rekkehus, hvor det vil være eiendommer som skal eies i fellesskap mellom disse rekkehusene og Jåtunhøyden 4 borettslag. Sameiet Jåtunhøyden 2 felles vil i felleskap drifte og eie felles uteareal, garasjeanlegg for beboerne på området. Fellessameiet vil reguleres nærmere i egne vedtekter og det vil være styret i borettslaget som representerer Jåtunhøyden borettslag 4.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil tjue prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har utbygger, leie-eie-selskap eller annen sammenslutning med samfunnsnyttig formål og arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte rett til å eie det antall leiligheter som til enhver tid følger av borettslagsloven § 4-3 eller tilsvarende bestemmelse som åpner for slikt eierskap.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. PARKERING OG FELLESLOKALER

(1) Andelseierne som har kjøpt andel med parkeringsplass(er) tilknyttet andelen har parkeringsplasser på en anleggseiendom (parkeringsanlegg under bakken), opprettet som egen eiendom. Sportsboder til andelseiere, sykkelparkering og gjesteparkering er også lokalisert i anleggseiendommen. Bruksretten til bodene og parkeringsplassene er eksklusive. Den nærmere plassering av hver enkelt seksjon sin bod / parkeringsplass, fremgår av plankart vedlagt velforeningens vedteker.

(2) Parkeringsanlegget består av ytterligere parkeringsplasser / boder. Disse skal selges samme med / tilhøre boliger på naboeiendommer og kan ikke benyttes av beboere Jåtunhøyden borettslag 4. De til enhver tid usolgte enheter tilhører utbygger.

(3) Gjesteparkering og HC-parkering reguleres nærmere i velforeningsvedtektene.

4. BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Alle endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller generalforsamlingen før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser, solskjerming o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Andelseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold skal ikke være til uødig sjenanse for de andre beboerne.

4-2 Bruksoverlating

Andelseieren kan ikke overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn i året. Styret skal orienteres skriftlig om alle leieforhold. Overlating av hele boligen til andre ut over 30 døgn i året krever godkjenning fra styret.

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år.

- Andelseieren er en juridisk person.
- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

- Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for opp stakning og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til uødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Felleskostnader fordeles i utgangspunktet med grunnlag i brøk, med unntak av kostnader til Tv/internett, felles parkeringsanlegg og velforening som fordeles med lik del per andel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
- Salg eller kjøp av fast eiendom,
- Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødven- dig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalfor- samling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær general-

forsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsam- lingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsam- lingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de av- gitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstem- ning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslo- vens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLØVENE

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsam- lingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Det kan ikke gjøres endringer i 2-1 (4), 3-1 (2) eller denne bestemmelse uten samtykke fra den type andelseiere angitt i 2-1 (4).

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

UTKAST TIL BUDSJETT FOR JÅTUNHØYDEN BORETTSLAG 4, 18 ANDELER

Totalt kvm ca 1230 – kr 28,- pr kvm + Tilknytting Fiberaksess 99 kr, Futurehome 99 kr. Velforening 250 kr mnd.

	INNTEKTER	BUDSJETT
3600	Andel fellesutgifter	413 280
	Tv/internett og futurehome	42 768
	Felles velforening (garasjeanlegg og uteområde)	54 000
3602	Fellesutgifter renter	
	Sum inntekter	510 048
	KOSTNADER	
5330	Styrehonorar	30 000
5400	Arbeidsgiveravgift	4 500
6200	Elektrisk energi	15 000
6320	Kommunale avgifter	80 000
6600	Bygningsmessig vedlikehold	32 400
6603	Drift/vedlikehold heis	30 000
6606	Tv/internett og Futurehome	42 768
6607	Felles velforening (garasjeanlegg og uteområde)	54 000
6609	Andre driftskostnader	10 000
6330	Vaktmester	30 000
6360	Renhold	25 000
6700	Revisjon	7 000
6710	Forretningsførerhonorar	37 125
6735	Bevar HMS system	5 000
	Opprettelse av IN	26 500
6715	Tilleggskontrakt Bate (IN)	9 000
7500	Forsikringspremie	40 000
7510	Sikringsfondpremie	6 000
7719	Andre org.messige kostnader	2 000
8150	Rentekostnader	
	SUM KOSTNADER	486 293
	DRIFTSRESULTAT	23 755
	RESULTAT	23 755

Rentekostnader på fellesgjeld er ikke budsjettert
I tillegg vil det komme á konto beløp på varmtvann og oppvarming som en har avregning på etter forbruk.

Gnr. 16 / Bnr. 1614

Nabolaget Jåttå/Årholen - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

	Gauselvågen Linje 2, 3, 6, X31, N84	8 min	0.7 km
	Jåttåvågen Buss, tog	11 min	0.9 km
	Jåttåvågen stasjon Linje 50, 59	11 min	0.9 km
	Stavanger stasjon Linje 50, 59	11 min	8.2 km
	Stavanger Sentrum Buss, tog	11 min	8.2 km

Skoler

Jåtten skole (1-7 kl.) 530 elever, 21 klasser	8 min	0.7 km
Hinna skole (8-10 kl.) 354 elever, 12 klasser	15 min	1.3 km
Gautesete skole (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	24 min	2 km
Jåttå videregående skole	10 min	
Jåttå vgs. avdeling Hinna 330 elever, 26 klasser	22 min	1.8 km

Ladepunkt for el-bil

	Aker Solutions, Stavanger	12 min
--	---------------------------	--------



Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100



Opplevd trygghet

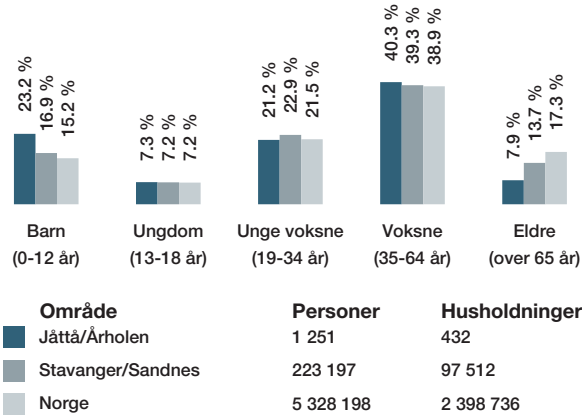
Veldig trygt 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Jåttå barnehage (0-6 år) 150 barn	10 min	0.8 km
Boganes barnehage (0-5 år) 63 barn, 4 avdelinger	11 min	0.9 km
Vågedalen barnehage (1-5 år) 70 barn, 5 avdelinger	15 min	1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Stadionparken	11 min 
Helgø Meny Stadionparken	11 min 
PostNord	0.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



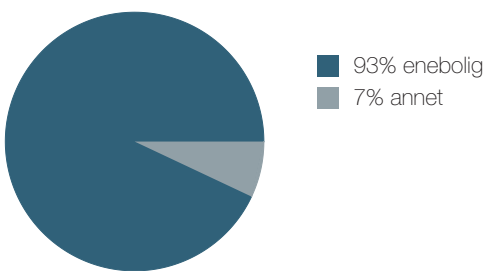
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

	Jåtten skole Aktivitetshall	8 min	0.7 km
	Hinna idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	13 min	1.1 km
	Arena Treningssenter Hinna	11 min	
	CrossFit Centrum	8 min	

Boligmasse



«Godt og fredelig.»

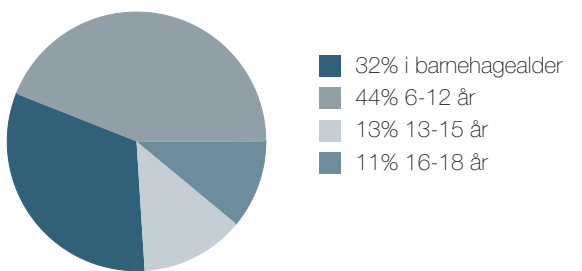
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Stadionparken	11 min
	Vitusapotek Hinna Park	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



0% 47%

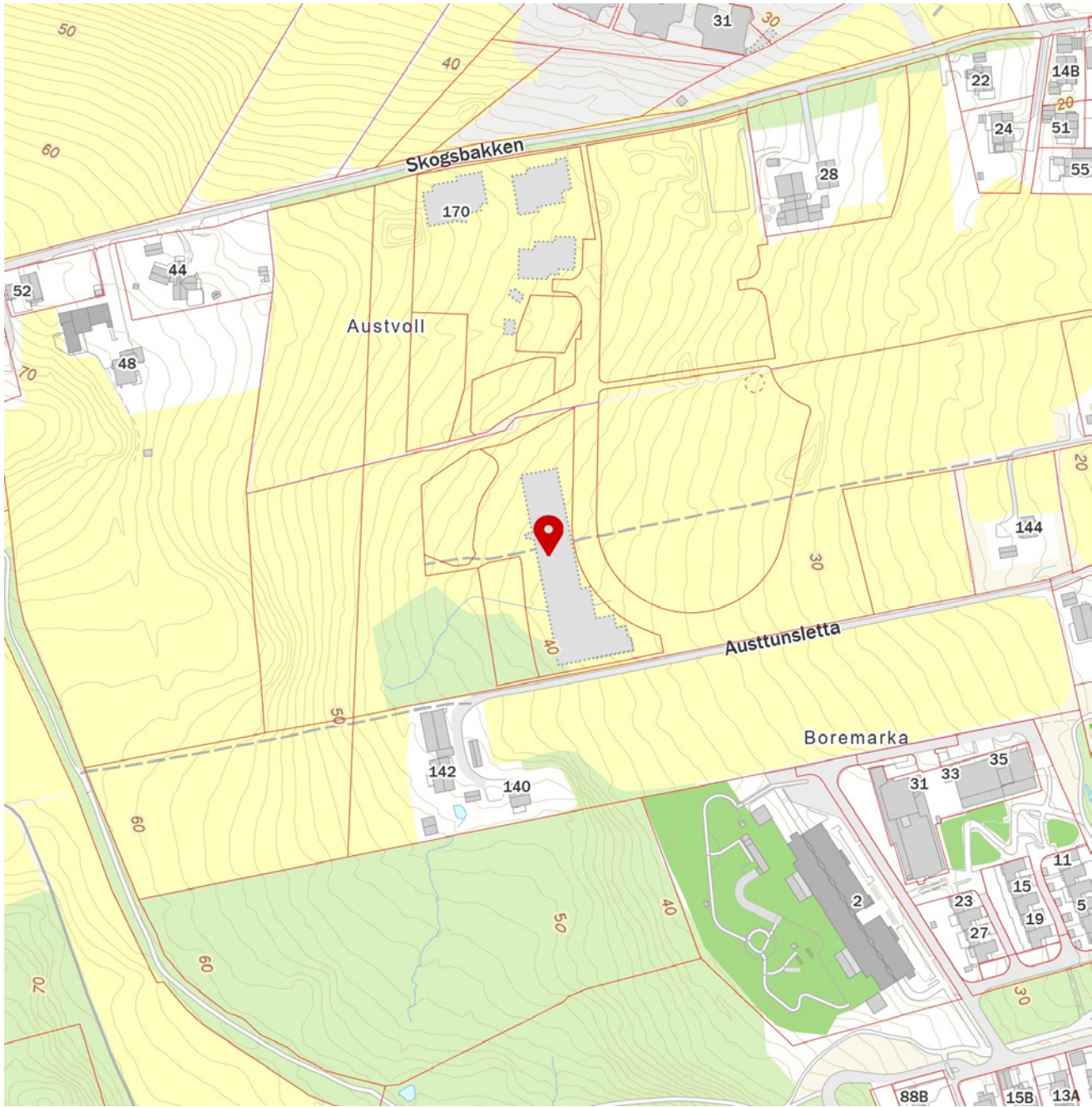
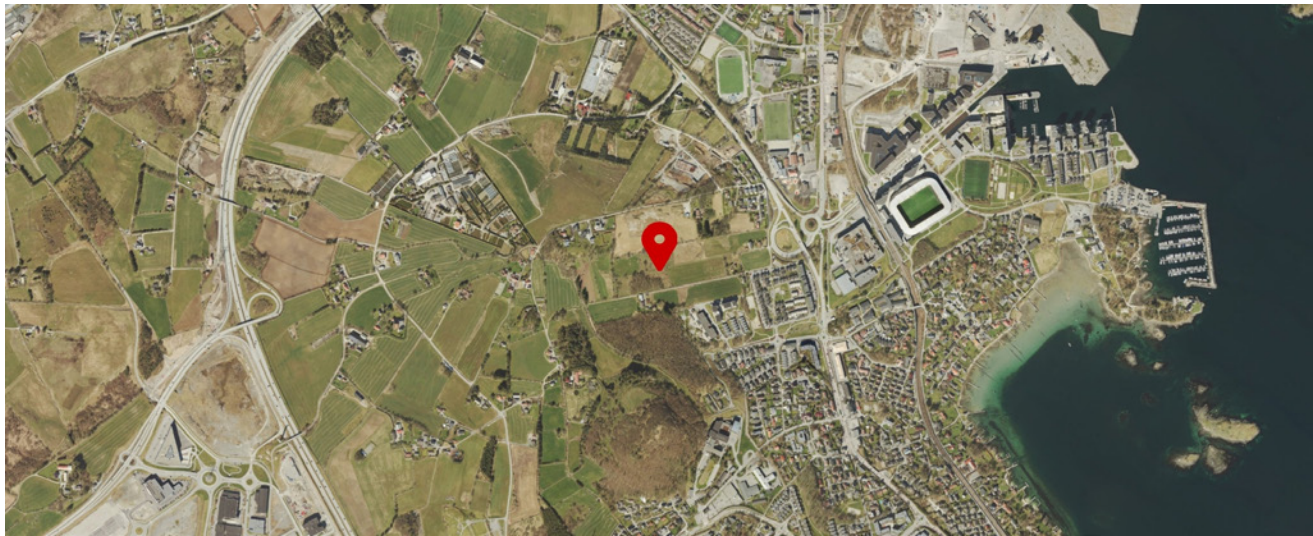
- Jåttå/Årholen
- Stavanger/Sandnes
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	34%
Ikke gift	57%	53%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Base Bolig AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Base Bolig AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Base Bolig AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom

Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

Kommune: 1103 STAVANGER

Data uthentet: 13.07.2022 kl. 10:33

Grunneiendom: Gnr: 16 Bnr: 1614

Oppdatert per: 13.07.2022 kl. 10:33



Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom

Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

Kommune: 1103 STAVANGER

Data uthentet: 13.07.2022 kl. 10:33

Grunneiendom: Gnr: 16 Bnr: 1614

Oppdatert per: 13.07.2022 kl. 10:33



Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1981/18498-1/102

22.12.1981

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 0

Jåtun Tore

F.NR: 070239*****

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2022/130289-1/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

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

Pengeheftelser

2022/130268-1/200

02.02.2022 21:00

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 300.000.000

PANTHAVER: Sparebanken Vest

ORG.NR: 832554332

2022/130289-1/200

02.02.2022 21:00

REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

RETTIGHETSHAVER: Sparebanken Vest

ORG.NR: 832554332

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

2019/393412-1/200

03.04.2019 21:00

ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: LNETT AS

ORG.NR: 980038408

Avtale om rettigheter og plikter i forbindelse med høyspenning
kabelanlegg

OVERFØRT FRA: KNR:1103 GNR:16 BNR:1584

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2021/343629-1/200

22.03.2021 21:00

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1103 GNR:16 BNR:1584

2021/1429410-1/200

12.11.2021 21:00

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1103 GNR:16 BNR:1624

2021/1429426-1/200

12.11.2021 21:00

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1103 GNR:16 BNR:1623

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

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

Salgsansvarlig

Ta kontakt hvis du har spørsmål om Jåtunhøyden eller trenger hjelp til å finne din favorittleilighet. Husk at vi har visningslokale på tomten – treffes der?

Jeanette Tunge

Tlf: 992 97 670
jt@basebolig.no



jatunhoyden.no

