



JÅTUNBAKKEN

ET PROSJEKT FRA BASE

Nøkkelinformasjon

Leveransebeskrivelse

Romskjema

Utomhusplan

Planer

Reguleringsbestemmelser

Vedtekter

Driftsbudsjett

Nabolagsprofil

24.03.2026

REKKEHUS

NØKKEINFO

Dato: 14.03.2024

UTBYGGER /SELGER

Base Home AS,
Niels Juelsgate 50,
4008 Stavanger
Org.nr. 930 856 916

GENERELL INFORMASJON

EIENDOMMEN – BESKRIVELSE

I utbyggingsprosjektet Jåtunbakken – rekkehus og eneboliger i rekke er det planlagt oppført 26 boliger.

Felles utendørområde eies av en velforening, hvor andelseierne i borettslagene og rekkehuseierne/enebolig i rekke eierne har pliktig medlemskap.

Garasjeanlegget etableres som egen anleggs-eiendom, eiet av sameiet, med spesifiserte rettigheter tilknyttet boligene. Boligene er planlagt fradelte med egen matrikkel.

BOLIGTYPE

Rekkehus/enebolig i rekke.

BELIGGENHET

Adresse: Valheimveien, 4020 Stavanger.
Endelig adresse blir tildelt før innflytting.

TOMT/MATRIKKELNUMMER

Gnr. 16, bnr. 1625 i Stavanger Kommune.

Den enkelte bolig vil få eget, nytt matrikkelnummer før overtagelse.

Parkeringskjelleren vil få eget gårds- og bruksnummer under bakken som egen anleggs-eiendom, og plassene vil bli oppdelt slik selger finner det hensiktsmessig og vil inngå som vedlegg til vedtektene i sameiet.

REGULERINGSPLANER/BESTEMMELSER

Regulert til bolig.

Reguleringsbestemmelser for feltet følger av Plan 2793: Detaljregulering av felt B4 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.jåtun.no. Avvik ift. nåværende planer kan forekomme.

VEI / VANN / KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk.

BYGGETILLATELSE

Prosjektet er søkt rammegodkjent i Stavanger kommune. Mindre endringer i prosjektet vil kunne forekomme etter detaljprosjektering.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/ FERDIGATTEST

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

ENERGIMERKING

Boligene vil tilfredsstille energimerke C. Energimerkingen utføres av utbygger og vil foreligge ved utstedelse av ferdigattest.

TINGLYSTE BESTEMMELSER

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

09.12.2015 Bestemmelse om veg: Rettighets-haver: KNR: 1103, GNR: 16, BNR: 1561 Gjelder denne registerenheten med flere. Overført fra: KNR: 1103, GNR: 16, BNR: 1546

Utbygger kan tinglyse bestemmelser som vedrører borettslagene, velforeningen, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Dette vil gjelde for eks. rett til bruk av felleshus, gjesteleilighet og eventuelle andre fellesarealer.

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

Kopi av grunnboks utskrift og servitutter kan fremlegges av utbygger.

PROSJEKTET

Det er utarbeidet romskjema og leveransebeskrivelse som beskriver hver boligtype.

AREALER

Internt bruksareal (BRA-i) er fra 120 kvm til 175 kvm. Se prislisen for areal på hver enkelt bolig.

Arealene i tegningsvedlegg og prisliste er angitt i internt bruksareal, dvs. bruksareal avgrenset av ytterveggenes innside. I tillegg opplyses eksternt brukareal (BRA-e) – dette er areal utenfor boenheten eksempelvis sportsbod i underetasje.

Størrelsen på boligens tilhørende terrasser og balkonger opplyses i prisliste som TBA.

Arealberegningen er basert på NS3940 2023 «Areal og volumberegninger av bygninger» og veileder basert på NS3940.

Oppgitte areal er å betrakte som ca. areal. Kjøper har ingen krav mot selger dersom areallet skulle vise seg å være 5% mindre/større enn markedsført areal.

PARKERING

Det følger med 1 stk. parkeringsplass til boligene og disse får vedtektsfestet bruksrett til i parkeringskjeller.

5 stk gjesteparkering i garasjeanlegget.

Parkeringsplasser som boligene 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 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.

Parkeringsplassene i parkeringsanlegget er planlagt i henhold til Byggforsk. 312.130 «Parkeringsplasser og garasjeanlegg» som gjaldt på reguleringstidspunktet april 2023. 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 –lengde, som definert av Statens Vegvesen. 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 utenfor boligene ihht. Reguleringsbestemmelser/rammetillatelse. Se utomhusplan for plassering. Parkering til lastesykkel er avsatt i garasjeanlegget.

Utbygger kan etablere bildelingsordning for en periode på ca. 3 år på inntil 1 gjesteparkeringsplass.

BOD

Det medfølger en sportsbod på ca. 5 kvm som ligger i garasjeanlegget. Sportsbod vil bli tildelt ifm. overtagelsen.

FELLES UTEAREAL

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

Fellessarealer vil være åpne for allmenn ferdsel.

Det blir oppført et felleshus. Dette vil eies og driftes av velforeningen. Vilkår og retningslinjer for bruk av dette fastsettes av styret i velforeningen.

Ved utbygging av nabofeltet B7 vil beboere her ha bruksrett til felleshuset på samme vilkår som beboere på B4. B7 vil dekke sin andel av kostnader til drift og vedlikehold.

Overskjøting av hjemmelen til utendørseiendommen 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 byggetrinn.

FELLESLOKALER

Det er planlagt en gjesteleilighet/fellesrom i BB2. Lokalene eies og driftes av borettslaget.

Styret i borettslaget kan fastsette ordinære retningslinjer for bruken av felleslokalene.

Forretningsfører Bate er engasjert til den økonomiske forvaltningen og selskapet Heime er engasjert for å tilrettelegge for bestillingsløsning, aktiviteter o.l.

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 fellessarealer (inkludert lovpålagte serviceavtaler f.eks. i sammenheng med FDV-dokumentasjon)
- Heime – tilrettelegging av sosial- og delingsfunksjoner
- Avtale med leverandør av bildelingstjeneste
- 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 og felleskostnader mv.

Ordinære budfrister gjelder ikke da utbygger er profesjonell. Boligen selges til faste priser. Utbygger står fritt til å endre priser på usolgte boliger.

BETALINGSBETINGELSER:

Ved kontraktsinngåelse: 0,-

Ved overtagelse: kjøpesum + omkostninger.

Finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal innleveres innen 14 dager etter kontraktsinngåelse. Ved eventuell forsinket betaling gjelder lov om forsinkelsesrenter av 17.12.1976 nr. 100.

OMKOSTNINGER

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende: Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi. Pt. er tomteverdien antatt å være kr. 10.000,- pr. kvm BRA-I for boligen. Se for øvrig informasjon i prisliste.

Tinglysingsgebyr for skjøte kr. 540,-

Tinglysingsgebyr pr. panterettsdokument kr. 540,-

Grunnboksutskrift pr. pantedokument kr 172,-

Omkostninger pr. bolig fremgår av prisliste. En eventuell økning i offentlige tinglysingsomkostninger må dekkes av kjøper.

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

SLUTTOPPGJØR

Sluttoppgjør (røst kjøpesum, tilvalg og omkostninger) skal innbetales til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtagelse. Oppgjør for tilvalg skal betales direkte til leverandør pr. overtakelsesdato.

NØKKEINFO

BETALING FOR ENDRINGER OG TILVALG

Betaling for endrings- eller tilleggsarbeider som er avtalt direkte mellom kjøper og entreprenør/ underentreprenør foretas direkte mellom partene. Betalingsfrist for tilvalg skal settes til overtakelsesdato.

KOSTNADER VED AVBESTILLING

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtagelse har funnet sted, jf. buofl.§§ 52–54. Ved avbestilling vil utbygger 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 utbygger for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

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 sekundærbolig. 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.

FELLESKOSTNADER

Det må regnes ca. kr 550,- pr. måned i fellesutgifter – for velforening, parkeringsanlegg og Heime.

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

Selger betaler fellesutgifter for usolgte boliger etter ferdigstillelse.

Felleskostnadene faktureres av Bate. Utkast til driftsbudsjett følger vedlagt.

GEBYR VED VIDERESALG

Dersom kontrakten/boligen ønskes videresolgt før overtagelse, vil det påløpe et gebyr fra utbygger på kr. 70 000,- inkl. mva for merarbeid i forbindelse med salget. Arbeidstegninger, sjekklister/produksjonsskjema og endringsavtaler må være godkjent før videresalg. Videresalg kan ikke gjøres uten utbyggers samtykke. Selger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse.

KREDITTVURDERING/HVITVASKINGSLOVEN

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Utbygger 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 kundekontroll 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

Utbygger tar følgende forbehold før bygging kan startes:

- B1 Solgt 2 av 4
- B2 Solgt 1 av 3
- B3 Solgt 3 av 7
- B4 Solgt 2 av 4
- B5 Solgt 4 av 8

- Offentlig godkjenning av prosjektet inklusive igangsettingstillatelse.

Forbeholdene skal være avklart eller slettet innen 15.09.2024. Dersom ikke ovennevnte forbehold er avklart innen forannevnte frist kan selger velge å ikke realisere prosjektet. Ved eventuell senere avklaring endres ferdigstillestidspunkt/innflytningstidspunkt tilsvarende.

OVERTAGELSE

Boligene planlegges ferdigstilt innen 2. kvartal 2026 (sept. 2026 for B3, vår 2027 for B4), under forutsetning av at det er gitt igangsettelsestillatelse fra Stavanger kommune innen 15.09.24.

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

Utbygger vil innkalle til den nærmere dato for overtagelse med minst 3 – tre – måneders frist. Slik innkallelse skal gis skriftlig. Kjøper aksepterer at endelig overtakelsesdato med klokkeslett vil bli varslet kjøperne senest 10 uker før overlevering.

Utbygger forbeholder seg retten til å fremskynde overtakelsen dersom dette er mulig. Kjøper varsles også da skriftlig 3 måneder før overtakelsen og endelig overtakelsesdato med klokkeslett vil bli varslet kjøperne senest 2 uker før overlevering.

Dersom utbygger ikke overleverer boligen innen overtakelsesdato, skal dette regnes som en

forsinkelse av selgers leveranse som gir rett til dagmulk, med mindre forsinkelsen skyldes forhold som gir utbygger rett til fristforlengelse iht. buofl. §11.

Utbygger vil innkalle til en forhåndsbeføring 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 boligen finner sted. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om hjemmelsovergang ikke er gjennomført.

Utbygger 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 øvrige byggetrinn, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider.

Ferdigstillelse av utearealer kan avhenge av vær og årstid og vil i mange tilfeller regnes fullført etter overtagelse. Kjøper er kjent med at selger skal foreta videre utbygging på feltet og at evt. støv, støv og vibrasjoner, eller andre ulemper fra den videre utbygging, ikke gir grunnlag for krav mot selger.

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. Utbygger vil i god tid før innredningsarbeidene starter, utarbeide en tilvalgs meny 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.

Dersom kjøper ønsker å gjøre endringer i prosjektets standardleveranser, vil uttrekksummen være selgers og/eller underleverandørens kostpris. Som følge av selgers rabatter og påslag kan uttrekksummen være lavere enn veiledende butikkpris.

Kjøper er innforstått med at endringer av fasade, planløsning og konstruksjoner inklusive tekniske fremføringer ikke kan forventes. Det må da tas forbehold i kjøpstilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/endring som denne mener skal være mulig å få levert av selger.

Tilleggsleveranser kjøper foretar hos underleverandører vil bli tillagt 7 % påslag til Hellvik Hus for dekning av administrasjon, merarbeid/koordinering, garantier, risiko, med mer.

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 nedføringer/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. Utbygger tar forbehold om å foreta endringer av utformingen 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 illustrasjoner, tegninger og foto er kun ment å gi inntrykk av ferdig bebyggelse, og er ikke bindende for utformingen av den endelige bebyggelsen. Det kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse, både når det gjelder utvendige forhold og innredning.

Mindre areal på/ved eiendommen kan bli benyttet til felles formål, så som søppeloppstilling, postkassestativ, installasjonsskap for strøm/bredbånd, lysmaster, skilt, markører og lignende. Disse forhold er ikke å anse som mangel ved leveransen.

FORSINKET LEVERING

Utbygger tar forbehold om at vesentlige hendelser, som for eks. omfanget og konsekvensen av pandemi, krig o.l., kan føre til forsinket overtagelse. Utbygger vil da kunne kreve fristforlengelse på bakgrunn av dette uten at det gir kjøper rett til dagmulk.

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 dagmulk. 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

NØKKEINFO

majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse.

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 utbygger dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

FORRETNINGSFØRER

Utbygger har engasjert Bate (boligbyggelag) som forretningsfører for Jåtunbakken vel-forening og sameiet Jåtunbakken parkering B5. Kostnader for dette er inntatt i budsjett for felleskostnader. Bate har lang erfaring som forretningsfører. Dette betyr at sameiet/velforeningen får gleden av alle de gode ordningene som Bate kan tilby.

SAMEIE/VELFORENING

Boligene og borettslaget plikter å være medlem i Velforeningen Jåtunbakken. Foreningen ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealer og felleshus.

Kostnader er inkludert i de månedlige fellesutgiftene som faktureres fra Bate. Det er utarbeidet utkast til vedtekter for velforeningen og sameiet 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

Utbygger 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 utbyggers garantistillelse i.h.t. Bustadsoppføringslova § 47.

KJØPEKONTRAKTER

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

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 utbygger 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 kjøper 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.

Tvister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Fører ikke forhandlingene fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved boligens verneting.

BUDREGLER

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

Utbygger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud.

FINANSIERING

Kjøper skal fremlegge finansieringsbevis når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslova § 46, 2.ledd, og disse opplysningene kan bli viderefremmet 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 utbygger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningsvalg i så fall dekkes av kjøper.

BEHANDLING AV PERSONOPPLYSNINGER

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

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

DIVERSE

Bygg og eiendom vil være forsikret av utbygger frem til overtakelse, deretter tegnes fullverdiforsikring, innbo- og løseforsikring.

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

Det vil bli utarbeidet en enkel formingsveileder for boligene som skal regulere helhetlig uttrykk for området med tanke på fargevalg, utførelse av levegger, hekkbeplantning mm.

LEVERANSEBESKRIVELSE

Dato: 26.04.2025

BOLIGEN UTVENDIG

Betongarbeid

Grunnmur og/eller ringmur, og evt. utvendige trapper og forstøtningsmur som er tegnet i betong leveres ubehandlet.

Utvendig vegg

Furu imp 19x148 dobbefals rett som hovedkledning hvor vist stående kledning.

Furu imp19x148 dobbels m/spor hvor vist liggende kledning.

Kledning leveres fabrikkbehandlet malt med grunning og mellomstrøk. Toppstrøk/sluttbehandling må utføres av forbruker iht. produsentens anvisning. Farge iht. arkitekt.

Eventuelle utvendig søyler, spiler og evt. bjelker/ dragere leveres som imp. ubehandlet.

Karnapper leveres med beslag.

Vindu og balkongdør

Vinduer leveres i tre, med aluminiumsbe- kledning utvendig. Farge iht. arkitekt. Innvendig leveres vinduer og foringer malt, klassisk hvit.

Ytterdører

Moderne, slett ytterdør av anerkjent produsent.

Tak

Flate, moderne takstein av type Skarpnes flat eller lignende.

Balkong, terrasse, platting, altan

Balkonger leveres med 28x120 imp terrassebord, ubehandlet. Balkonger på B1/B2 og B5 er tett/ tekket utførelse, med underkledning. B3/B4 leveres med åpen konstruksjon, utenunderkledning.

Terrasse på mark leveres hvor inntegnet med 28x120 imp terrassebord, ubehandlet.

Blikkenslager

Utvendig takrenner, beslag og rekkverk leveres i sort.

INNVEDIG BOLIG

Overflater

Boligen leveres nøkkelferdig. Overflater gulv, vegg og himling fremkommer i romskjema.

Malerarbeid

Malerarbeid utføres med normal kvalitet (K2), det vil si at overflater ikke helsparkles. Be- handling etter K3, høyeste klasse, kan utføres mot tillegg. Dette medfører at plateoverflater helsparkles før maling.

Malt våtromssystem utføres med struktur (type J100)

Innvendig isolasjon

Isolasjon i bjelkelag leveres med 150mm. Isolasjon i innervegger leveres ikke som stan- dard.

Innvendige dører

Tidløs og solide innerdører, type Bygg 1 Sletten Kompakt, farge klassisk hvit.

Listverk

Gulvlist leveres tilsvarende parkett og karm- list leveres av type Bergene Holm «Moderne», fabrikkmalt klassisk hvit (synlige spikerhull/ gjæringer).

Listefri overgang mellom vegg og tak*.

Garderobe

Leveres ikke.

Trapper, rekkverk, håndløper

Trapp type Stryntrappa Aks. Trinn, vanger, rekkverk og/eller håndrekke leveres malt, farge klassisk hvit.

Hvor vist bod under tegning, leveres trapp med tette trinn.

Pipe/ovn

Pipe leveres til himling hvor plassering ovn er vist (synlig deksel i himling). Ovn leveres som opsjon.

KJØKKEN

Innredning

Se egen kjøkkentegning.

Hvitevarer Leveres ikke som standard.

ENERGI OG KLIMA

Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner leveres.

Varmepumpe

Leveres ikke.

ELEKTRISKE ARBEIDER

El. installasjon

Iht. gjeldende krav, NEK 400:2022 og iht. gjeldende krav, NEK 700:2020.

Varmekabler leveres på bad og i entre hvor flis. På boligtype B1/B2 leveres det også varmekabel på vaskerom.

Brannalarmanlegg og røykvarslere

Seriekoblete røykvarslere. Brannslukningsapparat.

Belysning

Fremlegg for utelys ved hovedinngang, inkludert armatur.

Det leveres downlights på alle baderom. Øvrig belysning leveres ikke.

Ladepunkt for el-bil

Klargjøres for lading. Lader bestilles via Lyse/ Smartly.

Varmekabler/panelovner

Leveres ikke som standard.

RØR- OG SANITÆRARBEIDER

Innvendig innredning/utstyr

Iht. gjeldende krav.

Bad leveres med 80 cm hvit slett baderoms- innredning og speil med belysning. Vegghengt toalett. 90x90cm dusjdører. Opplegg for vaskemaskin.

Gjestetoalett leveres med vegghengt toalett og servant.

200ltr bereder og rør-i-rør skap.

Det leveres utslagsvask på vaskerom på boligtype B1/B2.

Utvendig

1 stk. frostfri vannutkaster. Denne plasseres sentralt i forhold til øvrig røropplegg.

ANNET

Rengjøring ved overtakelse

Leveres ryddet og støvsugd, men ikke utvasket.

Romskjema

Se eget vedlegg.

GENERELT

Tilbud, leveranse og utførelse er basert på TEK 17.

Kjøper er oppfordret til, og forpliktet til, å sette seg inn i de drift- og vedlikeholdsoppgaver som følger med som eier av boligen (herunder all FDV-informasjon, forvaltning, drift og vedlike- hold), og de tilhørende utomhusarealer. FDV leveres på boligmappa.no.

Diverse

Det tas forbehold om trykkfeil samt myndig- hetenes endringer på gjeldende regler og forskrifter.

Utstyr og innredning som er vist med stiplet strek på tegningene er ment som forslag, eller som angivelse av plassering, og er ikke med- regnet. Det samme gjelder fremlegg av vann, avløp, strøm o.l. til stiplet utstyr, og utstyr i rom som etter kontrakten, ikke skal innredes. Vegger som i sin helhet ikke har skravur på tegningen, eller som er vist med stiplet strek, er ment som forslag, og er ikke medregnet.

Kjøper gjøres særlig oppmerksom på at det i nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer. Dette kan få konsekvenser som f.eks. svinnriss i mur (inn- og utvendig), mindre riss i tapet og maling, planhet i gulv, hjørner og sammenføyninger, alt som er følge av krymping av trevirke etc. *Særlig liste- frie løsninger i overganger mellom ulike flater, som for eksempel mellom vegg og himling eller rundt åpninger, kan medføre synlige riss eller sprekker.

Listefrie løsninger kan gi forhøyninger som kan komme utenfor planhetstoleransen for flaten omkring. Selger er ikke ansvarlig for slike forhold.

Selger tar ikke ansvaret for skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Selv om det per i dag ikke er en kjent metode for å utrydde skjeggkre, finnes det tiltak som bringer forekomst av skjeggkre ned på et akseptabelt nivå. Anbefalte tiltak er bl.a. bruk av limfeller og hypping renhold for å fjerne næringstilgan- gen. Skjeggkre gjør liten skade, men kan virke sjenerende.

Det må påregne mindre justeringer i forbindel- se med endelig prosjektering og opparbeidelse av eiendommen. Nedføringer, dragere, søyler og innkassinger i himling fremkommer ikke på tegningene.

Utbygger har rett til å endre valg av leverandø- rer, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris.

Med hvitmalt menes den fargekode som anses som standard hvit hos leverandør.

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyg- gingen gjennomføres med delvis serieproduk- sjon i form av systematisering av materialvalg og tekniske løsninger. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført, og innenfor hvilke tidspunkt dette kan bestilles. Det tas forbehold om at tilvalgsmuligheter vil bli begrenset etter- hvert som arbeidene skrider frem i byggepro- sessen. Det er eksempelvis ikke anledning til å flytte eller endre på fasader, vinduer, hoved el.intallasjoner, avløp/vanntilførsel eller plan- løsning.

På generelt grunnlag gjøres kjøper oppmerk- som på at det må påregnes mer vedlikeleikhold på hus med mørke farger på kledning, vindu, dører, mm, spesielt på fasader vendt mot sør og vest.

Kledninger av furu avgir kvæ / harpiks, og ut- slag av dette kan forekomme, særlig rundt kvist, og er en naturlig del av produktet.

Kjøper må sørge for etterbehandling av utven- dig kledning iht. beskrivelse fra produsenten. Dette er særlig viktig på kutt og endestuer. Alle fasader i tre vil endre utseende over tid med bakgrunn i treverkets naturlige iboende egenskaper og klimatiske påvirkninger. Dette vil kunne gi utslag i for eksempel sprekker, de- formasjoner, salt- og harpikutslag. Fargen på bordene vil også endres og blekne over tid.

Ved evt. legging av gulv som egeninnsats må forbruker foreta kontroll og avretting av gulv/ underlag.

ROMSKJEMA B1 + B2

* Boligkjøper kan kostnadsfritt velge 3 av 10 forhåndsvalgte farger fra maler til boligen. Det er begrenset til kun en farge pr. rom.

1. etasje

Rom	Gulv	Vegg	Himling	Elektro	Dørblad	Sanitær	Utstyr
Gang/entre	Betong Entre; Modena Pro Beton 60x60cm Gang; Boen Animoso 1-stav parkett. Hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt NCS S 0500-N*	Gips Sparklet/malt	Varmekabel hvor flis	Moderne ytterdør med sidefelt, slett utførelse, Farge iht. arkitekt.		Trapp; furu, malt klassisk hvit S 0500-N. Bod under trapp (tilvalg)
Soverom 03	Betong Boen Animoso 1-stav parkett Hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt NCS S 0500-N*	Gips Sparklet/malt		Bygg 1 Sletten kompakt Klassisk hvit, S 0500-N		
Bod	Betong Boen Animoso 1-stav parkett Hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt NCS S 0500-N*	Gips Sparklet/malt		Bygg 1 Sletten kompakt Klassisk hvit, S 0500-N		
Bad	Betong Flis; Modena Pro Beton 60x60cm 5x5cm mosaikk i dusj	Gips Flis i dusjsone; Modena Pro Beton 60x60 cm Øvrig vegg leveres med malt våtromssystem (J100/med struktur). NCS S 0500-N*	Gips Sparklet/malt	Varmekabel Downlights 3 stk.	Bygg 1 Sletten kompakt Klassisk hvit, S 0500-N	Veggmontert toalett Baderoms møbel 80 cm hvit og speil med belysning. 90x90cm dusjdører 90cm dusjdører.	
Vaskerom	Betong Flis; Modena Pro Beton 60x60 cm	Gips Sparklet/malt NCS S 0500-N*	Gips Sparklet/malt	Sikringsskap Varmekabel	Bygg 1 Sletten kompakt Klassisk hvit, S 0500-N	Utslagsvask Varmtvannsbereider Rør-i-rør skap	

2. etasje

Rom	Gulv	Vegg	Himling	Elektro	Dørblad	Sanitær	Utstyr
Stue/Kjøkken	Spon Boen Animoso 1-stav parkett Hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt NCS S 0500-N*	Gips Sparklet/malt				Se egen kjøkkentegning. Stålpipen (synlig deksel i himling). Peisovn ILD 9 tilbys som opsjon.
Bibliotek	Spon Boen Animoso 1-stav parkett Hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt NCS S 0500-N*	Gips Sparklet/malt				

3. etasje

Rom	Gulv	Vegg	Himling	Elektro	Dørblad	Sanitær	Utstyr
Opphold	Spon Boen Animoso 1-stav parkett Hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt NCS S 0500-N*	Gips Sparklet/malt				
Soverom 21	Spon Boen Animoso 1-stav parkett Hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt NCS S 0500-N*	Gips Sparklet/malt		Bygg 1 Sletten kompakt Klassisk hvit, S 0500-N		
Soverom 23	Spon Boen Animoso 1-stav parkett Hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt NCS S 0500-N*	Gips Sparklet/malt		Bygg 1 Sletten kompakt Klassisk hvit, S 0500-N		Nedforet himling
Soverom 25	Spon Boen Animoso 1-stav parkett Hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt NCS S 0500-N*	Gips Sparklet/malt		Bygg 1 Sletten kompakt Klassisk hvit, S 0500-N		
Bad	Spon Flis; Modena Pro Beton 60x60 cm 5x5cm mosaikk i dusj sone.	Gips Flis i dusjsone; Modena Pro Beton 60x60 cm Øvrig vegg leveres med malt våtromssystem (J100/med struktur). NCS S 0500-N*	Gips Sparklet/malt	Varmekabel Downlights, 3 stk	Bygg 1 Sletten kompakt Klassisk hvit, S 0500-N	Veggmontert toalett. Baderoms møbel 80 cm hvit og speil med belysning. 90x90cm dusjdøre. Sluk	Ventilasjon på loft Nedforet himling

ROMSKJEMA B3 + B4

* Boligkjøper kan kostnadsfritt velge 3 av 10 forhåndsvalgte farger fra maler til boligen. Det er begrenset til kun en farge pr. rom.

1. etasje

Rom	Gulv	Vegg	Himling	Elektro	Dørblad	Sanitær	Utstyr
Entre	Betong Modena Pro Beton 60x60 cm	Gips Sparklet/malt, NCS S 0500-N*	Gips Sparklet/malt	Varmekabel	Moderne ytterdør med sidefelt, slett utførelse, farge iht. arkitekt.		Trapp; furu, malt klassisk hvit S 0500-N.
Bod under trapp	Betong Belegg	Gips Sparklet/malt, NCS S 0500-N*	Gips Sparklet/malt		Bygg 1 Sletten kompakt Klassisk hvit, S 0500-N.	Varmtvannsbereider Sluk	
Stue/Kjøkken	Betong Boen Animoso 1-stav parkett Hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt, NCS S 0500-N*	Gips Sparklet/malt		Bygg 1 Sletten kompakt skyvedør Klassisk hvit, S 0500-N.		Stålpipen (synlig deksel i himling). Peisovn ILD 9 tilbys som opsjon. Se egen kjøkkentegning.

2. etasje

Rom	Gulv	Vegg	Himling	Elektro	Dørblad	Sanitær	Utstyr
Gang	Spon Boen Animoso 1-stav parkett Hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt NCS S 0500-N*	Gips Sparklet/malt				
Soverom 22	Spon Boen Animoso 1-stav parkett. Hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt NCS S 0500-N*	Gips Sparklet/malt		Bygg 1 Sletten kompakt Klassisk hvit, S 0500-N		
Soverom 24	Spon Boen Animoso 1-stav parkett. Hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt NCS S 0500-N*	Gips Sparklet/malt		Bygg 1 Sletten kompakt Klassisk hvit, S 0500-N		
Soverom 25	Spon Boen Animoso 1-stav parkett. Hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt NCS S 0500-N*	Gips Sparklet/malt		Bygg 1 Sletten kompakt Klassisk hvit, S 0500-N		
Bad	Spon Flis; Modena Pro Beton 60x60 cm 5x5cm mosaikk i dusj	Gips Flis i dusjsone; Modena Pro Beton 60x60cm Øvrig vegg leveres med malt våtromssystem (J100/med struktur). NCS S 0500-N*	Gips Sparklet/malt	Varmekabel Downlights, 3 stk.	Bygg 1 Sletten kompakt Klassisk hvit, S 0500-N	Veggmontert toalett Baderoms møbel 80 cm hvit og speil med belysning. 90x90cm dusjdører Opplegg vaskemaskin Rør-i-rør skap Sluk	

3. etasje

Rom	Gulv	Vegg	Himling	Elektro	Dørblad	Sanitær	Utstyr
Opphold/kontor	Spon Boen Animoso 1-stav parkett. Hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt NCS S 0500-N*	Gips Sparklet/malt				
Soverom 32	Spon Boen Animoso 1-stav parkett. Hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt NCS S 0500-N*	Gips Sparklet/malt		Bygg 1 Sletten kompakt Klassisk hvit, S 0500-N		Nedforet himling
Bad	Spon Flis; Modena Pro Beton 60x60cm 5x5cm mosaikk i dusj	Gips Flis i dusjsone; Modena Pro Beton 60x60cm Øvrig vegg leveres med malt våtromssystem (J100/med struktur). NCS S 0500-N*	Gips Sparklet/malt	Varmekabel Downlights, 3 stk.	Bygg 1 Sletten kompakt Klassisk hvit, S 0500-N	Veggmontert toalett Baderoms møbel 80 cm hvit og speil med belysning. 90x90cm dusjdører Sluk	Ventilasjon på loft (nedforet himling)

ROMSKJEMA B5

* Boligkjøper kan kostnadsfritt velge 3 av 10 forhåndsvalgte farger fra maler til boligen. Det er begrenset til kun en farge pr. rom.

1. etasje

Rom	Gulv	Vegg	Himling	Elektro	Dørblad	Sanitær	Utstyr
Gang/entre	Betong Modena Pro Beton 60x60 cm.	Gips Sparklet/malt NCS S 0500-N*	Gips Sparklet/malt	Varmekabel	Moderne ytterdør med sidefelt, slett utførelse, farge iht. arkitekt.		Trapp; furu, malt klassisk hvit S 0500-N.
WC	Betong Boen Animoso 1-stav parkett Hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt NCS S 0500-N*	Gips Sparklet/malt		Bygg 1 Sletten kompakt Klassisk hvit, S 0500-N	Vegghengt toalett Vegghent servant	
Bod under trapp	Betong Belegg	Gips Sparklet/malt NCS S 0500-N*	Gips Sparklet/malt		Bygg 1 Sletten kompakt Klassisk hvit, S 0500-N	Varmtvannsbereeder Sluk Rør-i-rør skap	
Stue/Kjøkken	Betong Boen Animoso 1-stav parkett Hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt NCS S 0500-N*	Gips Sparklet/malt		Bygg 1 Sletten kompakt skyvedør Klassisk hvit, S 0500-N		Stålpipe (synlig deksel i himling). Peisovn ILD 9 tilbys som opsjon. Se egen kjøkkentegning.

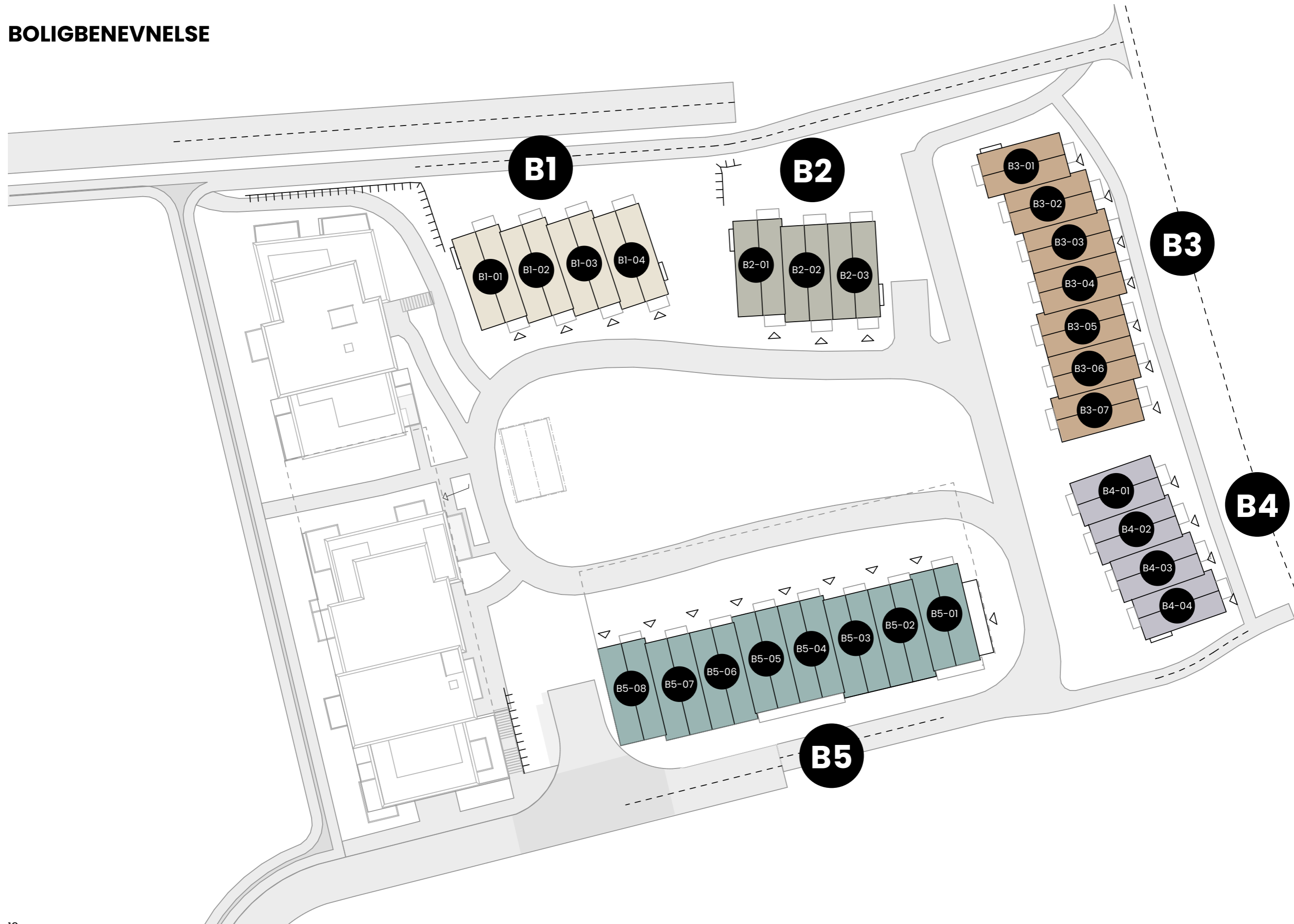
2. etasje

Rom	Gulv	Vegg	Himling	Elektro	Dørblad	Sanitær	Utstyr
Opphold	Spon Boen Animoso 1-stav parkett Hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt NCS S 0500-N*	Gips Sparklet/malt				
Soverom 23	Spon Boen Animoso 1-stav parkett Hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt NCS S 0500-N*	Gips Sparklet/malt		Bygg 1 Sletten kompakt Klassisk hvit, S 0500-N		
Soverom 24	Spon Boen Animoso 1-stav parkett Hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt NCS S 0500-N*	Gips Sparklet/malt		Bygg 1 Sletten kompakt Klassisk hvit, S 0500-N		
Soverom 27	Spon Boen Animoso 1-stav parkett Hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt NCS S 0500-N*	Gips Sparklet/malt		Bygg 1 Sletten kompakt Klassisk hvit, S 0500-N		Nedforet himling Loftsluke
Bad	Spon Flis; Modena Pro Beton 60x60 cm 5x5cm mosaikk i dusjsone	Gips Flis i dusjsone; Modena Pro Beton 60x60cm Øvrig vegger leveres med malt våtromssystem (J100/med struktur). NCS S 0500-N*	Gips Sparklet/malt	Varmekabel Downlight, 3 stk	Bygg 1 Sletten kompakt Klassisk hvit, S 0500-N	Veggmontert toalett Baderoms møbel 80 cm hvit og speil med belysning. 90x90 cm dusjdører Opplegg vaskemaskin Sluk	

ROMSKJEMA FELLESAREAL

ROM	GULV	INNERVEGGER	HIMLING	LISTVERK	INNVENDIGE DØRER	YTTERDØR	VINDUER	OPPVARMING	SANITÆR	VENTILASJON	ELEKTRO	ANNET
Trapperom	Gulvbelegg Tarkett Tapiflex Excellence 80 Farge etter ARK-valg	Sparklet og malt gips eller betong. Farge etter ARK-valg. Kan være aktuelt med lyddempende tiltak.	Etter gjeldende lydkrav.	List tilhørende gulvbelegg.	Heisdør iht. gjeldende regelverk og ARK-valg.	Aluminiumsdør iht. ARK-valg.	HVIS AKTUELT: Aluminiumsvinduer iht. ARK-valg.					Rekkverk iht. gjeldende regelverk. Material og farge iht. ARK-valg. Taktimerking iht. regelverk.

BOLIGBENEVNELSE



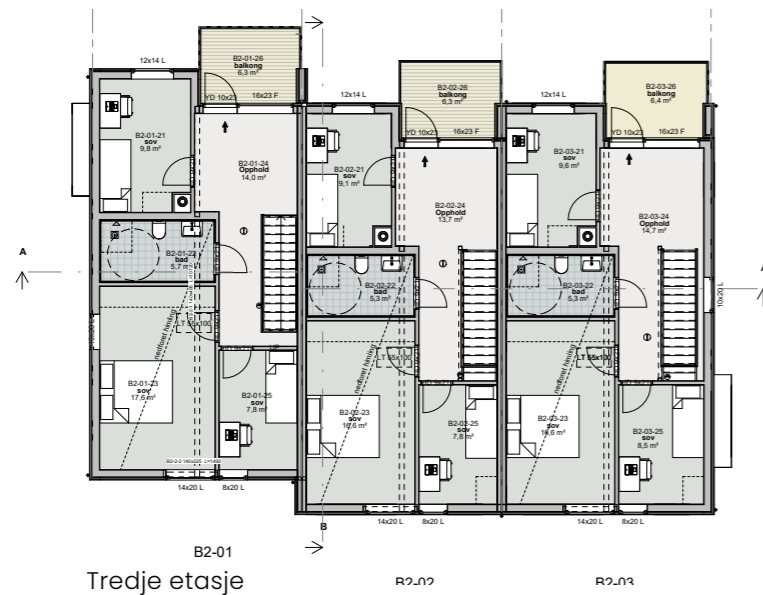
ETASJEPLANER B1



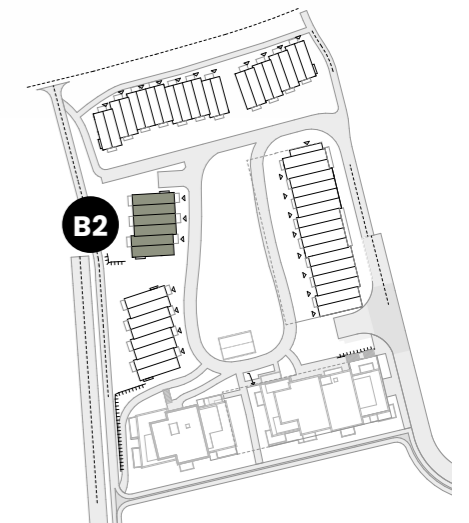
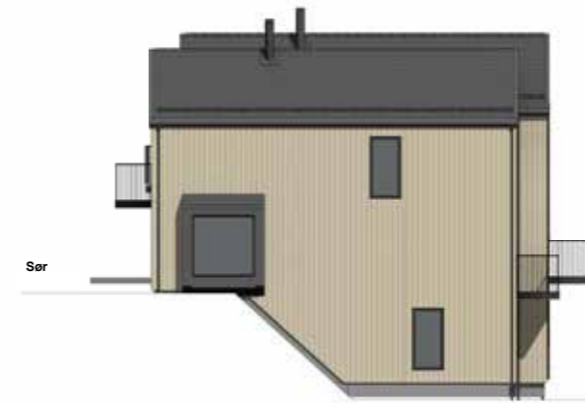
FASADER B1



ETASJEPLANER B2



FASADER B2



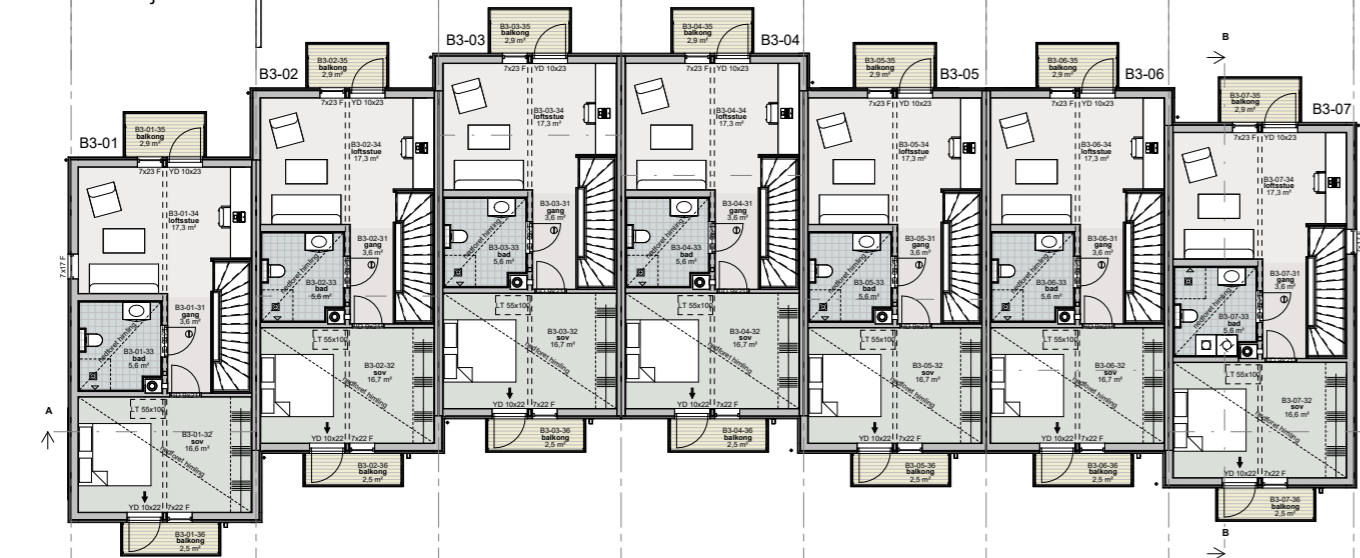
ETASJEPLÅNER B3



Første etasje

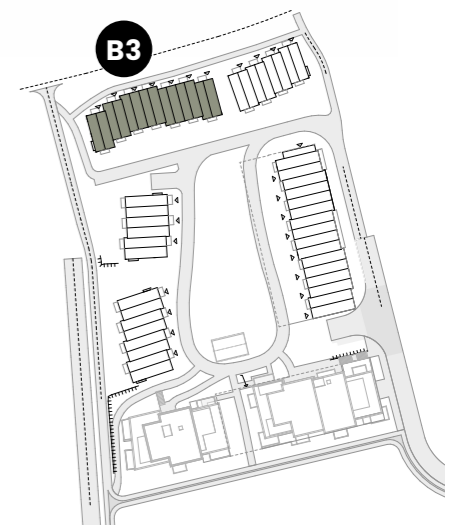
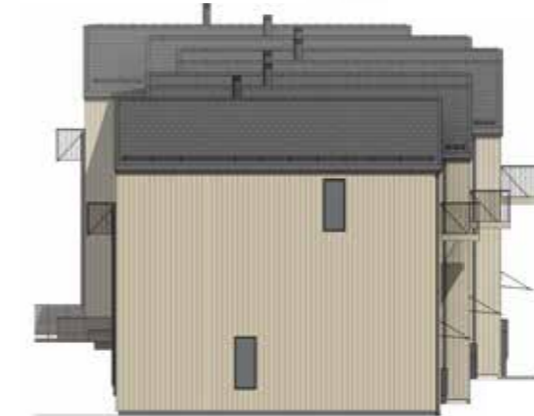


Andre etasje



Tredje etasje

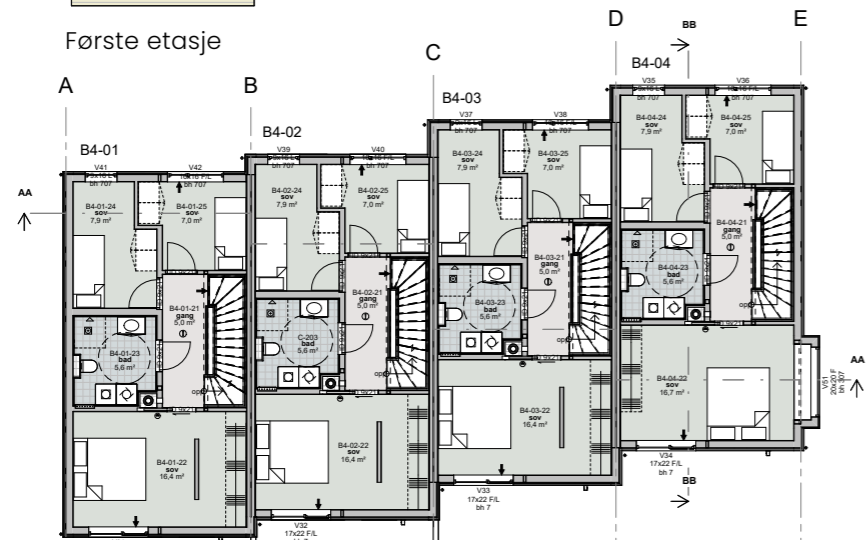
FASADER B3



ETASJEPLANER B4



Første etasje

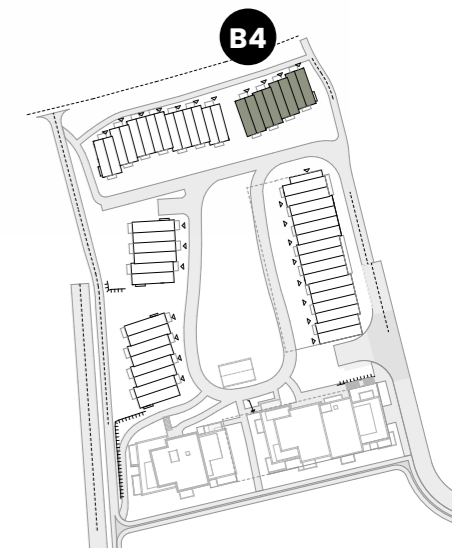
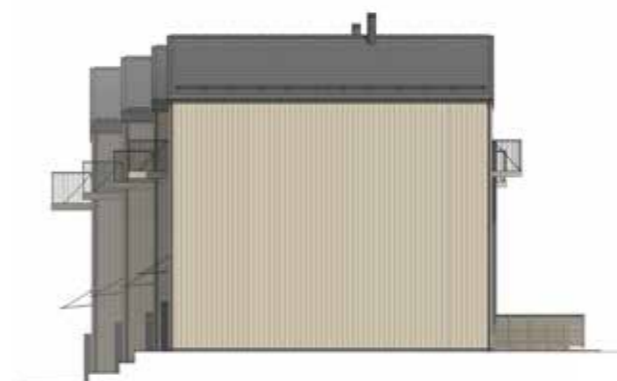


Andre etasje

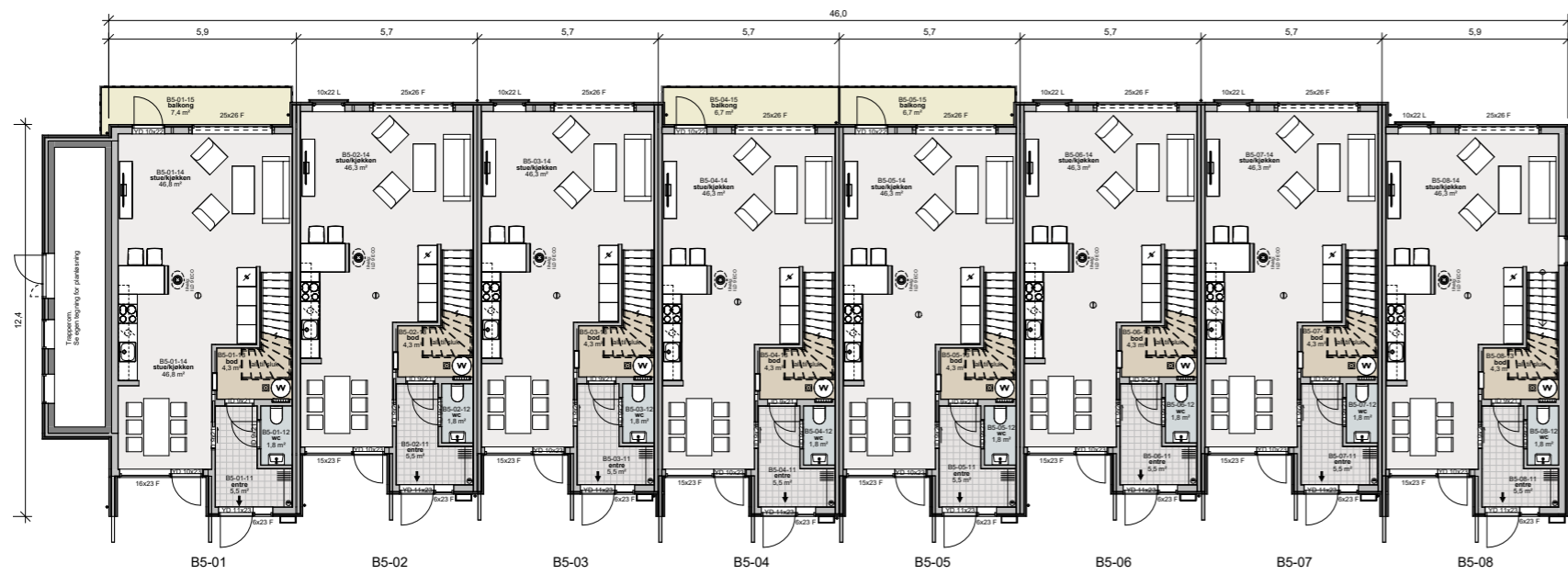


Tredje etasje

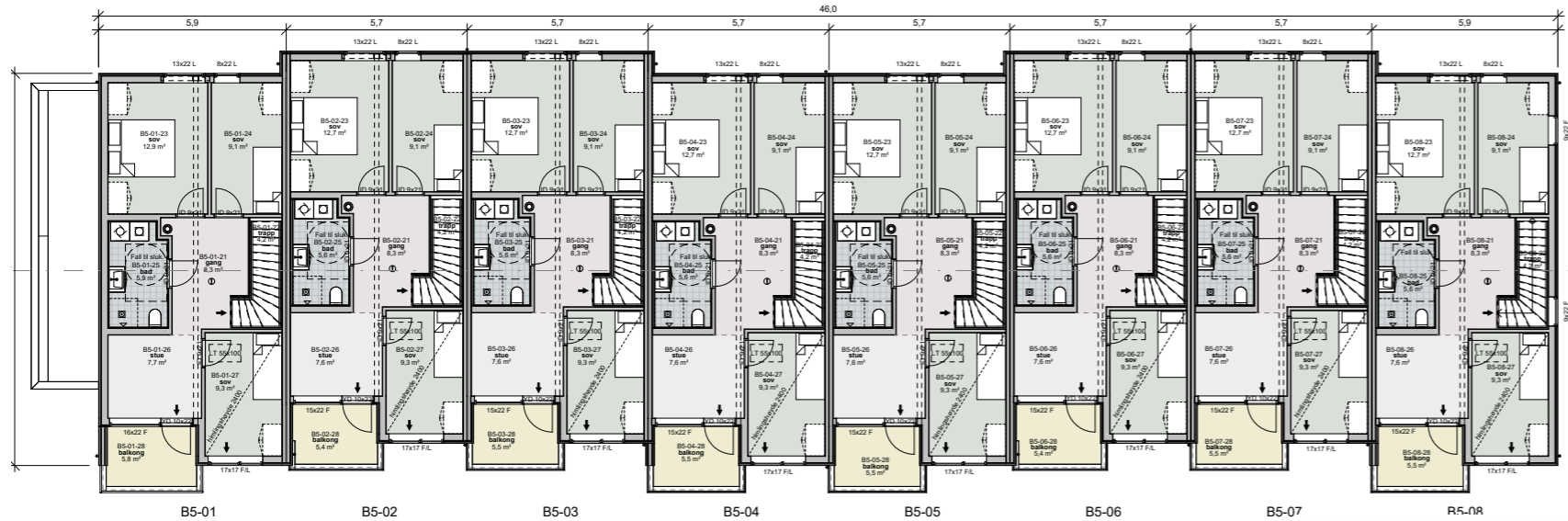
FASADER B4



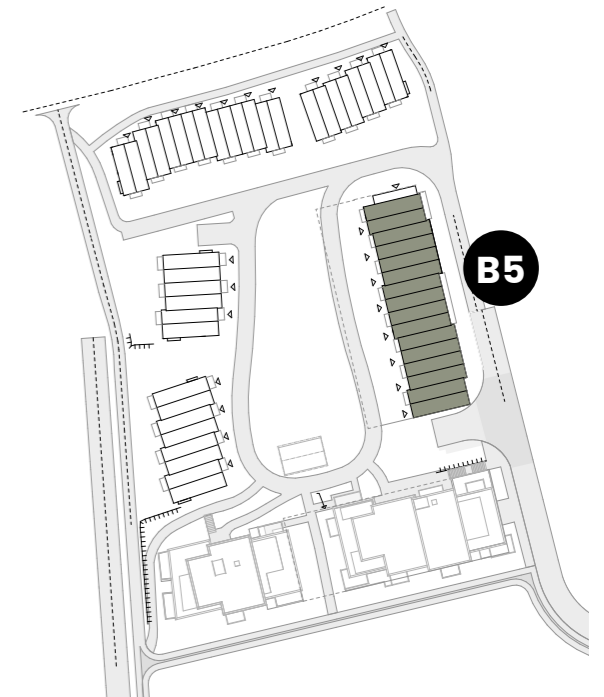
ETASJEPLANER B5



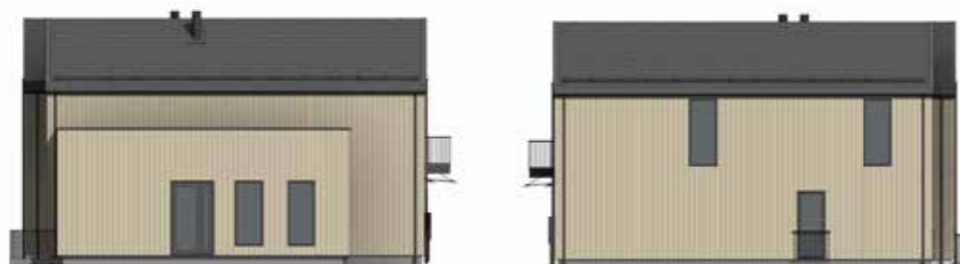
Første etasje



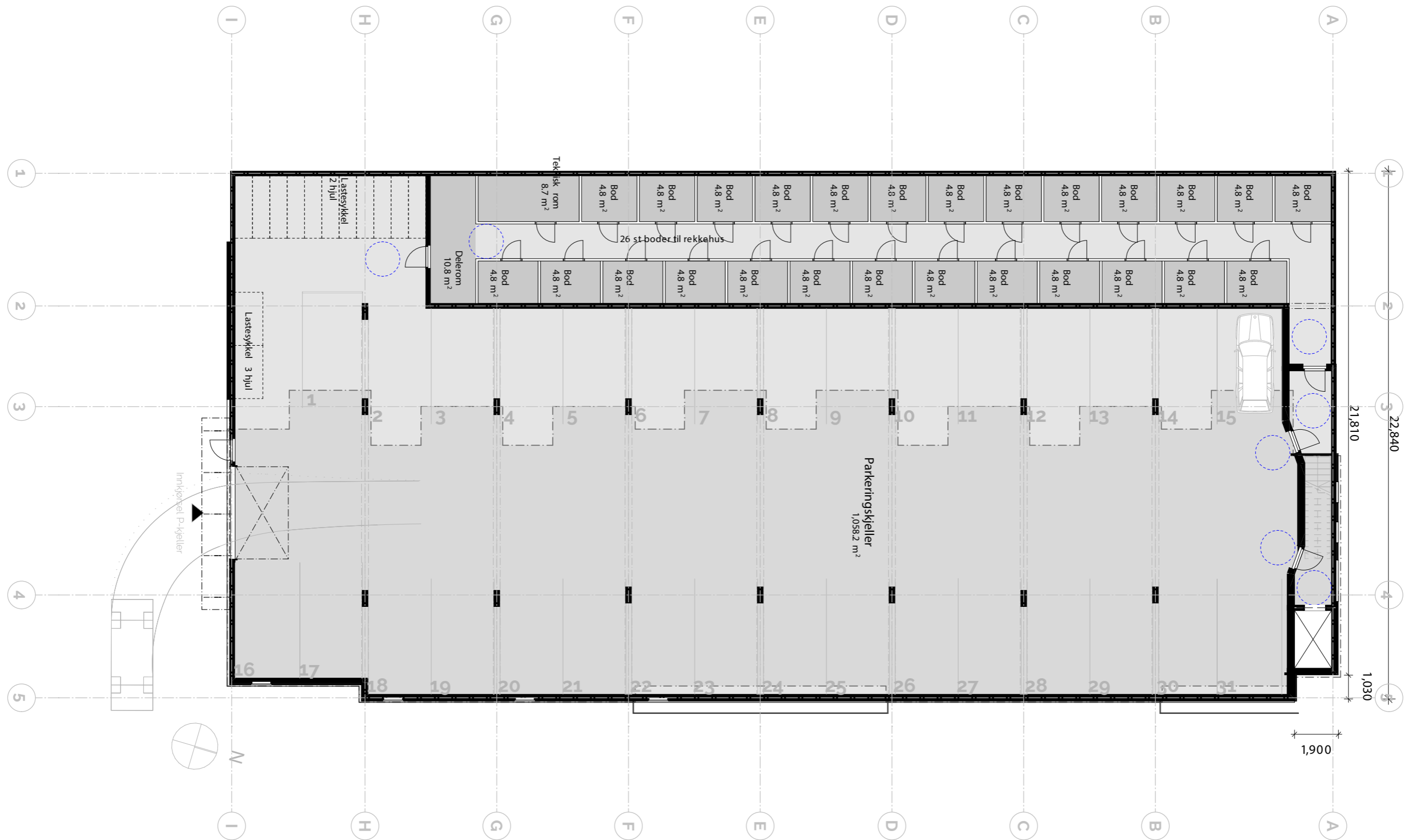
Andre etasje



FASADER B5



PARKERINGSKJELLER





Reguleringsplan PBL 2008

- §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**
- B Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
 - BB Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
 - RE Renovasjonsanlegg
 - UT Uteoppholdsareal
 - LEK Lekeplass
- §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
- KV Kjøreveg
 - F Fortau
 - GG Gangveg/gangareal/gate
 - VG Annen veggrunn - grønntareal
 - P Parkeringsplasser
- §12-6 - Hensynssoner**
- H140 Frisikt
 - H560 Bevaring naturmiljø
 - H370 Bevaring kulturmiljø
- Linjesymbol**
- Plangrense

§12-7 - Bestemmelseområder

- Formålsgrense
 - Bestemmelsegrense
 - Grense for sikringszone
 - Grense for angitt hensynssone
 - Regulert høydekurve
 - Byggegrense
 - Friskittlinje
 - Regulert støttemur
 - Måle og avstandslinje
- #1 Felleshus**
Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer
- #2 Felleshus**
Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer
- #3 Felleshus**
Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer
- #4 Felleshus**
Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer
- #5 Felleshus**
Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer
- #1 Felleshus**
Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer
- #2 Felleshus**
Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer
- #3 Felleshus**
Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer
- #4 Felleshus**
Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer
- #5 Felleshus**
Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer

Karttopplysninger

Kilde for basiskart: Stavanger Kommune

Dato for basiskart: 29.04.2022

Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk: 1:500

Nord

Euref 89, UTM zone 32, NN2000

DETAILREGULERING FOR:

Felt B4, Jåtå nord

PLAN NR. 2793

MED REGULERINGSBESTEMMELSER

SAKSEHANDLING:

UTVALG FOR BY- OG SAMFUNNSUTVIKLING: 08.09.2022 30.03.2023

UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN: 16.09 - 28.10.2022

VEDTATT I KOMMUNESTYRET: 24.04.2023

REVISJONER:

Endring etter off. ettersyn	Dato:	Sign:
	02.03.2023	MV

STAVANGER KOMMUNE, BS

Saksbehandler: Wenche Ø. Clarke

Planforvalter: Topic Architecture

Dato: 20.05.2022

Bestemmelser for plan 2793

Detaljregulering for felt B4 - Jåttå nord.

Hinna kommunedel

24.04.2023

Vedtatt av Stavanger kommunestyre 24.04.2023 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

1. Planens hensikt

Reguleringsplanen legger til rette for etablering av rekkehus og leilighetsbygg med felles uteområder, lekeplasser og parkeringsanlegg på felt B4 i Områdereguleringsplan Jåttå Nord, Plan 2442.

2. Fellesbestemmelser for planområdet

2.1 Massehåndtering

Før igangsettingstillatelse 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 trafikksikkerhetsplan for anleggsfasen for å sikre trygg adkomst for gående og syklende. Det skal sikres tilfredsstillende støyforhold under anleggsperioden iht. T-1442/21.

Steingjerdet i hensynssone H570_4 i Plan 2442, nord for planområdet, samt innenfor hensynssone bevaring H570_1 skal ivaretas i bygge- og anleggsfasen. Ved behov for sikringstiltak kan steingarden løs opp igjen. Se bestemmelse 5.3. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en tiltaksplan for sikring av trærne som er regulert til hensynssone-bevaring H560 under bygge- og anleggsfasen. Se bestemmelse 5.2.

2.3 Vann- avløp og overvannshåndtering

Overvann skal håndteres innenfor planområdet i samsvar med godkjent VA-rammeplan. Overvann skal fordrøyes ved bruk av åpne (naturbaserte) overvannsløsninger innenfor disse områdene: f_UT3, f_UT5 og f_UT9. Det tillates i tillegg å etablere overvannsløsninger innenfor areal regulert til uteoppholdsareal og gangveier. Det skal først og fremst brukes åpne (naturbaserte) overvannsløsninger og valg av overvannsløsning skal være begrunnet.

2.4 Flomvei

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

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, gatetun, sykkelparkering, annen veggrunn – grøntareal, areal til avfallssortering, tilgang til avfallsbeholder med renovasjonskjøretøy, oppstillingsplass for brannbil, gjerder, støttemurer, leegger, trapper, terrenghøyder, lokal og åpen/naturbasert overvannshåndtering samt flomveier. Det skal dokumenteres at blågrønn faktor på minst 0,60 kan oppnås. Planen skal være basert på prinsippene om universell utforming.

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 terrengbearbeidning, kotehøyder, materialbruk, beplantning og grønne vegetasjonsflater, lekeutstyr, møblering, adkomster, skilting, vannavrenning, belysning, sykkelparkering, vinterbruk (lagring av sand/snø) og andre faste elementer. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer.

Opparbeidningen skal oppfylle norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.

3.1.3 Universell utforming og tilgjengelighet

På gangvei f_GG1 og o_GG3 skal stigning ikke være brattere enn 1:15. På gangvei f_GG2 skal stigning ikke være brattere enn 1:12,5.

3.1.4 Utforming

Terrengtilpasning og støttemurer: For alle tiltak skal det legges vekt på å få en god terreng- og landskapstilpasning.

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 opparbeides med gangstier og beplantede områder. Interne gangveier skal opparbeides med permeable dekker. Lekeplassene skal opparbeides med minst 50% permeable dekker. Felles uteareal vest for delfelt B2 skal opparbeides som en beplantet buffersone med busker. Innenfor bestemmelsesområde #5 skal det etableres støttemur til støtteben til brannbil. Brannoppstillingsplassen etableres i tillegg offentlige gangvei sør for planområdet.

Dekker på private uteareal:

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.

3.1.5 Parkering for bil og sykkel

Parkering for bil skal etableres i to fellesanlegg som hovedsakelig ligger under terreng, innenfor bestemmelsessone #2 og #3. Parkeringsanlegget innenfor bestemmelsessone #2 skal være felles for delfelt BB1 og BB2. Parkeringsanlegget innenfor bestemmelsessone #3 skal være felles for delfelt B1, B2, B3, B4 og B5.

Parkering for bil skal etableres med 0,7 plasser per leilighet og 1 plass per rekkehus, samt 0,2 gjesteplasser per boenhet. Minimum 5 % av parkeringsplassene for bil skal legges til rette 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.

Sykkelparkering for leilighetene skal etableres i sokkeletasje i delfelt BB1 og BB2 samt i felles parkeringsanlegg innenfor bestemmelsessone #2. For rekkehusene delfelt B1, B2, B3, B4 og B5 skal sykkelparkeringsplasser etableres på egen tomt, men noen parkeringsplasser for store sykler – lastesykler kan etableres i felles parkeringsanlegg for rekkehusene, innenfor bestemmelsessone #3. Minst 5 % av sykkelparkeringsplassene for leilighetsbygg og rekkehus skal etableres på terreng. Sykkelparkeringsplasser på terreng i felles uteområder skal være overdekte.

3.1.6 Beregning av bruksareal (BRA)

For areal som ligger dels under terreng skal 50 % av bruksareal regnes med der avstand mellom himling og gjennomsnittlig terreng er over 1,5 meter. Parkeringskjeller innenfor bestemmelsesområde #2 og #3 skal ikke medregnes i maks. BRA. Overdekte sykkelparkeringsplasser og gjesteparkering for bil på terreng f_P skal ikke medregnes i maks. BRA.

3.1.7 Tiltak som tillates utenfor byggegrensene

Hager, markterrasser, balkonger, ramper, trapper, støttemurer som er under 1 meter og overdekte sykkelparkeringsplasser kan plasseres utenfor byggegrensene. Utvendig bod tillates etablert utenfor byggegrensene innenfor areal regulert til boligformål på delfelt B3, B4 og B5. Balkonger kan krage maksimalt 2,4 meter ut fra fasadelivet. Utkraging over formåls grensen er ikke tillatt.

3.2 Bestemmelser til arealformål

3.2.1 Rekkehusbebyggelse på delfelt B1, B2, B3, B4, B5.

På delfeltene B1, B2, B3, B4, B5 skal det oppføres rekkehus innenfor maks. kotehøyder og byggegrenser som vist på plankartet. Maks. kotehøyder er angitt for rekkehus med møne.

Tabellen viser maks. tillatt antall boenheter, maks. BRA og antall etasjer for hvert delfelt:

Rekkehus	Maks. antall rekkehus	Maks. BRA*	Antall etasjer
Alle rekkehus	26	4 075 m²	
B1	4	745 m ²	3 et. inkl. sokkelet.
B2	3	562 m ²	3 et. inkl. sokkelet.
B3	7	1096 m ²	3 et.
B4	4	622 m ²	3 et.
B5	8	1050 m ²	2. et.

*inkl. utvendig boder på B3, B4 og B5 samt trappehus/heis på B5

Takform og byggehøyder:

Rekkehusene på alle delfelt skal oppføres med møne (saltak). Takvinkel på rekkehusene skal være minst 30 grader. Møneretningen skal være øst-vest for delfelt B1, B2 og B5 og for delfelt B3 og B4 skal møneretningen være nord-sør. Taktekking på saltak skal være av varig kvalitet.

Heis- og trappehus til p-kjeller #3

Det er tillatt å etablere heis- og trappehus til felles parkeringskjeller på delfelt B5, innenfor byggegrense som vist på plankartet. Tillatt byggehøyde er maksimalt 4,2 meter over terreng.

Utforming og terrengtilpasning:

Rekkehusene på delfeltene 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. Sokkeletasjen på rekkehus på delfelt B1, B2, B3, B4 og synlig del av p-kjeller på B5 kan oppføres med stein, pusset mur eller betong.

Private utearealer:

Rekkehus på delfeltene B1, B2, B3, B4 og B5 skal ha minst 50 m² privat uteareal til sammen per boenhet, fordelt på takterrasse, balkonger og terreng, hvorav minst 40 m² skal etableres samlet på terreng. Hagene som ligger over p-kjeller på delfelt B5 skal ha en jorddybde på minst 40 cm.

Boder: Utvendig bod tillates etablert utenfor byggegrensene, innenfor boligformål på delfelt B3, B4 og B5.

3.2.2 Blokkbebyggelse BB1 og BB2

På delfelt BB1 og BB2 skal det oppføres leilighetsbygg innenfor maks. kotehøyder og byggegrenser som vist på plankartet.

Tabellen viser minste og maks. tillatt antall leiligheter, maks. BRA og maks. antall etasjer for hvert leilighetsbygg.

Blokkbebyggelse	Min - maks. antall boenheter	Maks. BRA*	Antall etasjer
BB1	11 – 14	1550 m ²	4 – 5 et.
BB2	11 – 15	1755 m ²	4 – 5 et.

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

Bokvalitet: Boligene skal fortrinnsvis ha dagslys fra to himmelretninger. Ensidig vendte leiligheter skal orienteres mot sør eller vest. Minst 80 % av boligene på feltet (både rekkehus og leiligheter) skal ha et bruksareal på minimum 55 m² BRA. Ingen boenheter skal ha bruksareal (BRA) som er mindre enn 40 m².

Private utearealer: Leilighetene skal ha balkong, takterrasse eller markterrasse som utgjør minst 10 % av leilighetenes BRA, men skal ikke utgjøre mindre enn 6 m².

Utforming og fasader: Leilighetsbyggene skal ha variasjon i fasadelivet med inntrukne partier som bidrar til en variert volumoppbygning og bryter ned fasadelengdene. Leilighetsbyggene skal avtrappes med terrenget og oppføres med varierte byggehøyder, som angitt med maksimale kotehøyder på plankartet. Leilighetsbyggene skal hovedsakelig benytte tre som fasademateriale, men sokkeletasje og synlig del av parkeringskjeller under BB2 kan oppføres med stein, pusset mur eller betong.

Takform og heisoppbygg: Leilighetsbygg BB1 og BB2 skal oppføres med flatt tak. Heisoppbygg tillates etablert inntil 1,5 meter over maks. gesims. Heisoppbygg skal ikke utgjøre mer enn 10 m² av takflaten på hvert leilighetsbygg.

Takterrasser og ekstensive tak:

Minst 75 % av takflatene på leilighetsbyggene BB1 og BB2 skal opparbeides med ekstensive tak (sedum). Etablering av ekstensive tak kan erstattes av alternative LOD-tiltak dersom det kan dokumenteres at tiltaket bidrar til å oppnå ønsket BGF faktor på feltet. På takflater som ikke er avsatt til ekstensive tak (sedum) tillates det å etablere takterrasser. Takterrasser tillates ikke etablert på leilighetsbyggenes øverste takplan.

3.2.3 Renovasjonsanlegg f_RE

Det skal etableres felles renovasjonsanlegg med nedgravde avfallscontainere. Areal regulert til renovasjon f_RE skal være felles for boligene på hele feltet. Renovasjonsanlegg skal etableres i samsvar med Stavanger kommunes avfallstekniske norm.

3.2.4 Uteoppholdsarealer f_UT1 til og med f_UT9

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 vår-jevndøgn kl. 15.00 og ved sommersolverv kl. 18.00. Uteoppholdsarealene skal være felles for alle boligfeltene innenfor planområdet.

Det tillates å oppføre et frittstående felleshus innenfor bestemmelsesgrense # 1. Felleshuset skal oppføres med maks. byggehøyde på 5 m til møne. Bruksareal til felleshus skal ikke overstige BRA = 40 m². Bruksareal avsatt til frittstående felleshus kommer i tillegg til maks. regulert BRA for delfeltene. Felleshuset skal oppføres hovedsakelig i glass og ha saltak og skal være felles for alle delfelt.

3.2.5 Lekeplasser f_Lek1, f_Lek2

Felt f_Lek1 og f_Lek2 skal opparbeides som sandlek. Lekeplassene skal gi varierte aktivitetsmuligheter og være tilpasset barn med ulikt funksjonsnivå. Lekeplassene skal være felles for alle boligfeltene innenfor planområdet.

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

4.1 Tekniske planer for samferdselsanlegg

Det skal utarbeides detaljerte tekniske planer for offentlige trafikkanlegg (kjøreveg, fortau) som skal være sendt til gjennomsyn hos veimyndigheten i Stavanger kommune før det kan gis igangsettingstillatelse for trafikkanleggene.

4.2 Kjøreveg o_KV og Fortau o_F

Kjøreveg og fortau skal være offentlig og skal opparbeides som vist på plankartet. Kjøreveg og snuareal skal ikke ha stigning som er brattere enn 1:12,5 (8%). Arealet der myke trafikanter vil krysse inn/utkjøring til parkeringsanlegget skal opparbeides som et opphøyd areal og dekket skal markeres med en annen farge eller materiale for å bidra til sikker trafikkavvikling.

4.3 Gangveiene f_GG1, f_GG2, o_GG3, f_GG4 og f_GG5

Gangveiene f_GG1, f_GG2, f_GG4 og f_GG5 skal være felles for boligfeltene innenfor planområdet, og skal opparbeides som vist på plankartet. Gangveien o_GG3 skal være offentlig. Del av gangvei på delfelt f_GG5 kan etableres som trapp fra fortauet, o_F.

4.4 Annen veggrunn – grøntareal f_VG_1, og f_VG_2 og f_VG_3

Områdene innenfor f_VG_1, og f_VG_2 og f_VG_3 skal etableres som grønne kantsoner. Steingarden i f_VG_3 bevares, se pkt. 5.3. Rotsonen på trærne innenfor hensynssone bevaring H_560_1 og H560_2 skal hensyntas ved valg av beplantning på felt f_VG_2 og f_VG_3.

4.5 Parkering f_P

Det skal etableres en parkeringsplass på terreng, som vist på plankartet. Parkeringsplass f_P skal være felles for boligfeltene innenfor planområdet. Parkeringsplassen skal være tilrettelagt for forflytningshemmede.

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

5.1 Sikringszone – frisikt H140

Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaner.

5.2 Hensynssone bevaring H_560_1 og H560_2

Del av trærnes rotsone som er innenfor planområdet reguleres til hensynssone bevaring, som vist på plankartet. Hensynssonen tilsvarer trekronen. Fagmessig beskjæring av trærne og felling av dokumentert døde eller syke trær tillates.

5.3 Hensynssone bevaring H_570_1

Steingarden langs Skogsbakken skal bevares. Steingarden kan løs opp igjen, evt. også som doble rekker, for å sikre mot utrasing. Steingjerdet kan vedlikeholdes i sin nåværende form med stein av samme type. Allétrær som felles skal erstattes med nye trær.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

Frittstående felleshus kan etableres innenfor bestemmelsesområde #1 som vist på plankartet. Felles parkeringsanlegg skal etableres hovedsakelig under terreng, innenfor bestemmelsesområde #2 og #3. Brann-oppstillingsplasser skal etableres innenfor bestemmelsesområde #4 som vist på plankartet. Innenfor bestemmelsesområde #5 skal det etableres støttemur til støtteben til brannbil. Innenfor bestemmelses-område #6 skal det legges til rette for manøvreringsareal for brannbil.

7. Rekkefølgebestemmelser

Før brukstillatelse gis for boligene skal følgende være etablert:

- Krysset Diagonalen/Jåttåveien
- Skogslekeplass på delfelt o_Lek 1 og o_Lek 2 i Plan 2715 samt kvartalslekeplassen Lek 2 i Plan 2442
- Overvannshåndtering og nødvendige ledningsnett for å håndtere avrenning fra feltene i samsvar med godkjent VA-rammeplan
- Kjøreveg o_KV, fortau o_F skal etableres i samsvar med teknisk vegplan, se 4.1
- Gangvei f_GG1, f_GG2, o_GG3, f_GG4 og f_GG5.
- Felles sandlek, felles uteareal og annen veigrunn – grøntareal, f_VG1, f_VG2 og f_VG3
- Felles parkeringsanlegg innenfor bestemmelsesområde #2 og #3 som hovedsakelig etableres under terreng

Ved trinnvis utbygging kan Gangvei f_GG4 og f_VG3 etableres sammen med brukstillatelse for boliger på delfelt B3 og B4.

VEDTEKTER FOR VELFORENINGEN JÅTUNBAKKEN

§ 1. Foreningens navn

Foreningens navn er Velforeningen Jåtunbakken, og den ble stiftet den xx.xx.xxxx i forbindelse med utbyggingen av boligområdet Jåtunbakken, Detaljplan 2793. Velforeningen vil ligge innenfor gnr. 16 bnr. 1625.

§ 2. Formål

Foreningens formål er å ivareta, drive og vedlikeholde felles lekeplass, grøntområder, felleshus, installasjoner, infrastruktur, over og under bakken, innenfor området vist i Vedlegg 1. Foreningen skal også stå for utleie av felleshuset og fastsette vilkår for bruk/ utleie av dette.

Videre skal arbeider til felles beste for medlemmene herunder arrangere dugnader og sosiale tilstelninger for beboere i området.

Foreningens oppgave er også å ivareta andre felles interesser som medlemmene har, eksempelvis trafikkisring, spørsmål vedrørende offentlige veier og gater i området, offentlige friarealer, lekeplasser med videre i nabolaget.

Velforeningen kan melde seg inn i andre velforeninger i området for å ivareta foreningens interesser.

§ 3. Medlemmene

Medlem i foreningen er eierne av de 29 boligene i Jåtunbakken BB1 og BB2, samt rekkehus innenfor B1 – B5, se eiendomsangivelser i Vedlegg 2 «Plan-kart». Alle eiendommene er pliktig til å være medlem i foreningen.

Plikten til å være medlem i foreningen er tinglyst på den enkelte eiendom.

§ 4. Særlig om Felleshuset

Ved utbygging av delfelt B7 i områdeplan for Jåttå Nord, antatt ca 25 boliger, skal disse boligene ha lik tilgang til Felleshuset på samme vilkår som beboerne i Velforeningen Jåtunbakken.

Regnskapet skal føres på en måte som gjør at inntekter/utgifter til drift av Felleshuset er synliggjort og slik at B7 kan får dokumentert sin andel av dette.

B7 har rett til å delta i fastsettelsen av vilkår for bruk/utleie og Jåtunbakken kan ikke vedta bestemmelser som er til spesiell ugunst for B7.

§ 5. Stemmerett og valgbarhet

Alle medlemmer har stemmerett og er valgbare til tillitsverv i foreningen.

§ 6. Kontingent

Det skal betales kontingent som bidrag til foreningens arbeid. Kontingenten fastsettes av årsmøtet etter forslag fra styret og betales forskuddsvis.

Plikten til å betale kontingent gjelder fra første måneden etter at det enkelte seksjon/rekkehus har overtatt.

Medlemmer som skylder kontingent for mer enn ett år, har ikke stemmerett eller andre rettigheter i foreningen.

§ 7. Årsmøte

Årsmøtet, som holdes hvert år innen 30. juni, er foreningens høyeste myndighet.

Årsmøtet innkalles av styret med minst en ukes varsel, direkte til medlemmene. Forslag som skal behandles på årsmøtet skal være sendt til styret senest tre uker før årsmøtet. Fullstendig saksliste må være tilgjengelig for medlemmene senest 1 uke før årsmøtet.

Alle medlemmer, inklusive husstandsmedlemmer, har adgang til årsmøtet med tale og forslagsrett. Årsmøtet kan invitere andre personer til å være til stede.

Årsmøtet er vedtaksført med det antall stemmeberettigede medlemmer som møter. Ingen har mer enn én stemme, og stemmegivning kan ikke skje ved fullmakt. Dog har husstandsmedlem stemmerett.

Forslag om endring av foreningens vedtekter må være oppført på sakslisten og hovedinnholdet i endringen må fremgå. Andre saker kan behandles og avgjøres når 2/3 av de fremmøtte krever det. Slik beslutning kan bare tas i forbindelse med godkjenning av sakslisten.

§ 8. Ledelse av årsmøtet

Årsmøtet ledes av valgt møteleder. Møtelederen behøver ikke å være medlem av foreningen.

§ 9. Stemmegivning på årsmøtet

Med mindre annet er bestemt skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer skal anses som ikke avgitt.

Valg foregår skriftlig hvis det foreligger mer enn ett forslag. Bare foreslåtte kandidater kan føres opp på stemmeseddelen. Skal flere velges ved samme avstemming, må stemmesedlene inneholde det antall forskjellige kandidater som det skal velges ved vedkommende avstemming. Stemmesedler som er blanke, eller som inneholder ikke foreslåtte kandidater, eller annet antall kandidater enn det som skal velges, teller ikke, og stemmene anses som ikke avgitt.

Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de oppgitte stemmene, foretas bundet omvalg mellom de to kandidatene som har oppnådd flest stemmer. Er det ved omvalg stemmelikhet, avgjøres valget ved loddtrekning.

Når det ved valg skal velges flere ved en avstemming, må alle for å anses valgt ha mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Dette gjelder ikke ved valg av vararepresentanter. Hvis ikke tilstrekkelig mange kandidater har oppnådd dette i første omgang, anses de valgt som har fått mer enn halvparten av stemmene. Det foretas så bundet omvalg mellom de øvrige kandidatene, og etter denne avstemmingen anses de valgt som har fått flest stemmer. Er det ved omvalg stemmelikhet, avgjøres valget ved loddtrekning.

§ 10. Årsmøtets oppgaver

Årsmøtet skal:

1. Behandle styrets årsmelding
2. Behandle årsregnskap i revidert stand
3. Behandle innkomne forslag
4. Fastsette kontingent
5. Vedta styrets forslag til budsjett
6. Velge:

- a) Leder
- b) Styremedlem(mer)
- c) Eventuell revisor

§ 11. Ekstraordinære årsmøter

Ekstraordinære årsmøter holdes når styret bestemmer det, eller minst en tredjedel av de stemmeberettigede medlemmene krever det.

Det innkalles på samme måte som for ordinære årsmøter, med minst 7 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte kan bare behandle og ta avgjørelse i de sakene som er kunngjort i innkallingen.

§ 12. Styret

Foreningen ledes av et styre på tre medlemmer hvorav en leder og et varamedlem. Styrets leder velges ved særskilt valg av årsmøtet. Styret er høyeste myndighet mellom årsmøtene. Tjenestetiden for disse er to år.

Styret skal:

1. Iverksette årsmøtets vedtak.
2. Påse at foreningens formål oppnås ved å ta opp saker og utføre de gjøremål som er påkrevet
3. Oppnevne etter behov komiteer/utvalg/personer for spesielle oppgaver og utarbeide instruks for disse.
4. Administrere og føre nødvendig kontroll med velforeningens økonomi i henhold til de til enhver tid gjeldende instruks og bestemmelser.
5. Representere velforeningen utad.

Styret skal holde møte når lederen forlanger det eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Styret er vedtaksført når et flertall av styrets medlemmer er til stede. Vedtak fattes med flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet teller møtelederens stemme dobbelt.

Styret velger innen sin midte selv nestleder og sekretær.

§ 13. Oppløsning (kan ikke endres.)

Velforeningen kan ikke oppløses.

Sammenslutning med andre foreninger anses ikke som oppløsning av velforeningen. Vedtak om sammenslutning og nødvendige vedtektsendringer i tilknytning til dette treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring, jfr § 7.

UTKAST TIL BUDSJETT

JÅTUNBAKKEN VELFORENING

Antall medlemmer, 55
Estimert kostnad pr medlem, 250,-

Totale innbetalinger	
Medlemsavgift	165 000
Sum innbetalinger	165 000
Styrehonorar	13 750
Arbeidsgiveravgift	1 939
Elektrisk energi	11 000
Vedlikehold	22 000
Vaktmester og gartner	68 750
Andre Driftskostnader	8 250
Forretningsførerhonorar	18 750
Forsikring	5 500
Total driftskostnader	149 939
Driftsresultat	15 061

KOMMENTARER

Medlemsavgiften er estimert til kr 200 pr mnd pr medlem

I driftsbudsjettet er det tatt med kostnader til vedlikehold og gartner tjenester. Dette er kun et estimet. Endelig kostnad tilknyttet dette vil først vil bli fastsatt når en evt avtale om tjenesten er inngått

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

UTKAST TIL BUDSJETT

SAMEIET JÅTUNBAKKEN PARKERING B5

Antall enheterr, 26

Estimert felleskostnader pr bolig pr mnd 200,-

Totale innbetalinger	
Fellesutgifter drift	62 400
Sum innbetalinger	62 400
Bygningsmessig vedlikehold	20 800
Andre Driftskostnader	6 500
Forretningsførerhonorar	11 250
Forsikring	19 500
Total driftskostnader	58 050
Driftsresultat	4 350

Gnr. 16 / Bnr. 1625

Nabolaget Jåttå/Årholen - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Jåttåvågen	9 min	0.7 km
Linje 2, 3, 11, N84		
Jåttåvågen	11 min	0.8 km
Buss, tog		
Jåttåvågen stasjon	13 min	1 km
Linje F5, L5		
Stavanger stasjon	9 min	7 km
Linje F5, L5		
Stavanger Sentrum	9 min	7 km
Buss, tog		

Skoler

Jåtten skole (1-7 kl.)	7 min	0.6 km
592 elever, 29 klasser		
Godeset skole (1-7 kl.)	7 min	2.6 km
298 elever, 17 klasser		
Hinna skole (8-10 kl.)	12 min	0.9 km
274 elever, 21 klasser		
Gautesete skole (8-10 kl.)	6 min	2.4 km
373 elever, 30 klasser		
Jåttå videregående skole	14 min	
Jåttå vgs. avdeling Hinna	19 min	1.4 km
330 elever, 26 klasser		

«Godt og fredelig.»

Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

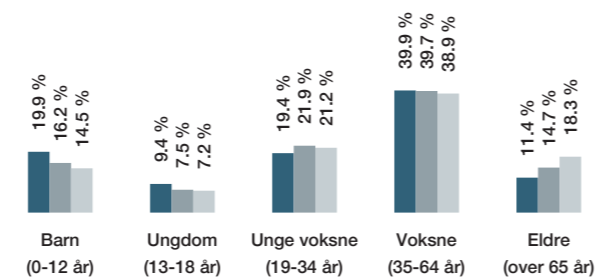
Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jåttå/Årholen	1 322	556
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vågedalen barnehage (1-5 år)	12 min	0.9 km
106 barn		
Boganes barnehage (0-5 år)	13 min	1 km
70 barn		
Jåttå barnehage (1-5 år)	16 min	1.1 km
216 barn		

Dagligvare

Rema 1000 Stadionparken	13 min	
Helgø Meny Stadionparken	13 min	
PostNord		1 km

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

Støynivået

Lite støynivå 88/100

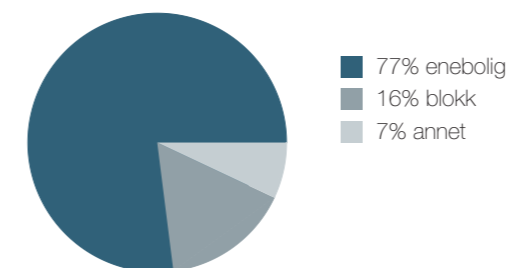
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

Jåtten skole	7 min	
Aktivitetshall		0.6 km
Hinna idrettspark	9 min	
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...		0.7 km
Arena Treningssenter Hinna	13 min	
SATS Hinna	13 min	

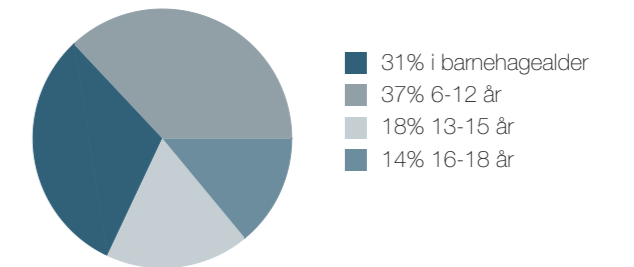
Boligmasse



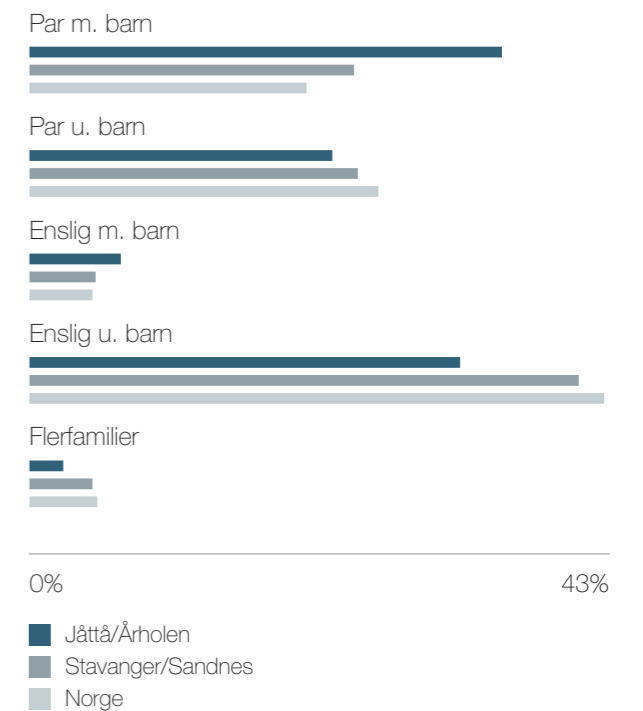
Varer/Tjenester

Stadionparken	13 min
Vitusapotek Hinna Park	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

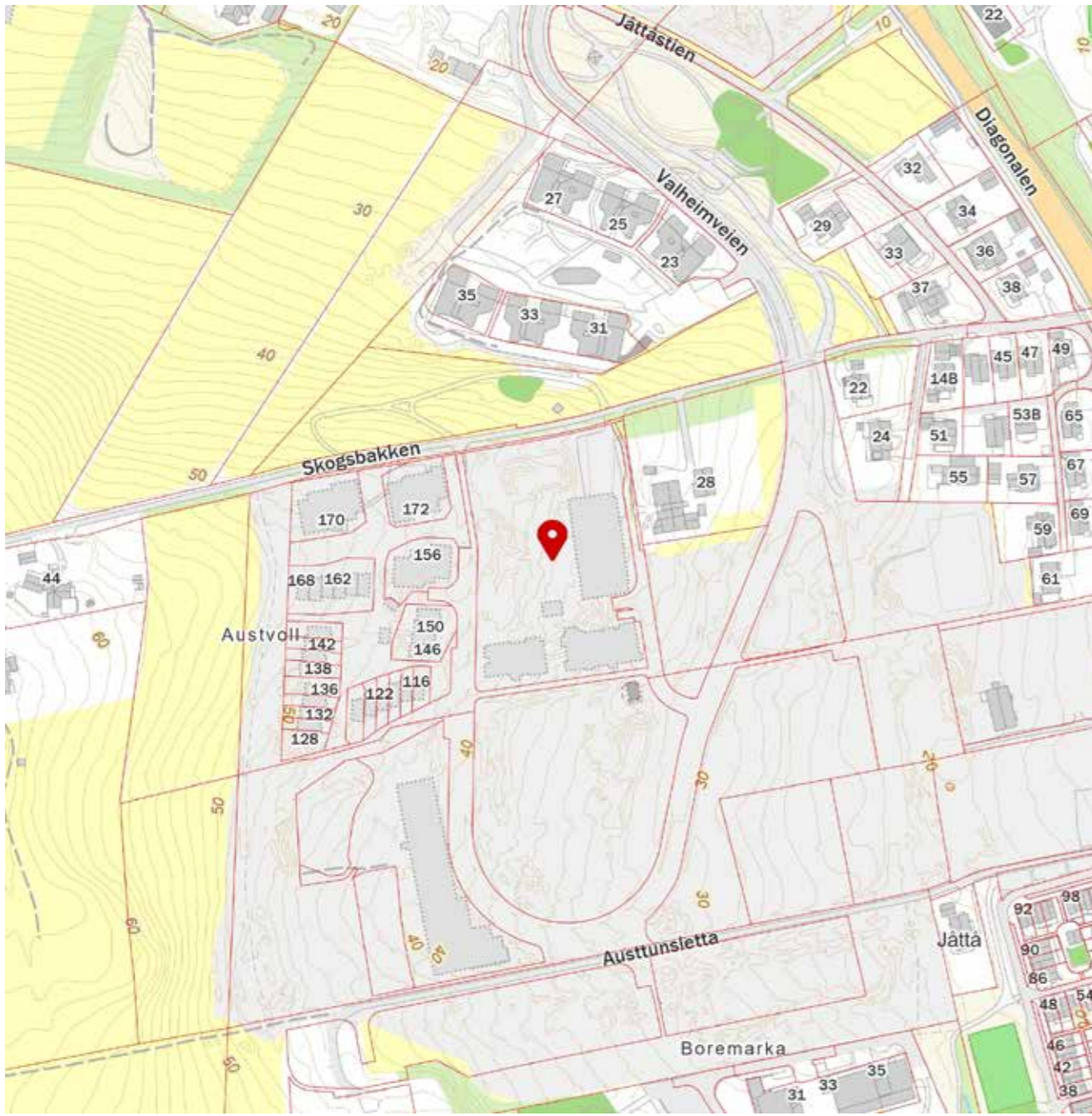


Sivilstand

Sivilstand	Jåttå/Årholen	Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	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. 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 © Finn.no AS 2024

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. 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 © Finn.no AS 2024



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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. 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 © Finn.no AS 2024

base

Salgsansvarlig

Ta kontakt hvis du har spørsmål om Jåtunbakken
eller trenger hjelp til å finne din favorittbolig.

Jeanette Tunge

Tlf: 992 97 670
jt@basebolig.no

jatunbakken.no