



# JÅTUNBAKKEN

Bo sentralt og landlig i lekker  
leilighet på Hinna

**KUN FÅ  
IGJEN!**

Versjon 21.04.2026

ET BOLIGPROSJEKT FRA BASE BOLIG



**INNFLYTTING  
HØSTEN 2026.**  
Få leiligheter  
igjen!

# Lekre leiligheter med solrik beliggenhet

- Store balkonger vendt mot sør og vest
- Få leiligheter i hvert bygg. God utsikt
- Moderne arkitektur med tre som hovedmateriale
- Et Heime-prosjekt med løsninger som fremmer trivsel
- Felleshus i tunet
- Fellesrom/hybel i BB2

3D-illustrasjon av bygg BB1 og BB2 kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik kan forekomme i fasadeuttrykk og uteområde.

# Bo sentralt og med byens landligste omgivelser

Jåtunbakken ligger i Valheimveien ved Skogsbakken i det nye boligområdet Jåtun, som du finner i åssiden over Hinna Park og Jåttåvågen togstasjon i Stavanger. Her bor du nær:

- Tusenvis av arbeidsplasser på Forus, i Hinna Park, på Ullandhaug, i sentrum og mer.
- Gode sykkelveier, den nye bussveien og Jærbanen.
- Universitetet og det nye sykehuset.
- Trenings-, rekreasjons- og turmuligheter.
- Dagligvarebutikker, kjøpesenteret Stadionparken i Hinna Park, Viking stadion og skoler.
- Serveringssteder, takeawaymuligheter og nydelige steder for piknik.



Rema 1000  
(kommer i 1. kvartal  
2028)

Skogsbakken

Husene i Skogen

Hinna skole

Jåtunhøyden

Hinna fotball

JÅTUNBAKKEN

Jåtun skole

Vaulen badeplass

Hinna Park

Stadionparken

Viking stadion

Togstasjon

Jåttå v.g.s

Nye SUS, 5 minutt med buss

Sentrum, 8 minutt med tog

Sandnes, 8 minutt med tog

BB1

BB2

Felt B5

3D-illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik fra illustrasjonen vil forekomme. Illustrasjonen viser også plassering av rekkehus i delfelt B1, og hvor det kommer bebyggelse i delfelt B4.

Dronefoto fra august 2021

UNNGÅ  
BUDRUNDER,  
KJØP TIL  
FASTPRIS!

BB1

BB2

Felt B5



BB2

BB1

Ringen

3D-illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik fra illustrasjonen vil forekomme. Illustrasjonen viser også plassering av rekkehus i delfelt B4, og hvor det kommer bebyggelse i delfelt B5. Illustrasjon av kommende bebyggelse på felt B5 (Ringen) viser ikke. B5 er regulert til leiligheter og plassering av bebyggelse kan sees hos utbygger.



3D-illustrasjon bygg BB2



3D-illustrasjon bygg BB2

3D-illustrasjonene kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik kan forekomme i fasadeuttrykk og uteområde. Se leveransebeskrivelse for fullstendig leveranse både når det gjelder utvendige og innvendige forhold.



3D-illustrasjon bygg BB2



3D-illustrasjon bygg BB1



3D-illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik kan forekomme i fasadeuttrykk og uteområde. Se leveransebeskrivelse for fullstendig leveranse både når det gjelder utvendige og innvendige forhold. Alle balkonger får glassrekkverk.

# Jåtunbakken! Et prosjekt for alle generasjoner.

Både forskning og erfaring viser at et nabolag med mennesker i alle aldre, scorer høyt på trivsel, trygghet og samhold. Med den riktige miksen av leiligheter i varierte størrelser, innholdsrike fellesområder og ulike typer rekkehus, blir Jåtunbakken et svært attraktivt sted å bo – gled deg!

Her oppe i åsen er det gode lys- og solforhold fra tidlig til sent. Leilighetsbyggene har henholdsvis fem (BB1) og fire (BB2) etasjer, og flere av leilighetene i 3., 4. og 5. etasje får utsikt mot Gandsfjorden.

# Vi møtes i felleshuset!

Jåtunbakken får flere gode møtesteder der beboerne kan samles til hverdagsmoro og fest – både tilfeldig og planlagt. Den kanskje viktigste arenaen tror vi blir felleshuset, som kommer i tunet mellom rekkehusene og de to leilighetsbyggene. Dette huset planlegges med kjøkkenfasiliteter, wc, bodplass, sittegrupper og mer, slik at kommende beboere kan samles til strikketvelder, julebakst eller vinsmaking – her blir det mange muligheter. Huset kan selvsagt reserveres hvis man vil feire et jubileum eller invitere gode venner til å nyte en fin sommerkveld på Jåtun.

Merk også at det kommer et fellesrom i bygg BB1. Dette leveres uinnredet slik at borettslaget selv kan bestemme bruksområde.



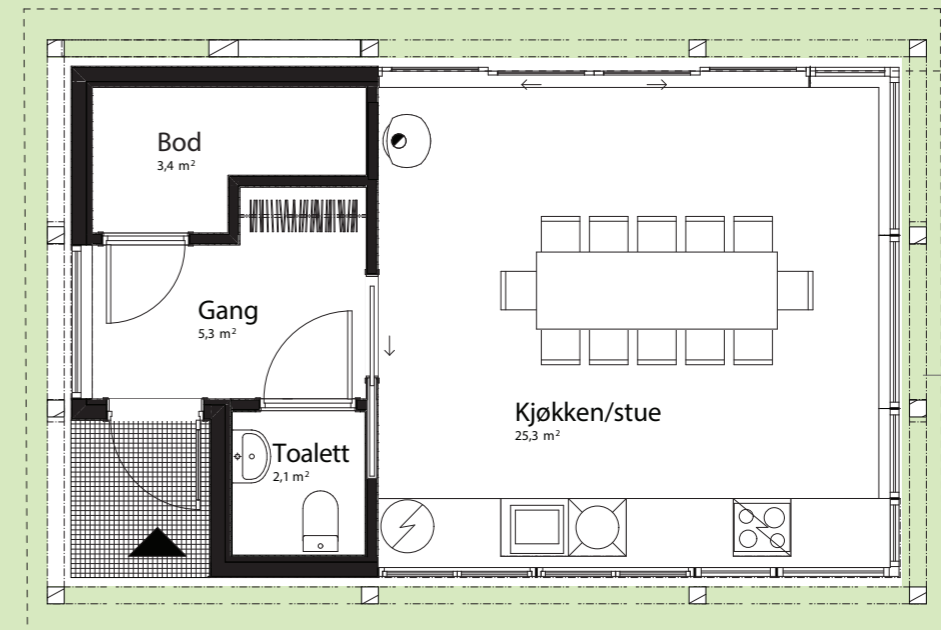
3D-ILLUSTRASJON, FELLESHUSET

Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik kan forekomme, også for utsiktsforhold.



3D-ILLUSTRASJON, FELLESHUSET

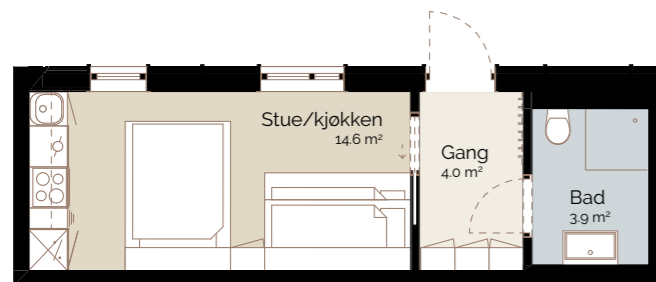
Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik kan forekomme, også for utsiktsforhold.



PLANTEGNING, FELLESHUSET

## En fleksibel gjesteleilighet

Jåtunbakken får en flott møblert gjesteleilighet med kjøkkeninnredning og eget bad på bakkeplan i bygg BB2. Denne leiligheten kan du leie når du får overnattingsbesøk, og dermed tror vi du klarer deg godt uten det ekstra soverommet som du ellers ville hatt behov for.



Eksempel på møblering med nedfelt dobbelseng og nedfelt køyseng.



## – Dette blir bra!

– Vi har sagt at Jåtun skal bli byens beste nabolag. Jåtunbakken tar oss et langt steg fremover, smiler salg- og markedsansvarlig i Base Bolig, Jeanette Tunge.

– Jåtuns første prosjekter, Jåtunhøyden og Husene i Skogen, ble tatt veldig godt imot av boligkjøpere. Med boligene og nabolagskvalitetene som kommer i Jåtunbakken, tror vi på god respons denne gangen også.

Sammen med eiendomsutvikler i Base Bolig, Rune Bertelsen, har Jeanette og resten av prosjektteamet foredlet tanken om en tunløsning som ramme for det gode liv i Jåtunbakken. Rune forteller:

– Det er litt som gamle dagers klyngetun-konsept, som var kjennetegnet av flere storfamilier med hjem rundt fellesskapsløsninger alle nøt godt av. Gjennom å bygge leiligheter i alle størrelser og romslige rekkehus, tilbyr vi boliger for alle generasjoner. Alle skal også finne sine favorittsteder i tunet, sier Rune. Han tror felleshuset blir særlig populært.

– Vi vil at Jåtunbakken-beboerne skal bruke felleshuset mye! Både til hverdags og fest, året rundt. Et velfungerende nabolag er et sted med godt samhold, og det har vi lagt et utmerket grunnlag for, sier Rune.

Jeanette har stor tro på at også de to felleslokalene i leilighetsbyggene blir gode møtesteder.

– Gjesteleiligheten i bygg BB2 får kjøkkenfasiliteter og kan leies når noen trenger husrom til overnattingsbesøk, men den skal også fungere som fellesrom for beboerne. Det blir en smart og praktisk løsning med senger som kan felles inn i veggen og «forsvinne», da får man et flott, åpent samlingssted. Det siste fellesrommet planlegger vi ikke så mye for, tanken er at de som kjøper og flytter inn i en av leilighetene blir enige hva det skal brukes til. Kanskje det blir treningsrom, felles TV-stue eller noe helt annet. Beboerne bestemmer, sier Jeanette.

**base**

Jeanette Tunge  
og Rune Bertelsen.

– Gjennom å bygge leiligheter i alle størrelser og romslige rekkehus, tilbyr vi boliger for alle generasjoner.

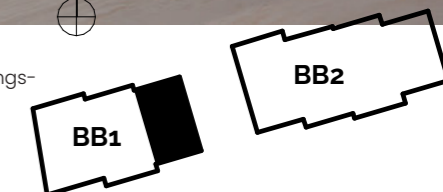


3D-ILLUSTRASJON, LEILIGHET H0301, BB1 - 107 m<sup>2</sup> BRA-i  
LEILIGHETEN HAR TO BALKONGER PÅ 9 m<sup>2</sup> OG 10,1 m<sup>2</sup>

Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen.  
Avvik kan forekomme, også for utsiktsforhold. Alle balkonger får glassrekkverk.



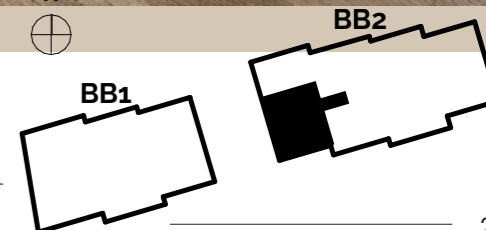
Denne tegningen viser utgangspunkt for illustrasjonen





3D-ILLUSTRASJON, LEILIGHET H0304, BB2 - 80 m<sup>2</sup> BRA-i  
LEILIGHETEN HAR HJØRNEBALKONG PÅ 11,4 m<sup>2</sup>

Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik kan forekomme, også for utsiktsforhold.



Denne tegningen viser utgangspunkt for illustrasjonen

# PLANTEGNINGER

## BB1

### BRA (BRUKSAREAL) DELES OPP I ULIKE KATEGORIER

#### BRA-i (Internt bruksareal)

Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i.

#### BRA-e (Eksternt bruksareal)

Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang fra fellesarealer eller utenfra, som boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e skal legges til i BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.

#### TBA (Terrasse- og balkongareal)

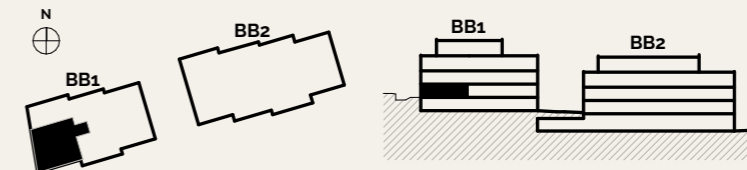
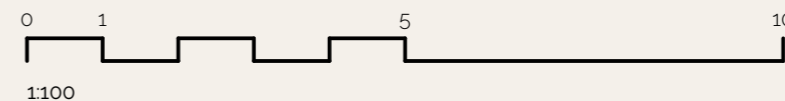
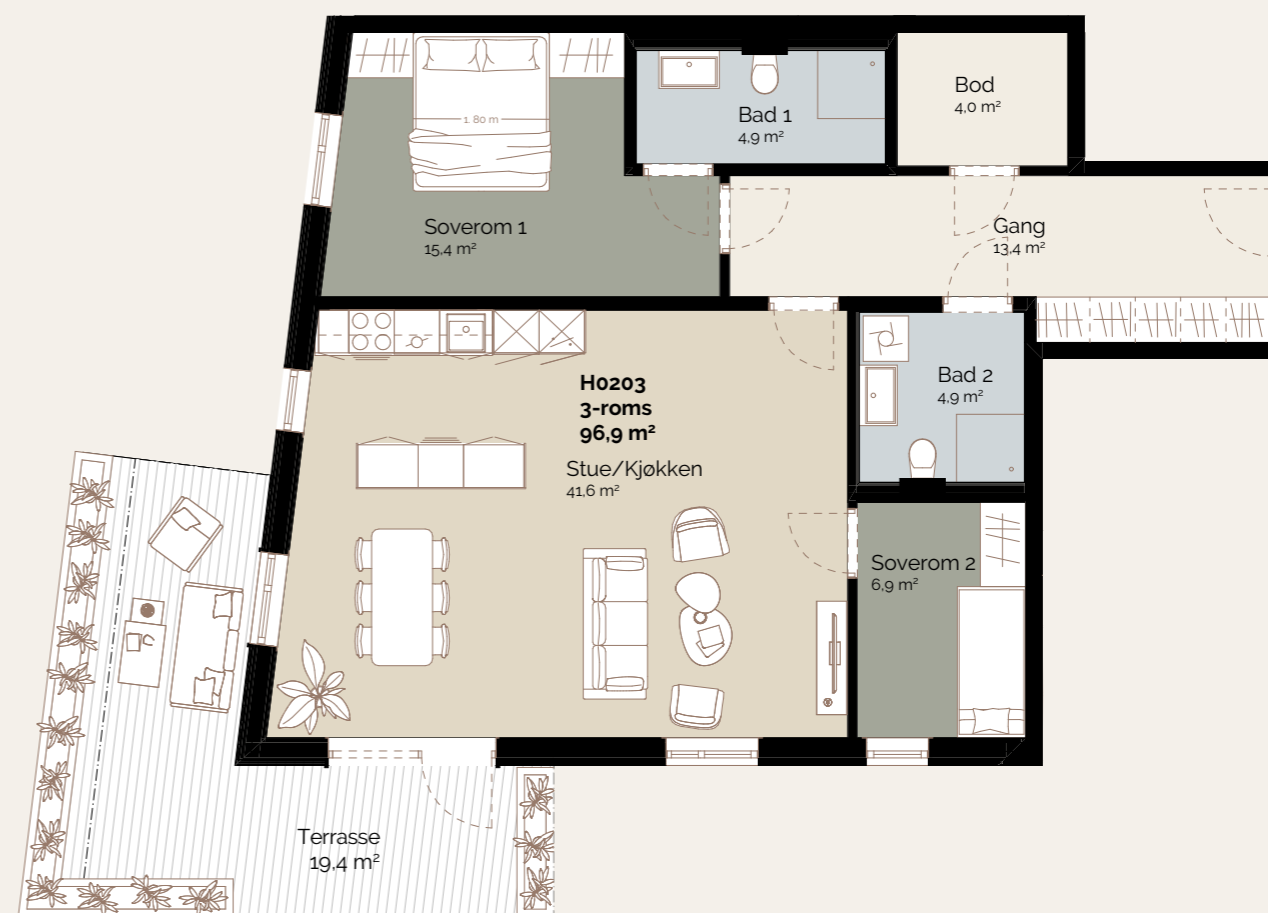
Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykk der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk o.l.

#### Sum BRA

Totalt bruksareal er summen av BRA-i og BRA-e.

## BB1-H0203

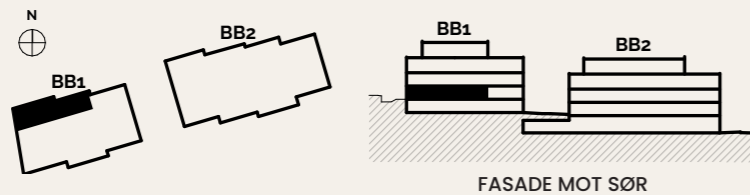
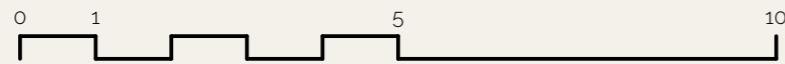
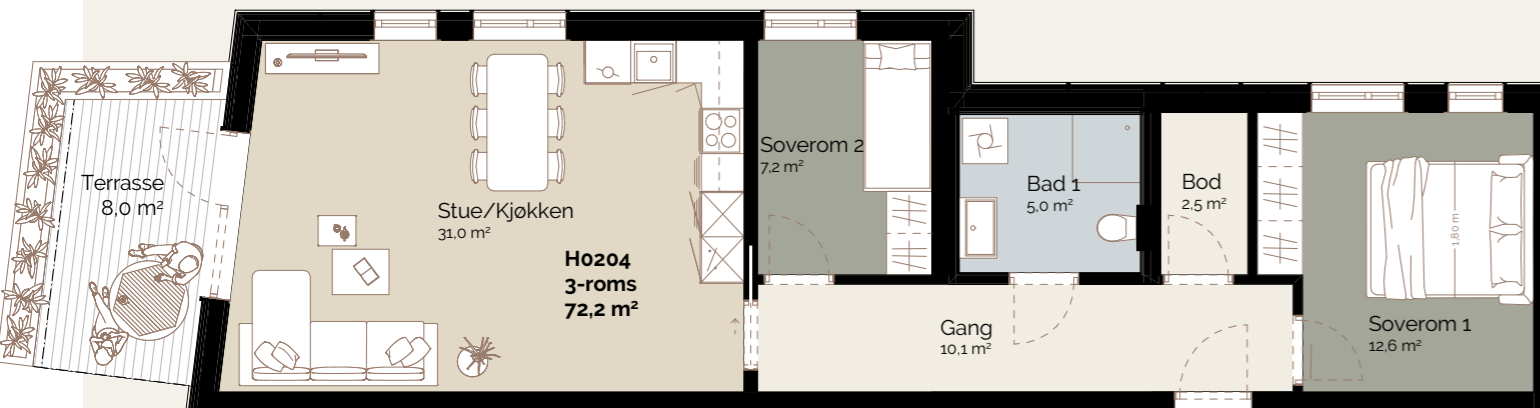
96,9 m<sup>2</sup> BRA-i | 5,3 m<sup>2</sup> BRA-e | Sum BRA 102,5 m<sup>2</sup> | TBA 19,4 m<sup>2</sup> | 2. etasje



FASADE MOT SØR

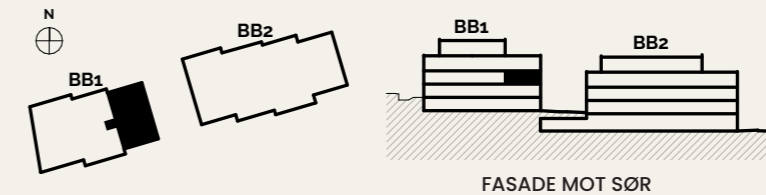
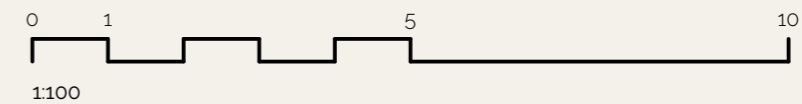
## BB1-H0204

72,2 m<sup>2</sup> BRA-i | 2,9 m<sup>2</sup> BRA-e | Sum BRA 75,1 m<sup>2</sup> | TBA 8,0 m<sup>2</sup> | 2. etasje



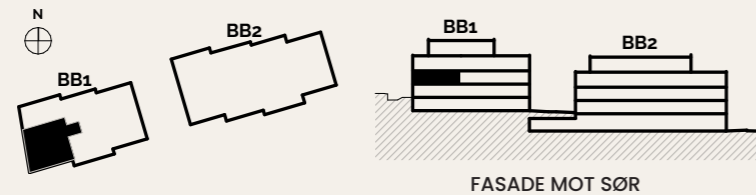
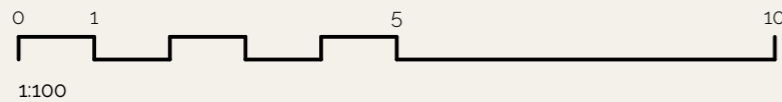
## BB1-H0301

106,4 m<sup>2</sup> BRA-i | 5,3 m<sup>2</sup> BRA-e | Sum BRA 111,7 m<sup>2</sup> | TBA 10,1 m<sup>2</sup> + 9,0 m<sup>2</sup> | 3. etasje



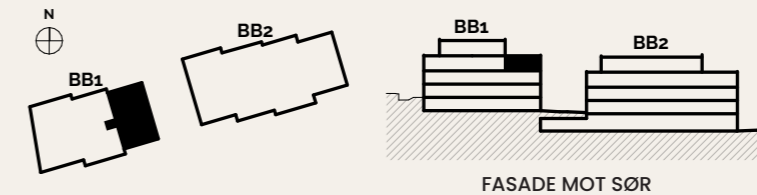
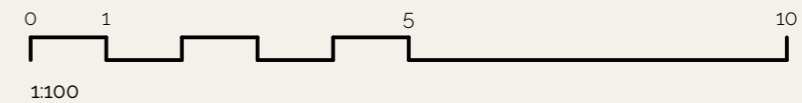
# BB1-H0303

96,9 m<sup>2</sup> BRA-i | 5,3 m<sup>2</sup> BRA-e | Sum BRA 102,2 m<sup>2</sup> | TBA 17,3 m<sup>2</sup> | 3. etasje



# BB1-H0401

106,4 m<sup>2</sup> BRA-i | 5,3 m<sup>2</sup> BRA-e | Sum BRA 111,7 m<sup>2</sup> | TBA 10,1 m<sup>2</sup> + 9,0 m<sup>2</sup> | 4. etasje



# PLANTEGNINGER

## BB2

### BRA (BRUKSAREAL) DELES OPP I ULIKE KATEGORIER

#### BRA-i (Internt bruksareal)

Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i.

#### BRA-e (Eksternt bruksareal)

Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang fra fellesarealer eller utenfra, som boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e skal legges til i BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.

#### TBA (Terrasse- og balkongareal)

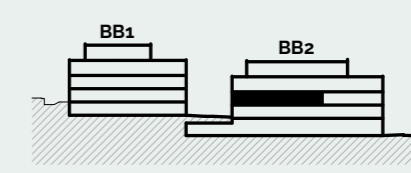
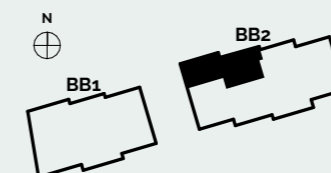
Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykk der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk o.l.

#### Sum BRA

Totalt bruksareal er summen av BRA-i og BRA-e.

## BB2-H0205

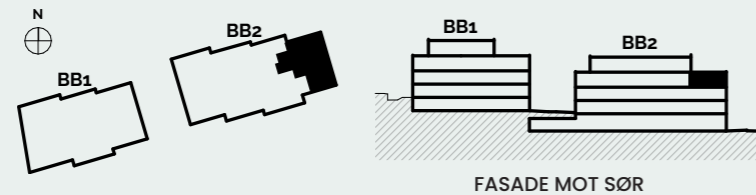
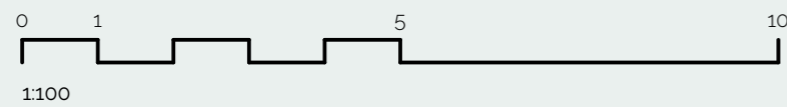
99,2 m<sup>2</sup> BRA-i | 5,6 m<sup>2</sup> BRA-e | Sum BRA 104,8 m<sup>2</sup> | TBA 5,7 m<sup>2</sup> + 9,5 m<sup>2</sup> | 2. etasje



FASADE MOT SØR

## BB2-H0301

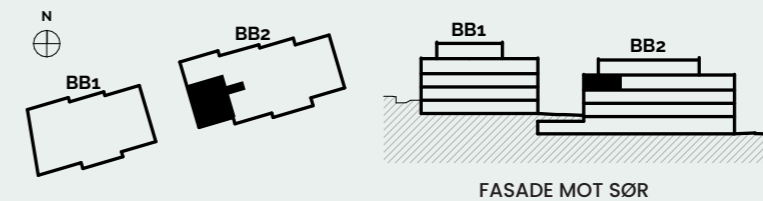
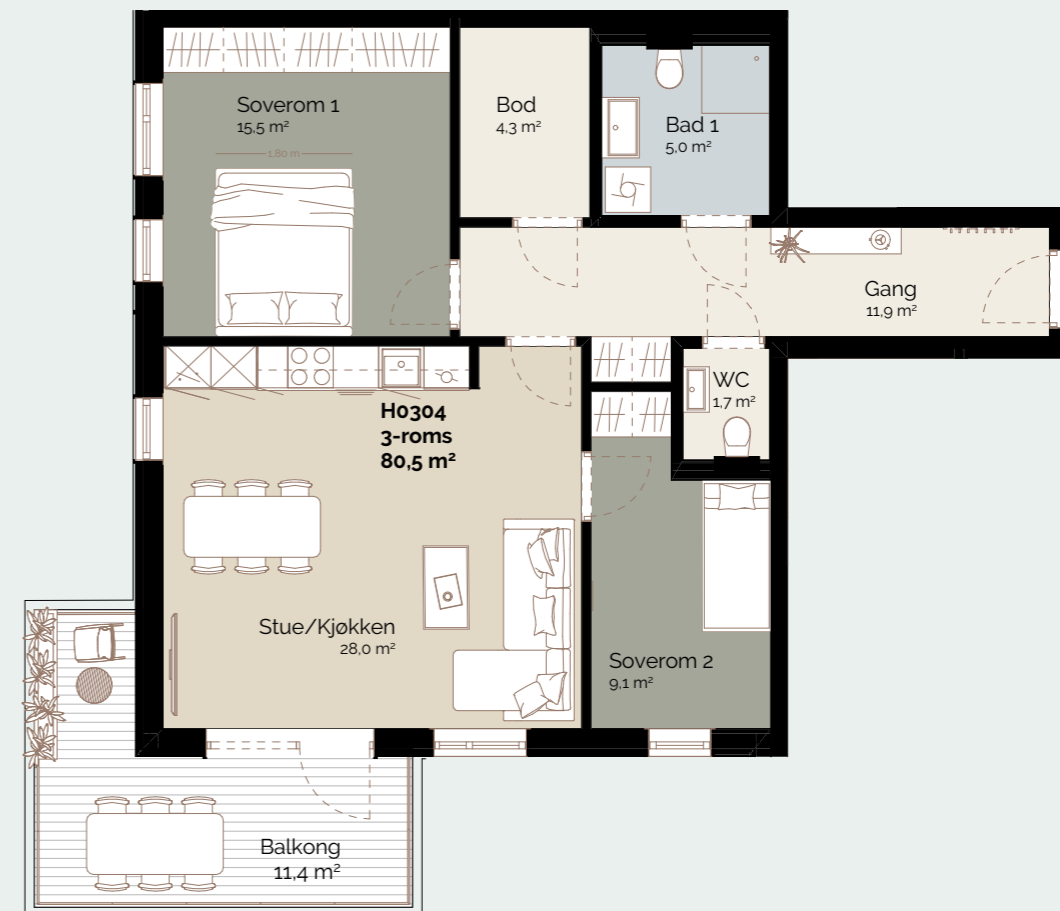
94 m<sup>2</sup> BRA-i | 5,1 m<sup>2</sup> BRA-e | TBA 11,2 + 6,5 m<sup>2</sup> | 3. etasje



FASADE MOT SØR

## BB2-H0304

80,5 m<sup>2</sup> BRA-i | 3,0 m<sup>2</sup> BRA-e | Sum BRA 83,5 m<sup>2</sup> | TBA 11,4 m<sup>2</sup> | 3. etasje



FASADE MOT SØR

Kjøkken fra Sigdal  
– produsent av  
norsk kjøkkenkvalitet  
i over 70 år

**KJØKKEN  
ER MONTERT!**  
Ta kontakt  
for visning.



Et nytt, velfungerende og elegant kjøkken er alltid høyt på listen over ting boligkjøpere gleder seg til når de flytter inn. Med norske Sigdal som leverandør til Jåtunbakken kan du være trygg på både kvalitet og løsninger.



Det gode håndverket, teknologien og designet har vært en bærebjelke for et av Norges mest velrenommerte kjøkkenmerker og finnes nå i tusenvis av hjem.

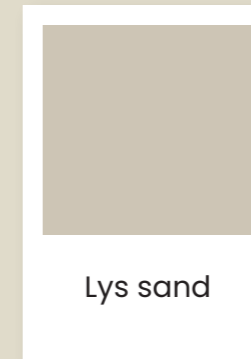
Et kjøkken i dag er så mye mer enn kun plassen for å lage mat. Det må gi rom for arbeid og aktiviteter, omsorg og livskvalitet i hverdagen og egne seg til sosiale stunder i gode venners lag. Det er målet med samtlige kjøkken på Jåtunbakken.



3D-illustrasjon av Sigdal Uno Palett. Denne er kun for å vise frontene. Vist benkeplate, blandeblender, servant, hvitevarer samt overflatebehandling av gulv og vegger er ikke standard.

## Sigdal Uno Palett korn er valgt på ditt kjøkken

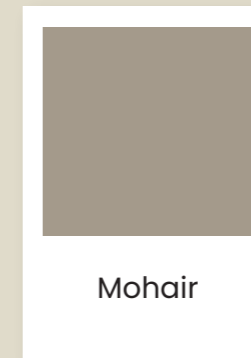
Uno er en «kameleon-modell» som tilpasser seg omgivelsene og blir akkurat det kjøkkenet du gjør det til. Med lette renholdsvennlige flater, er dette en ultra-praktisk kjøkkenmodell. Vi har valgt den populære og tidløse fargen «korn» på kjøkkenet.



Lys sand

### LYS SAND PÅ DE FLESTE VEGGER

Lys sand er en rolig og dempet nyanse som gir leiligheten et varmt og harmonisk uttrykk. Fargen balanserer det lyse og det lune, og fungerer som en nøytral base som fremhever materialer, tekstiler og møbler uten å dominere. Den skaper en behagelig atmosfære med en naturlig eleganse, og bidrar til en følelse av romslighet og sammenheng mellom sonene i boligen.

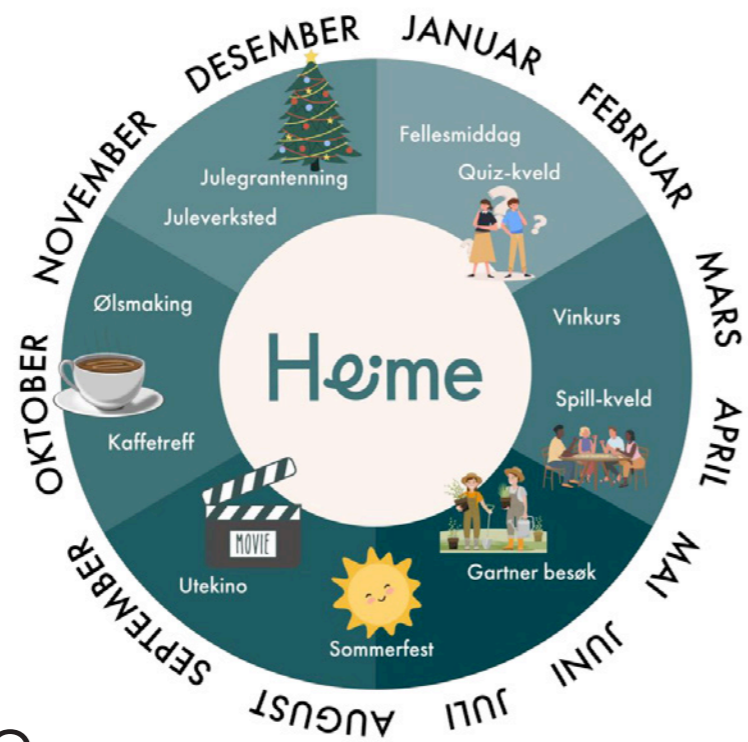


Mohair

### MOHAIR PÅ SOVEROMMET

Mohair er en dyp og sofistikert fargetone som tilfører soverommet en lun og omsluttende atmosfære. Den har en dempet rikhet som gir rommet tyngde og ro, samtidig som den oppleves myk og behagelig. Fargen skaper en intim og avslappende stemning, ideell for hvile, og gir et elegant bakteppe som fremhever tekstiler og materialvalg på en harmonisk måte.





## Året rundt med Heime

På Jåtunbakken blir det enkelt å bli kjent med naboer, dyrke det sosiale og nyte godt av nabolagets mange muligheter og aktiviteter. Her får du nemlig tilgang til Heime-appen, en app skreddersydd for kommunikasjon og økt trivsel blant beboere i boligprosjekter.

Gjennom samarbeidet med Heime kan du bli med på både små og store sosiale aktiviteter gjennom hele året. Her er noe av det som kan stå på programmet:

- Kaffetreff og quizkvelder i felleshuset
- Utekino og innflyttingsfest i hagen
- Vinsmaking og ølsmaking med Jåttå gårdsbryggeri i felleshuset
- Plantekurs, gartnerbesøk og dyrking i hagen og plantekassene
- Juleverksted og julegrantenning i desember
- Utflukter, ridning og middag i samarbeid med lokale gårder

Alt er frivillig – og mye formes av dere som bor her. Med egen community manager og Heime-appen er det enkelt å delta, arrangere eller bare holde oversikt over hva som skjer i nabolaget.



## Et nabolag med mer enn boliger

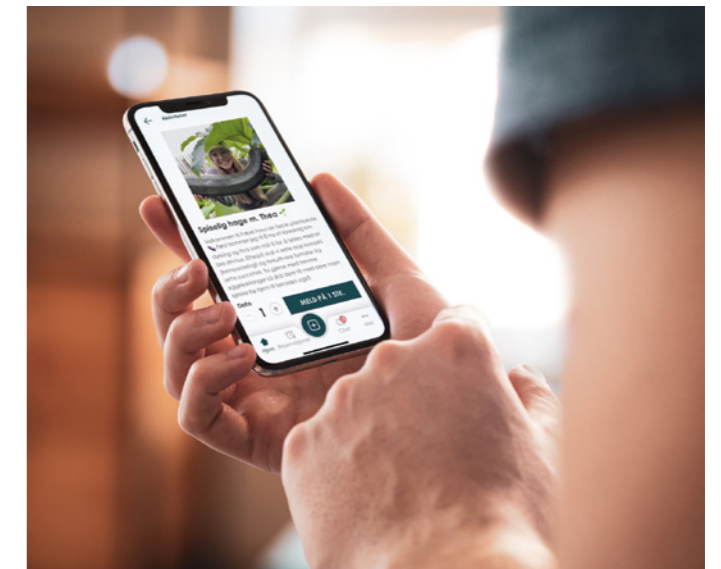
### Jåtunbakken blir et sted det er lett å trives. Og lett å møtes.

Tenk deg at du skal på ferie et par uker, men trenger noen til å vanne blomstene. Eller at du vil gå tur rundt Jåttånuten, men ikke alene. Da legger du ut en melding på Heime, og noen minutter senere har du sannsynligvis fått svar fra hjelpsomme og hyggelige naboer som også har Heime på sin telefon.

«Den hjelpsomme naboen» er en av flere smarte Heime-funksjoner som skal bidra til trivsel, trygghet og vennskap på Jåtunbakken. Andre funksjoner kan være reservasjon av felleshus og gjestehybel, informasjon fra borettslaget, invitasjon til aktiviteter i felleshuset og mulighet til å bestille tjenester som vaskehjelp og take-away. Gjennom Heime kan du også få rabatter hos noen lokale butikker.

### FELLESHUS OG EKSTRA HYBEL MED PÅ KJØPET

*Du får mer plass enn det som står i plantegningen.* Med felleshus og hagen får du mer boltreplass! Og aktivitetene i Jåtunbakken gjør at bokvaliteten vokser langt utover selve leiligheten. Du kan trekke deg tilbake når du vil, men også dekke langbord til 10 venner, være med på fredagspizza eller ta en morgentur med nabo-en før jobb. Det er sosial bærekraft i praksis.



### DIN DIGITALE HUSVERT

*Alt ligger i appen. Fra taco-kveld til sykkelpumpe.* Med Heime-appen får du enkel tilgang til alt fra booking av gjestehybel og selskapslokale til invitasjoner, nabohjelp og felles aktiviteter. Du kan starte en løpegruppe, avtale samkjøring, melde deg på quizkveld eller spørre om noen har et vaffeljern du kan låne.

### DET STARTER ALLEREDE FØR INNFLYTTING

*En god nabo er ofte bare en prat unna.* Heime skaper trygge rammer og sosiale anledninger allerede før innflytting. Det kan være bli-kjent-kvelder, digitale møter eller fellesturer i nabolaget. Når folk har hilst før de flytter inn, blir det lettere å si hei i gangen og invitere med på en tur senere.



### DET ER ALLTID NOE SOM SKJER – HVIS DU VIL

*Julegrantenning, utekino, fredagskaffe eller felles sykkelturn?* Heime er en katalysator for bomiljøet i nye boligprosjekter i gang, men det er beboerne selv som former nabolaget. Mange steder oppstår faste tradisjoner, ildsjeler og felles initiativ. Ofte arrangeres det flere titalls små og store treff i løpet av året. Du blir med på det du har lyst til, og kan trygt stå over når du heller vil være for deg selv.



### TRIVSEL DU KAN REGNE MED

*Heime er Norges mest erfarne på gode nabolag.* Over 50 000 beboere i boligprosjekter over hele landet bruker i dag Heime. Erfaringene viser at folk både trives mer og blir boende lenger i prosjekter med sosialt rammeverk. Det handler ikke om store fester, men små ting i hverdagen. Å føle seg hjemme, ikke bare i leiligheten, men i hele nabolaget.

### ET STED OGSÅ MAMMA GLEDER SEG TIL Å BO

*«Min sosiale mor ble oppriktig glad da jeg fortalte at hun skal bo i et Heime-prosjekt.»* Vi møter ofte voksne som leter etter leilighet til foreldrene sine – og foreldre vil hjelpe sine unge håpefulle. Mange trekker et lettelsens sukk når de ser hvordan Jåtunbakken legger til rette for trygghet, trivsel og sosialt fellesskap. Her bør du trygt og moderne, med både egne soner og fellesskap – hvis du vil.



# BO TRYGT I BORETTS- LAG

## HVEM ER BATE?

Bate har bygget og forvaltet boliger for sine medlemmer siden 1946. Boligbyggelaget har i dag over 58 000 medlemmer, og er forretningsfører for over 900 borettslag og sameier. Organisasjonen er eid og styrt av medlemmene, og tilbyr et bredt spenn av tjenester – fra boligforvaltning til fordelsprogram.

I tillegg til å utvikle egne boligprosjekter, samarbeider Bate med betrodd utbyggere for å gi medlemmene et bredt utvalg kvalitetsboliger. I Jåtunbakken får Bate-medlemmer forkjøpsrett, altså mulighet til å kjøpe sine favorittleiligheter før prosjektet blir lagt ut for salg. Når boligene er overlevert, blir Bate igjen for å bistå styret med driften av borettslaget. Boligbyggelaget vil blant annet føre regnskap, hjelpe til med gjennomføring av generalforsamling, og gi råd om vedlikehold av bygg og fellesanlegg.



**BATE**

## HVA VIL DET SI Å BO I ET BORETTSLAG?

Jåtunbakken vil bli organisert som et privat borettslag – en trygg og god boform som gir stabilitet og forutsigbarhet for deg som boligeier.

### Du kjøper en andel

I et borettslag eier du bygningen du bor i sammen med naboene dine. Når du kjøper bolig, kjøper du en andel av borettslaget. Du blir andelseier, får enerett til din bolig, og rett til å bruke fellesarealene sammen med de andre beboerne.

### Fellesutgiftene dekker det meste

I borettslaget deler dere på et felles lån, samt på utgifter til vedlikehold, vaktmestertjenester, forsikring, tv, internett og andre goder. Mesteparten av boligutgiftene dine er bakt inn i felleskostnadene – inkludert boligskatt og kommunale avgifter.

Siden borettslaget har felleslån, trenger du kun å finansiere innskuddet selv når du kjøper leilighet i Jåtunbakken. Det er flere fordeler med felleslån. Siden lånerammen er større, får en ofte gunstige betingelser på et felleslån enn personlige lån. I tillegg kan lånet utvides dersom borettslaget senere bestemmer seg for å gjøre en større investering. Det betyr at dere kan fordele kostnadene over tid.

Borettslaget har også en sikringsordning som medfører at du ikke blir ansvarlig for «naboens» felleskostnader (husleie) dersom den ikke blir betalt. Alt i alt, fellesløsningene gjør Jåtunbakken til et fremtidsrettet, trygt, enkelt og økonomisk fornuftig sted å bo.

### Trenger du ikke lån?

Har du romslig økonomi og ønsker å slippe å betale på et felleslån? I Jåtunbakken har du tilbud om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Det betyr at du kan betale inn hele eller deler av din andel av fellesgjelden. Mer informasjon om hvordan dette fungerer, finner du på: [bate.no/for-deg/hva-er-in-ordning](https://bate.no/for-deg/hva-er-in-ordning)

### Mindre utleievirksomhet

Borettslagsloven setter noen begrensninger for utleie. Det gjør at borettslag ofte har en mer stabil beboermasse, som oftest består av boligeierne selv.

**Siden Jåtunbakken er et privat borettslag, foreligger det ingen forkjøpsrett ved videresalg.**

# NØKKEINFO

Dato: 20.12.2024 / rev. 21.04.2026

**UTBYGGER /SELGER**  
Jåtunbakken AS  
Niels Juelsgate 50  
4008 Stavanger  
Org.nr. 928 049 558



## NØKKEINFO

Utbygger tar beslutninger om større vedlikeholdsarbeider og påkostninger. Hver andel har en stemme i generalforsamlingen.

Utbygger tar beslutninger om større vedlikeholdsarbeider og påkostninger. Hver andel har en stemme i generalforsamlingen.

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

Utbygger vil skrive inn endelig eiendomsbetegnelse i andelsdokument og gi forretningsfører person- og kontaktopplysningene til kjøpere.

### FORRETNINGSFØRER

Utbygger 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 nytten av gode ordninger som Bate kan tilby, for eks. forsikring og bankavtaler, deltagelse i sikringsfond etc.

### 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 utbygger 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 prislisen. I tillegg kommer omkostninger.

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

Rente pt på 4,99 % 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 20 årene er avdragsfrie. Deretter nedbetales felleslånet etter annuitetsprinsippet over 30 år.

Felleskostnader etter avdragsfri periode kom-

mer frem av prisliste.

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 2024, 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 – HUSLEI GARANTIFORSIKRING

Alle borettslag plikter 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 4 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. 4.000,-.

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

Les mer om ordningen på: <https://bate.no/for-deg/hva-er-in-ordning>

### SAMEIE/VELFORENING

Borettslaget plikter å være medlem i Velforeningen eller Sameiet Jåtunbakken. Her ivaretas drift og vedlikehold av fellesarealer og fellesthus. Rekkehusene som etableres på samme felt har samme forpliktelse.

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

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for velforeningen 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 utbygger er avhengig av utbyggers garantistillelse i.h.t. Bustadsoppføringslova § 47.

### KJØPEKONTRAKTER

Det benyttes Norsk Standard sin kjøpekontrakt NS3427 med vedlegg. Kontraksformular kan fåes ved henvendelse til utbygger. 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 utbygger kontaktes.

Utbygger, leie-eie-selskap, deleie-selskap, kommune eller annen sammenslutning med samfunnsnyttig formål og arbeidsgivere 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 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). Utbygger 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 selger 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 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 utbygger 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 Jåtunbakken 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 eiendomsmepling § 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 løseforsikring.

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

# LEVERANSEBESKRIVELSE LEILIGHETER JÅTUNBAKKEN (FELT B4)

Les gjerne gjennom de enkelte avsnittene for å få en bedre forståelse av hva som er inkludert i leveransen.

For mer informasjon, se gjerne vår hjemmeside.

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

base.no

## LEVERANSEBESKRIVELSE

### LEILIGHETER JÅTUNBAKKEN B4 FORTS.

Høyde port min 2.20m.

Parkeringsnorm på reguleringsstidspunktet og sporingskurve fra totalentreprenør legges til grunn for dimensjonering av p-plasser.

Det vil bli tilrettelagt for lading av elbil med hovedinfrastruktur. Kjøper bestiller selv lade-stasjon fra Lyse i tilvalgsprosessen.

#### 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
- Baderomsinnredning
- Alternative vegg og gulvfliser
- Alternative innerdører
- Endringer av elektroinstallasjoner, herunder ekstra stikk og IKT-uttak.
- Smarthusteknologi

Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15 % av kjøpesum i henhold til bustadoppførings- lova § 9. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og entreprenør i separat avtale.

Eventuelle tilvalg faktureres direkte fra entreprenør/underleverandør mot garantier iht. Bustadoppføringslova. Endringer ut over de som fremkommer i tilvalginformasjon fra entreprenør må på fritt grunnlag vurderes av utbygger, entreprenør og dennes 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 interessent/kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått.

Det må da tas forbehold i kjøpstilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/ending som denne mener skal være mulig å få levert av utbygger. Konferer utbygger for nærmere informasjon.

#### FORBEHOLD

Prosjektet er ikke ferdig detaljprosjektert. 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 plantegningene, 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 utbygger. 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 baderomsinnredning leveres i henhold til egen kjøkkentegning.

Tegninger 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

Topic Architecture

#### LANDSKAPSARKITEKT

Asplan Viak

## ROMSKJEMA STANDARD

## LEILIGHET – KLAR FOR INNFLYTTING 14.02.2024, revidert 25.06.2024\*

ROM	GULV	INNERVEGGER	HIMLING	LISTVERK	INNVEDIGE DØRER	YTTERDØR	VINDUER	OPPVARMING	SANITÆR	VENTILASJON	ELEKTRO	ANNET
<b>Gang</b>	Enstavs, hvitpigmentert parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong med farge Lys sand.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge: NCS 0500 N. (Klassisk Hvit)	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge: NCS0500N. (Klassisk hvit) Gulvlust i samme utførelse som gulv	Hvite, slette dører. Farge: NCS 0500 N. (Klassisk hvit) Terskel i samme farge som parkett	Entrédør i laminat. Farge etter ARK sitt valg	HVIS AKTUELT: Isolererglass og malte karmen på innsiden, alu. kledning på utsiden. Innvendig farge NCS 0500 N. (Klassisk hvit)				Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.	Fliser er ikke mulig grunnet trinnlyd.
<b>Stue</b>	Enstavs, hvitpigmentert parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong med farge Lys sand.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge: NCS 0500 N. (Klassisk Hvit)	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge: NCS0500N. (Klassisk hvit) Gulvlust i samme utførelse som gulv	Hvite, slette dører. Farge: NCS 0500 N. (Klassisk hvit) Terskel i samme farge som parkett		HVIS AKTUELT: Isolererglass og malte karmen på innsiden, alu. kledning på utsiden. Innvendig farge NCS 0500 N. (Klassisk hvit)	Vannbåren varme med konvektor.		Balansert ventilasjon. Tilluft og avtrekk.	Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.	
<b>Kjøkken</b>	Enstavs, hvitpigmentert parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong med farge Lys sand.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge: NCS 0500 N. (Klassisk Hvit)	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge: NCS0500N. (Klassisk hvit) Gulvlust i samme utførelse som gulv	Hvite, slette dører. Farge: NCS 0500 N. (Klassisk hvit) Terskel i samme farge som parkett		HVIS AKTUELT: Isolererglass og malte karmen på innsiden, alu. kledning på utsiden. Innvendig farge NCS 0500 N. (Klassisk hvit)		Ett-greps kjøkkenbatteri. Waterguard på hovedvanninntak. Opplegg for oppvaskmaskin.	Balansert ventilasjon. Tilluft og avtrekk. Ventilator for innbygging, type slimline. Frittstående ventilator der koketopp er inntegnet på øy eller tilsvarende.	Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17. Dimbare spotter under overskap pr. 0,55m.	Se egen kjøkkentegning fra Sigdal. Hvitvarer er ikke inkludert. Skap for integrering av hvitvarer er inkludert.
<b>Soverom 1</b>	Enstavs, hvitpigmentert parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong med farge Mohair.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge: NCS 0500 N. (Klassisk Hvit)	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge: NCS0500N. (Klassisk hvit) Gulvlust i samme utførelse som gulv	Hvite, slette dører. Farge: NCS 0500 N. (Klassisk hvit) Terskel i samme farge som parkett		HVIS AKTUELT: Isolererglass og malte karmen på innsiden, alu. kledning på utsiden. Innvendig farge NCS 0500 N. (Klassisk hvit)			Balansert ventilasjon. Tilluft.	Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.	Garderobeskap er ikke inkludert.
<b>Soverom 2</b>	Enstavs, hvitpigmentert parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong med farge Mohair.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge: NCS 0500 N. (Klassisk Hvit)	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge: NCS0500N. (Klassisk hvit) Gulvlust i samme utførelse som gulv	Hvite, slette dører. Farge: NCS 0500 N. (Klassisk hvit) Terskel i samme farge som parkett		HVIS AKTUELT: Isolererglass og malte karmen på innsiden, alu. kledning på utsiden. Innvendig farge NCS 0500 N. (Klassisk hvit)			Balansert ventilasjon. Tilluft.	Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.	Garderobeskap er ikke inkludert.
<b>Soverom 3</b>	Enstavs, hvitpigmentert parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong med farge Mohair.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge: NCS 0500 N. (Klassisk Hvit)	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge: NCS0500N. (Klassisk hvit) Gulvlust i samme utførelse som gulv	Hvite, slette dører. Farge: NCS 0500 N. (Klassisk hvit) Terskel i samme farge som parkett		HVIS AKTUELT: Isolererglass og malte karmen på innsiden, alu. kledning på utsiden. Innvendig farge NCS 0500 N. (Klassisk hvit)			Balansert ventilasjon. Tilluft.	Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.	Garderobeskap er ikke inkludert.
<b>Bad 1</b>	Fliser 60x60 cm. Mosaikkfliser 5x5 cm nedsenket sone i dusj.	Fliser 60x60 cm.	Sparklet og hvitmalt gips. Farge: NCS 0500 N. (Klassisk Hvit)	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge: NCS0500N. (Klassisk hvit) Sokkelflis	Hvite, slette dører. Farge: NCS 0500 N. (Klassisk hvit) Terskel i samme farge som parkett		HVIS AKTUELT: Isolererglass og malte karmen på innsiden, alu. kledning på utsiden. Innvendig farge NCS 0500 N. (Klassisk hvit)	Vannbåren gulvvarme.	Ett greps servantbatteri. Dusjbatteri og garnityr. Gulvsluk. Vegghengt toalett med dempet sete. Dusjhjørne i herdet glass med innfellbare dører. Servantskap. Uttak og avløp for vaskemaskin iht. tegning på et av badene.	Balansert ventilasjon, avtrekk.	Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17. Inkl belysning, dimbare utenpåliggende spotter leveres iht. lysplan fra elektriker.	Se egen tegning for baderoms-møbel fra Sigdal. Nedsenket gulv i dusj. Kun kondens-tørketrommel kan brukes. På et bad leveres Rør i Rør-skap i vegg. Evt. vaskeromsnise leveres som skyvedørsgarderobedører
<b>Bad 2</b>	Fliser 60x60 cm. Mosaikkfliser 5x5 cm nedsenket sone i dusj.	Fliser 60x60 cm.	Sparklet og hvitmalt gips. Farge: NCS 0500 N. (Klassisk Hvit)	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge: NCS0500N. (Klassisk hvit) Sokkelflis	Hvite, slette dører. Farge: NCS 0500 N. (Klassisk hvit) Terskel i samme farge som parkett		HVIS AKTUELT: Isolererglass og malte karmen på innsiden, alu. kledning på utsiden. Innvendig farge NCS 0500 N. (Klassisk hvit)	Vannbåren gulvvarme.	Ett greps servantbatteri. Dusjbatteri og garnityr. Gulvsluk. Vegghengt toalett med dempet sete. Dusjhjørne i herdet glass med innfellbare dører. Servantskap.	Balansert ventilasjon, avtrekk.	Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17. Inkl belysning, dimbare utenpåliggende spotter leveres iht. lysplan fra elektriker.	Se egen tegning for baderoms-møbel fra Sigdal. Nedsenket gulv i dusj. Kun kondens-tørketrommel kan brukes. På et bad leveres Rør i Rør-skap i vegg.

Romskjema fortsetter på neste side.

\* Kundebehandling er ikke lenger mulig.

## ROMSKJEMA STANDARD LEILIGHET FORTS.

ROM	GULV	INNERVEGGER	HIMLING	LISTVERK	INNVEDIGE DØRER	YTTERDØR	VINDUER	OPPVARMING	SANITÆR	VENTILASJON	ELEKTRO	ANNET
<b>Vaskerom</b>	Fliser 60x60 cm.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong med farge Lys Sand.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge: NCS 0500 N. (Klassisk Hvit)	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge: NCS0500N. (Klassisk hvit) Sokkelflis på gulv	Hvite, slette dører. Farge: NCS 0500 N. (Klassisk hvit) Terskel i samme farge som parkett		HVIS AKTUELT: Isoler glass og malte karmen på innsiden, alu.kledning på utsiden. Innvendig farge NCS 0500 N. (Klassisk hvit)	Vannbåren gulvvarme.	Utslagsvask med høy kran, opplegg til vaske-maskin	Balansert ventilasjon, tilluft og avtrekk	Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17. Belysning i tak.	Kun kondens-tørketrommel kan brukes
<b>WC</b>	Enstavs, hvitpigmentert parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong med farge Lys Sand.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge: NCS 0500 N. (Klassisk Hvit)	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge: NCS0500N. (Klassisk hvit) Gulvlist i samme utførelse som gulv	Hvite, slette dører. Farge: NCS 0500 N. (Klassisk hvit) Terskel i samme farge som parkett		HVIS AKTUELT: Isoler glass og malte karmen på innsiden, alu.kledning på utsiden. Innvendig farge NCS 0500 N. (Klassisk hvit)		Ett greps servantbatteri. Vegghegt toalett. Speil. Servantskap	Balansert ventilasjon, tilluft og avtrekk	Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17. Belysning i tak.	Møbel iht. tegning fra Sigdal
<b>Bod</b>	Enstavs, hvitpigmentert parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong med farge Lys Sand.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge: NCS 0500 N. (Klassisk Hvit)	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge: NCS0500N. (Klassisk hvit) Gulvlist i samme utførelse som gulv	Hvite, slette dører. Farge: NCS 0500 N. (Klassisk hvit) Terskel i samme farge som parkett		HVIS AKTUELT: Isoler glass og malte karmen på innsiden, alu.kledning på utsiden. Innvendig farge NCS 0500 N. (Klassisk hvit)			Balansert ventilasjon. Tilluft. Aggregat.	Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17. El-tavle i vegg. Belysning i tak.	Enkelte rom på plantegninger benevnt bod/garderobe. Disse medtas som bod.
<b>WIC</b>	Enstavs, hvitpigmentert parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong med farge Mohair.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge: NCS 0500 N. (Klassisk Hvit)	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge: NCS0500N. (Klassisk hvit) Gulvlist i samme utførelse som gulv	Hvite, slette dører. Farge: NCS 0500 N. (Klassisk hvit) Terskel i samme farge som parkett		HVIS AKTUELT: Isoler glass og malte karmen på innsiden, alu.kledning på utsiden. Innvendig farge NCS 0500 N. (Klassisk hvit)			Balansert ventilasjon. Tilluft.	Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.	Garderobeskap / innredning leveres ikke.
<b>Balkong</b>	Impregnerte terrassebord, 28x 145 mm uten riller.		Synlig betong								Lysarmatur og stikk-kontakt.	Rekkverk leveres ihht. ARKs valg. Slukrist i hver balkong for inspeksjon og rensk av sluk. Balkonger tilrettelegges ikke for innglassing. Det vil ikke være mulighet for fliser på balkonger pga. vektbegrensninger.





## BB2 - 2. ETASJE



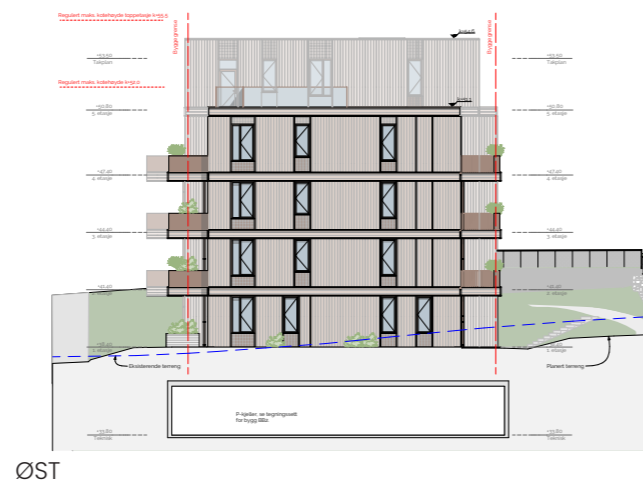
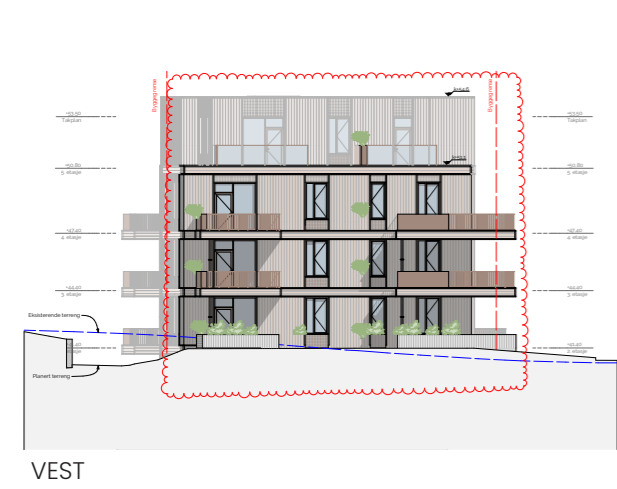
## BB2 - 4. ETASJE



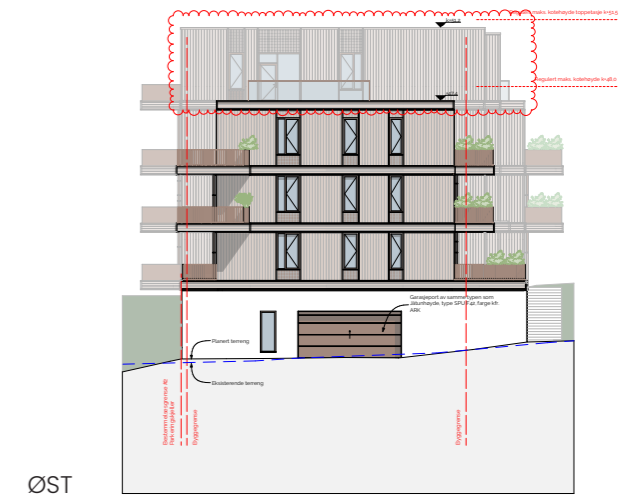
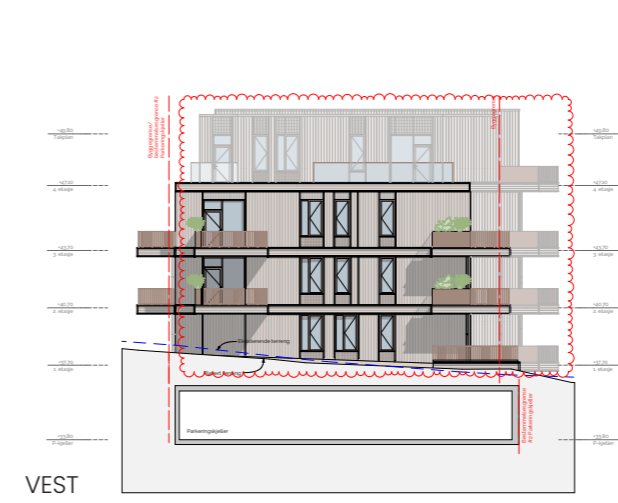
## BB2 - 3. ETASJE



# FASADER BB1



# FASADER BB2







# 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 tilleggende 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
<b>Alle rekkehus</b>	<b>26</b>	<b>4 075 m<sup>2</sup></b>	
B1	4	745 m <sup>2</sup>	3 et. inkl. sokkelet.
B2	3	562 m <sup>2</sup>	3 et. inkl. sokkelet.
B3	7	1096 m <sup>2</sup>	3 et.
B4	4	622 m <sup>2</sup>	3 et.
B5	8	1050 m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup> privat uteareal til sammen per boenhet, fordelt på takterrasse, balkonger og terreng, hvorav minst 40 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	4 – 5 et.
BB2	11 – 15	1755 m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup> BRA. Ingen boenheter skal ha bruksareal (BRA) som er mindre enn 40 m<sup>2</sup>.

**Private utearealer:** Leilighetene skal ha balkong, takterrasse eller markterrasse som utgjør minst 10 % av leilighetenes BRA, men skal ikke utgjøre mindre enn 6 m<sup>2</sup>.

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 JÅTUNBAKKEN

(foreløpig utkast – endring må påregnes)

for Jåtunbakken borettslag org nr .....

vedtatt på stiftelsesmøtet den....., sist endret den.....

## 1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

### 1-1 Formål

Jåtunbakken borettslag 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 område hvor det skal føres opp ytterligere rekkehus, og hvor det vil være eiendommer som skal eies i fellesskap mellom disse. Jåtunbakken Velforening vil i fellesskap drifte og eie felles uteareal for beboerne på området. Velforeningen vil reguleres nærmere i egne vedtekter og det vil være styret i borettslaget som representerer Jåtunhøyden borettslag i felles velforening for området.

## 2. ANDELER OG ANDELSEIERE

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) 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, deleie-selskap eller annen samenslutning 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 vedtektenes.

(3) Nekte 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

### 3-1 Fordeling av parkeringsplass

Andelseierne som har kjøpt andel med parkeringsplass(er) tilknyttet andelen har parkeringsplasser på en anleggseiendom (parkeringsanlegg under bakken), opprettet som egen eiendom som skal eies av borettslaget. Gjesteparkering og enkelte sykkelparkeringsplasser er også lokalisert i anleggseiendommen. Bruksretten parkeringsplassene er eksklusive. Den nærmere plassering av hver enkelt andel sin parkeringsplass, fremgår av plankart vedlagt som vedlegg 1 til disse vedtektenes.

### 3-2 Ladepunkt for el-bil

En andelseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass andelseieren disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering og vedlikehold av ladepunkt, og strøm dekkes av den enkelte andelseier.

### 3.2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen andelseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom beboeren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i borettslaget. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom andelseieren som pålegges å bytte fra seg en parkeringsplass har anlagt lader for billading på parkeringsplassen som må byttes, og tilsvarende ikke finnes på den plass han mottar, er den rettighetshaveren som utløser byttet ansvarlig for å besørge og bekoste at anlegg for billading også klargjøres på denne. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige andelseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

## 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 nødvendig 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, sølskjerming 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 unødig sjenanse for de andre beboerne.

(7) Fordeling av sportsboder i byggenes bodanlegg fremkommer av vedlegg 1 Bodoversikt.

(8) Borettslaget skal gi rekkehusbeboere på samme felt og beboere på felt B7 rett til bruk av fellesrom/gjesteleilighet på samme betingelser som borettslagets egen beboere.

### 4-2 Bruksoverlating

(1) 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.

(2) 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.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

### 4-3 Forkjøpsrett

(1) 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, gulvbølegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmner.

(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 unødig 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, Heime, 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 pantessikkerhet

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 besluttes 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:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. 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 nødvendig, 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 tjuv dager. Ekstraordinær generalforsamling 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 generalforsamling 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 generalforsamlingen 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 generalforsamlingen 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 avgitte 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 framtrendende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning 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 borettslagslovens §§ 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 BORETTSLOVENE

### 11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen 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.

## 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 trafikkisikring, 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 20-25 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 Velforeningen 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 instruksjer 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. Oppøsning (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 BORETTSLAG

32 leiligheter, totalt 2.510 kvm. Estimerte felleskostnader pr. kvm 32,-

Totalt innbetalinger	Totalt
Fellesutgifter drift	963 840
TV/internett kostnader	34 452
Medlemskontigent velforening	52 200
Parkeringskostnader garasjeanlegg	24 360
Heime	34 452
Rentekostnader	Budsjetteres ikke
<b>Sum innbetalinger</b>	<b>1 109 304</b>
Parkeringskostnader garasjeanlegg	24 360
Medlemskontigent velforening	52 200
Styrehonorar	43 500
Arbeidsgiveravgift	6 264
Elektrisk energi	43 500
Bygningsmessig vedlikehold	69 600
Heime	34 452
Vaktmester og renhold	150 000
Tv/internett	34 452
Drift heis	60 000
Kommunale avgifter	261 000
Andre Driftskostnader	29 000
Forretningsførerhonorar	54 375
Revisjon	10 000
Forsikring	97 150
Tilleggskontrakt Bate (IN)	10 150
Tilleggskontrakt Bate (Avregning energi)	12 688
Sikringsfondpremie	30 000
Rentekostnader	Budsjetteres ikke
<b>Total driftskostnader</b>	<b>1 022 690</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>86 614</b>

### KOMMENTARER

Felleskostnader som fordeles etter brøk er estimert til kr 32 pr kvm.

I tillegg vil det tilkomme kostnader til:

- TV/internett tilkobling som er estimert til kr 99 pr mnd pr enhet.
- Velforeningskontigent som er estimert til kr 150 pr mnd pr enhet
- Parkeringskostnader som er estimert til kr 100 pr mnd pr enhet (for de enheter som har parkering)
- Kostnader til Heime som satt til kr 99 pr mnd pr enhet

I driftsbudsjettet har vi tatt med bygningsmessige vedlikehold som vil inngå i driften av sameiet med kr 200,- pr. enhet pr. mnd.

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.

Kommunale avgifter er estimert til kr 300 000 (endelig avgift vil bli avklart på et senere tidspunkt)

Felleskostnadene og budsjett vil bli endelig vedtatt av styret som blir valgt inn i forbindelse innflytting i borettslaget.

# 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

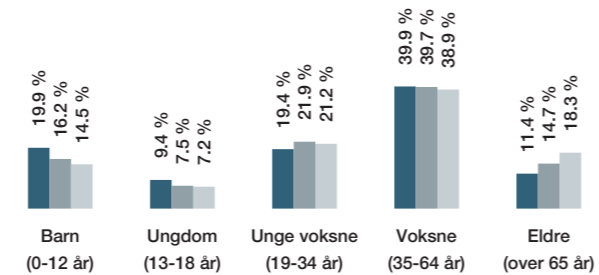
Veldig trygt 85/100



## 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



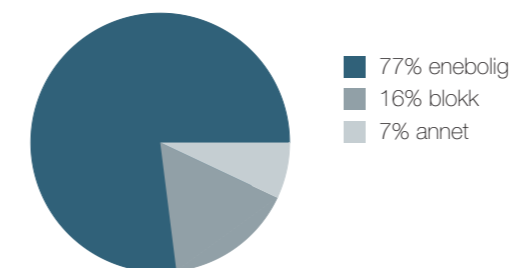
## Kvalitet på barnehagene

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	

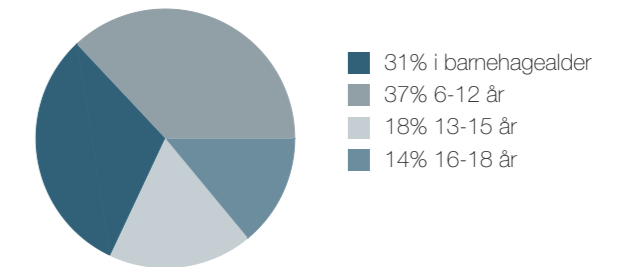
## Boligmasse



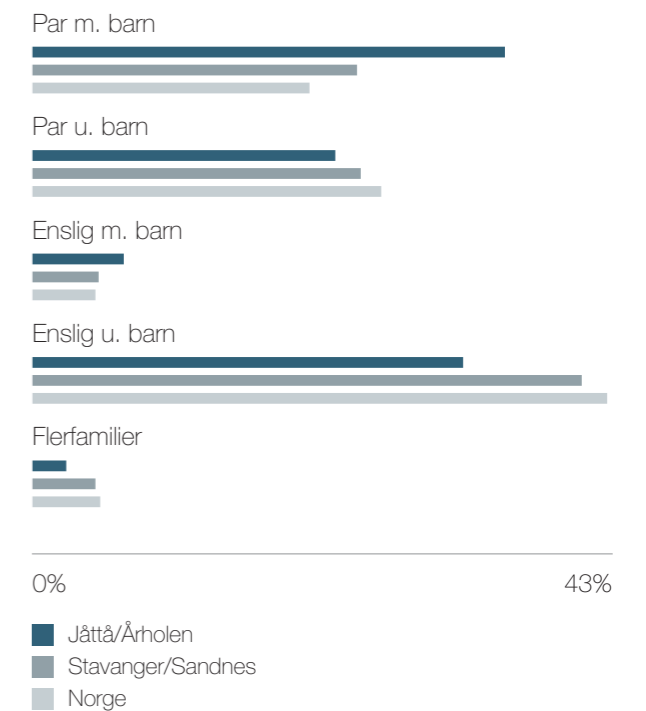
## Varer/Tjenester

Stadionparken	13 min
Vitusapotek Hinna Park	13 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

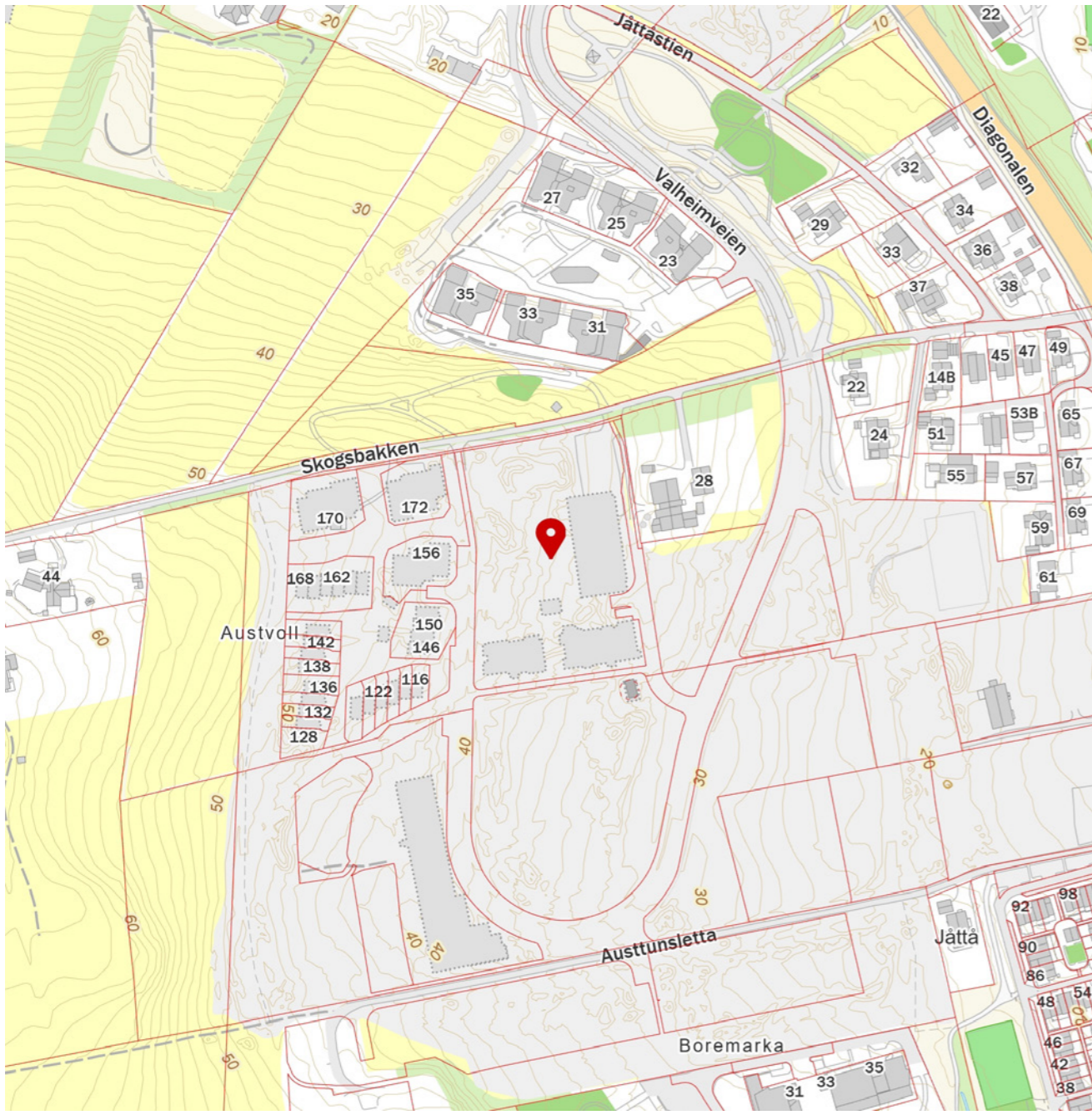


## Familiesammensetning



## Sivilstand

	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 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

## Salgsansvarlig

Ta kontakt hvis du har spørsmål om Jåtunbakken 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

**base**



## Finansiering

Ta gjerne kontakt med en av finansrådgiverne i SpareBank 1 Sør-Norge hvis du ønsker gode råd og oversikt i forbindelse med leilighetskjøp.

**Geir Ove Larsen**

Tlf: 915 02002  
geir.ove.larsen@sr-bank.no

**Steffen Wiik Espedal**

Tlf: 915 02002  
steffen.wiik.espedal@sr-bank.no

SpareBank  Sør-Norge

## Verdivurdering

Vurderer du å selge for å kjøpe i Jåtunbakken?  
Ta kontakt for en verdivurdering av din bolig.



**Eirik Hanekamhaug**

Tlf: 975 69 192  
eirik.hanekamhaug@em1sr.no

**EiendomsMegler** 

KONSEPT OG IDÉ VED ENSIGN REKLAMEBYRÅ.  
3D-illustrasjoner ved Ensign Reklamebyrå | Foto: Elisabeth Tønnesen, Sindre Ellingsen, Anne Lise Norheim, Tom Haga, Kristin Nevøy Meland og iStockphoto.

APRIL 2026

FORBEHOLD: Alle illustrasjoner, tegninger og foto er kun ment å gi inntrykk av ferdig bebyggelse og utsikt, 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. All informasjon er derfor gitt med forbehold om rett for utbygger til å foreta mindre endringer. Dersom det er avvik mellom endelig leveransebeskrivelse og tegninger i prospektet/websiden er det den endelige leveransebeskrivelsen som gjelder. Det tas forbehold om trykkfeil og myndighetenes endringer av gjeldende regler og forskrifter.

base

## Salgsansvarlig

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

**Jeanette Tunge**

Tlf: 992 97 670  
jt@basebolig.no

**jatunbakken.no**