



LASSA LIVING

ET PROSJEKT FRA BASE

Nøkkelinformasjon

Leveransebeskrivelse

Romskjema

Utomhusplan

Etasjeplaner

Reguleringsbestemmelser

Vedtekter

Driftsbudsjett

Nabolagsprofil

01.03.2023

NØKKELINFO

Dato: 23.02.2023

SELGER/UTBYGGER

Lassa Living AS, Niels Juelsgate 50, 4008 Stavanger. Org.nr. 927 119 331

GENERELL INFORMASJON

EIENDOMMEN - BESKRIVELSE

I utbyggingsprosjektet Lassa Living er det planlagt oppført 35 leiligheter fordelt på 4 boligblokker. Blokk A, B, C og D.

AREALER

Bruksareal (BRA) for en bruksenhet er det arealet av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA medregnes areal av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler og innredningsenheter.

Der tegninger opplyser arealer pr rom, vil man ikke få BRA ved å summere arealene rom for rom. For å få BRA, må man legge til arealer av vegger, sjakter, etc.

P-rom er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold.

I samsvar med opparbeidet praksis skal det ikke trekkes for sjakter som går gjennom leiligheten, uavhengig av hva disse sjaktene betjener. Det brukes samme kategori på sjakter som rommet sjaktene ligger mot.

Definisjoner og beregninger er basert på:

- NS3940: 2012 Areal- og volumberegninger av bygninger.

- Bruk av arealbetegnelser ved omsetning av bolig. En veileder basert på NS 3940.

DETALJPROSJEKTERING/KRYMPING ETTER OVERTAKELSE MV.

Prosjektet er ikke ferdig detaljprosjektet. Under detaljprosjekteringen må det påregnes mindre justeringer av planer, materialbruk og løsninger. Eksempler på dette er veggtykkelser, sjakter/innkassinger for tekniske føringer, mindre justeringer på kjøkkeninnredning, vinduer, dører, bod plasseringer, justeringer i garasjeanlegg og annet. Sjakter og føringer for VVS er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme. Generelt er himling i bod/entre/hall nedsenket for å skjule tekniske anlegg/føringer. Justeringer som beskrevet over berettiger ikke endring av kjøpesummen så lenge justeringene ikke er vesentlige og påvirker boligen negativt mht. rom, funksjon og kvaliteter. Justeringer som

beskrevet over kan også medføre mindre endringer i beregningsmessig bruksareal, uten at dette berettiger endring av kjøpesum dersom boligene og prosjektets ytre mål er tilsvarende som på salgstidspunktet. Noen plantegninger er i skalert målestokk. De må imidlertid ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler. Mindre avvik kan forekomme.

Krymping i betong, tre, plater etc. kan medføre riss. Selger er ikke forpliktet til utbedring av slike mangler utover normer/krav i Norsk Standard NS3420. Ska-der som måtte skyldes kjøpers bruk eller manglen- de vedlikehold vil heller ikke vedrøre selger.

TOMT/MATRIKKELNUMMER

Nåværende matrikkelnummer for utbyggingsområ- det på Lassa Living er Gnr. 26, Bnr. 103, Gnr. 26, Bnr. 108, Gnr.26 Bnr. 195, Gnr. 26, Bnr. 159. Gnr. 26, Bnr. 112 i Stavanger Kommune.

Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtakelse.

VEI/VANN/AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

REGULERINGSFORHOLD

REGULERINGSPLAN 2714 – DETALJREGULERING FOR YTRE EIGANESVEIEN – REKTOR BERENTSENS GATE, EIGANES OG VÅLAND BYDEL.

TINGLYSTE FORPLIKTELSE OG RETTIGHETER

Heftelser/servitutter: Ingen panteheftelser følger eiendommen ved salg. Eiendommen er under fradeling, og det er enda ikke avklart hvilke heftelser/ servitutter som vil følge det nye bruksnummer.

Sameiet har lovpålagt panterett (legalpant) til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser. Legalpant har førsteprioritet i eierseksjonene og tinglyses ikke.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kopi av grunnbokutskrift og servitutter tinglyst på eiendommen kan fremlegges av selger. Servitutter som ikke skal gjelde den nye eiendommen vil bli forsøkt slettet. Fra hoved bølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/avtaler. Dog har selger opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.

ENERGIMERKING

Alle nye boliger skal energimerkes. Energimerkingen utføres av selger. Energimerkingen må foreligge for å få utstedt ferdigattest. Generelt vil leilighetene få energiattest med oppvarmingskarakter grønn og det vil bli tilstrebet at ingen leiligheter skal få svakere energikarakter enn B.

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi er ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Endringer i beregningsmodell og / eller satser for ferdigstillelse / overtakelse må påregnes. Se http://www.skatteetaten.no for nærmere informasjon.

KOMMUNALE AVGIFTER

Disse er ikke fastsatt enda, da leilighetene ikke er bygget. Stavanger kommune fastsetter endelige kommunale avgifter (inkl. eiendomsskatt) og det tas derfor forbehold om dette. Kommunale avgifter vil faktureres direkte til hver enkelt eier av eierseksjonene.

ORGANISERING AV EIERSEKSJONSSAMEIET OG FELLESEIENDOMMER/VEDTEKTER

Eiendommen vil bli organisert som et eierseksjons- sameiet, som er planlagt å bestå av 35 eierseksjo- ner (bolig) og en næringsseksjon. Seksjonsnummer, eierbrøk og antall eierseksjoner bestemmes i forbin- delse med seksjonering. Utbygger tar forbehold om endringer i antall seksjoner (f.eks. ved sammenslå- ing av leiligheter).

Som seksjonseier vil kjøper bli sameier i eiendom- men med tilhørende enerett til bruk av sin leilighet. Eneretten til bruk omfatter også tilhørende bal- kong/ takterrasse eller privat uteareal for leiligheter på bakkeplan. Seksjonseierne vil få felles bruksrett til sameiets fellesarealer.

Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av felles- utgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 1 gang folketrygdens grunnbeløp.

Det er utarbeidet foreløpige vedtekter for hhv. Eierseksjonssameiet. Vedtektene er en del av salgs- prospektet og det er viktig at en gjør seg godt kjent med disse før det inngås avtale om kjøp. Selger gjør oppmerksom på at det må påregnes endringer/ justeringer i vedtektene før overtakelse.

Vedtektene for eierseksjonssameiet vil bli bindende

for eierseksjonssameiet ved kommunens vedtak om seksjonering, som vil finne sted før ferdigstillel- se/ overtakelse.

For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eiersek- sjonssameiet og driften av dette.

PARKERINGSANLEGG

Det vil bli etablert et felles parkeringsanlegg. Parkeringsanlegget vil bli opprettet som en egen næringsseksjon, med eget snr., og inneholde parkeringsplasser for de boliger som er solgt med parkeringsplasser og gjesteparkering. Arealer for sykkelparkering, teknisk rom og muligens sportsbo- der tildelt nærmere angitte leiligheter.

Bruk, drift og vedlikehold av det felles eierskap i parkeringsanlegget vil bli regulert i vedtekter, ref. ovenfor.

For tildeling av parkeringsplasser, se prisliste. Det tilrettelegges for el-bil lading på hver parke- ringsplass (kabeltilførsel i tak) som er inkludert i kjøpesummen for parkeringsplass. Kjøper bekoster tilkobling til denne.

Selger forbeholder seg retten til å eie og fritt disponere over alle usolgte parkeringsplasser, samt retten til utforming, plassering og fordeling av par- keringsplassene. Parkeringsplassene i parkeringsan- legget er planlagt i henhold til Byggforsk. 312.130. «Parkeringsplasser og garasjeanlegg». Kjøper gjøres oppmerksom på at både bredden på enkelte parkeringsplasser og manøvreringsareal vil kunne avvike noe fra anbefalinger gitt i andre anvisninger og veiledere.

Parkeringsplassene anses som fullt ut funksjonelle for standard bilbredde og -lengde, som definert av Statens Vegvesen. Kjøpere med dokumenterte behov hva angår utforming av parkeringsplass, typisk ved tilrettelegging pga. funksjonshemning, oppfordres til å ta dette opp med selger før kjøpstil- bud inngis.

Ansvar og samtlige kostnader ved fellesarealet, her- under kostnadene til drift og vedlikehold, fordeles forholdsmessig på de bruksberettigede.

Det vil bli etablert arealer for sykkelparkering både utomhus og i parkerings- anlegget.

Selger foretar tildeling av parkeringsplass ved/innen innflytting. Dersom det ved ferdigstillelse er usolgte garasjeplasser, disponeres disse av selger for salg, utleie eller en form for bildelingsordning.

Tinglysning av parkeringsrettigheter (med unntak av midlertidig plassert gjesteparkering) og/eller

sportsboder i parkeringsanlegget (tinglyst erklæ- ring) vil finne sted før overtakelse. Det er selgers ansvar å gjennomføre tinglysningen. Parkerings- plasser/sportsboder overtas samtidig med leilighe- ten, og oppgjør av den del av kjøpesummen som er å anse som vederlag for retten til parkerings- plass/ sportsbod kan gjennomføres under forutsetning av at bruksretten er tinglyst (ref. forrige avsnitt), selv om hjemmelen til parkeringsanlegget ikke er overskjøtet.

Overskjøting av hjemmelen til parkeringsanlegget er planlagt utført når utbyggingen av området er gjennomført, eller på et tidligere tidspunkt.

Hjemmelen vil bli overført til sameiet, som skal stå for drift og vedlikehold av parkeringsanlegget iht. vedtekter

BODER

Det medfølger bruksrett til én sportsbod minimum 5 m² pr. leilighet. Bodene ligger i boligblokkenes underetasje.

FELLES UTMOMHUSAREAL

Alle bruksenheter innenfor reguleringsplanen vil eie ideell andel i områdets fellesareal, via sameiet. Bruken, driften og vedlikeholdet av denne uten- dørseiendommen vil bli ivaretatt av sameiet iht. vedtektene, ref. ovenfor. Fellesarealer vil være åpne for allmenn ferdsel.

Det gjøres oppmerksom på at deler av utendørsei- endommen vil kan bli opparbeidet etter overtakelse hvis årstiden tilsier det. Kjøpere har ikke rett til å motsette seg overtakelse eller holde tilbake deler av kjøpesummen i den anledning, så lenge selger har opparbeidet den del av utomhus som er en forut- setning for utstedelse av midlertidig brukstillatelse. Det gjøres oppmerksom på at leveransebeskri- velsen /utomhusplanen i salgsdokumenter ikke er ferdig detaljprosjektet, og at endringer kan forekomme.

FORRETNINGSFØRER/ESTIMERTE FELLESKOSTNADER

Selger har på vegne av eierseksjonssameiet, inngått bindende forretningsføreravtale vedrørende løpen- de forvaltning, stifting, utarbeidelse av budsjett og vedtekter med BATE. Forretningsfører er avhengig av informasjon om kjøper som kontaktinformasjon og personnummer. Kjøper er innforstått med at selger vil opplyse forretningsfører om denne type informasjon.

Kjøperne vil bli innkalt til stiftelsesmøte før / i forbindelse med overtakelsen. Her vil det bli valgt styre for eierseksjonssameiet.

BATE har utarbeidet budsjett for felleskostnader fordelt pr. eierbrøk pr. måned. Se eget budsjett og prisliste for mer informasjon. I tillegg til felleskost- nader vil det påløpe andre løpende kostnader som for eksempel strømforbruk, varme i den enkelte leilighet, innboforsikring, osv. Utgifter til eventuell felles oppvarming/varmt vann kommer i tillegg. Utkast til driftsbudsjett for første driftsår er utar- beidet basert på stipulerte inntekter og kostnader. Dette vil være vedlegg til kontrakt. Budsjettet er utarbeidet av forretningsfører basert på opplysnin- ger om eiendommen, samt normtall fra tilsvarende eiendommer som forretningsfører forvalter. Felles- kostnader dekker også driftsutgifter og månedlige driftsutgifter til garasje/parkeringskjeller.

Driftsutgifter: Viser til prisliste. Det tas forbehold om at endelige kostnader kan avvike fra de stipuler- te kostnadene i det foreløpige budsjettet.

Energiservice: I alle leiligheter er det montert mo- derne utstyr for individuell måling av energi energi- forbruk. Kostnaden på kr. 124,- inkl MVA er inkludert i fellesutgiftene i Avtaleperioden med LYSE på 10 år. Forbehold om prisjustering.

Elbil lading: Alle parkeringsplasser er tilrettelagt med et moderne anlegg for lading av elbil. For å kunne lade bestiller du din egen Elbillader før du flytter inn. De som lader betaler pr. kWt + påslag på 49 øre. Kostnadene for et slikt anlegg er inkludert i fellesutgiftene når sameiet har avtale om strøm fra Lyse til garasjeanlegget og Avtale med Altibox på Internett og TV. Velger man bort disse avtalene koster dette kr. 63,- inkl MVA. per mnd. per leilighet i avtaleperioden med LYSE på 10 år. Forbehold om prisjustering.

Ved overtakelse vil det bli innkrevd tre ganger pr. mnd. felleskostnader som startkapital til eiersek- sjonssameiet.

Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og fellesutgiftene. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller en annen fordeling følger vedtektene for eierseksjonssameiet. Normalord- ningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA). Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader. Selger forplik- ter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader, stiftelsesomkostninger og startkapital på usolgte enheter.

Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall eierseksjoner, organisering av fellesområder og

NØKKEINFO

øvrigte opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet.

LEVERANDØRAVTALER

Selger har på vegne av sameiet og realsameiet anledning til å inngå bindende avtaler med bindings- tid/ inntil fem års varighet vedrørende avtaler med bl.a. følgende leverandører:

- Forretningsfører (Bate)
- Heime
- Heisleverandør
- Leverandør av telefonlinje til heiskupeer
- Vaktmesterselskap og vaktelskap.
- Altibox - Leverandør av TV og internett
- Serviceavtale garasjeport, ventilasjonsanlegg, og drift av fellesarealer (inkludert lovpålagte serviceavtaler f.eks i sammen heng med FDV-dokumentasjon.)
- Evt avtale med leverandør av bildelingstjeneste.

PRISLISTE

Det er utarbeidet en separat prisliste som viser bruksareal BRA/P-rom i hver leilighet. I tillegg viser prislisten stipulerte omkostninger og felleskostnader. Se til enhver tid oppdaterte prislister på prosjektets hjemmeside. Prisene er faste uten indeksjusteringer. Selger står fritt til å endre pris på usolgte enheter.

TILVALG- OG TILLEGGSARBEIDER

Kjøper kan kreve endringer, og partene kan kreve justering av vederlaget, iht. bustadoppføringslovas regler, jf. bustadoppføringslova § 9 (3).

Partene har avtalt at kjøperen ikke kan kreve endringer som vil endre kjøpesummen med 15 prosent eller mer.

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (heretter benevnt "Endringer") til kontrakten skal skje skriftlig, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene: Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av eiendommen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til

klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille garantier etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene.

Entreprenør vil for merarbeid ha et påslag på 15% for tilvalg hos underleverandør, med unntak av kjøkkeninnredning, baderomsinnredning.

Dersom endrings-/tilleggsarbeider eller tilvalg for kjøkkeninnredning, elektriker, rørlegger osv. skal betales mot faktura fra underleverandører direkte til kjøper før overtakelse, er det en forutsetning at beløpet forfaller til betaling etter overtakelse og overskjøting.

BETALINGSBETINGELSER

Forskudd, tilsvarende kr. 100.000,- av kjøpesum (10% av kjøpesum dersom boligen kjøpes til andre formål enn egen bolig), betales til oppgjørsmegler sin klientkonto så snart (innen 14 dager) kjøper har mottatt bekreftelse fra megler om at selger har stilt entreprenørgaranti etter bustadoppføringsloven (buofl) § 12 og forskuddsgaranti etter buofl § 47.

Det gjøres oppmerksom på at selgers plikt til å stille § 12 garanti først gjelder fra og med selgers forbehold har bortfalt (se selgers forbehold lengre bak). Selgers forbehold har oppgitt frist til Q4 2023 Forskudd innbetalt til meglers klientkonto er selgers penger og under selgers råderett fra det tidspunkt selger har stilt garanti etter buofl § 47. Også avkastning av pengene er selgers fra det tidspunkt selger har oppfylt vilkårene for å motta forskudd.

Dersom kjøper ikke har signert kjøpekontrakt etter aksept av bud, og dette ikke skyldes forhold på selgers side, er kjøper innforstått med at dette utgjør et vesentlig mislighold av kjøpers kontraktsforpliktelser. Kjøper samtykker da til å bli fakturert normalskadebot (avbestillingsgebyr) jfr. Bustadoppføringslova §54, også omtalt i kontrakt i prospektet, pkt. 12.

Innbetalingen av kr. 100.000,- skal være i form av ubundet egenkapital. Det vil si at det ikke skal etableres pant i boligen (eller i eiendommen hvor boligen inngår) som sikkerhet for kjøpers finansiering av håndpenger.

OMKOSTNINGER

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende: Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi, p.t anslått til. NOK 270 pr. kvm BRA for leiligheter. Se for øvrig informasjon i prisliste.

Tinglysingsgebyr for skjøte kr. 540,-

Tinglysingsgebyr pr. panterettsdokument kr. 540,-

Grunnboksutskrift pr. pantedokument kr. 172,-

Startkapital til sameiet; 3 * månedlige felleskostnader.

I tillegg kommer tinglysingsgebyr og attestgebyr, til sammen kr 712,- for ytterligere pantedokument kjøper ønsker å tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån.

Dokumentavgift utgjør 2,5 % av den enkelte eierseksjons andel av tomtens antatte salgsverdi på tinglysingstidspunktet. Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til overskjøting.

En eventuell økning i offentlige tinglysings omkostninger må dekkes av kjøper. Ev. overskytende stiftelsesgebyr overføres til sameiets driftskonto. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp, jfr. bustadoppføringslova § 47.

SLUTTOPPGJØR

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

BETALING FOR ENDRINGER OG TILVALG

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

KOSTNADER VED AVBESTILLING

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtakelse har funnet sted, jf. buofl.§§ 52-54. Ved avbestilling vil selger ha krav på full erstatning for sitt økonomiske tap iht. buofl. Kapittel VI.

Kontakt selger for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

TRANSPORT AV KONTRAKT / OVERDRAGELSE FØR OVERTAGELSE

Transport av kontrakt/overdragelse før overtagelse krever selgers samtykke før salgsprosessen igangsettes. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og selger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved utbyggers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr til selger på kr 60 000,-.

KREDITTVRDERING/HVITVASKINGSLOVEN

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Selger forbeholder seg retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering. Megler er underlagt lov om hvitvasking som innebærer plikt til å melde fra til Økokrim om mistenkelige transaksjoner.

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre legitimsjonskontroll. Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

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

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

OVERTAGELSE

Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle kostnader, inkludert vederlag for eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til leilighet finner sted. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om hjemmelsovergang ikke er gjennomført.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil kunne foregå byggarbeider på eiendommen, herunder arbeid på fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhus.

Leiligheten leveres ryddig og "byggerengjort", det vil si ryddet og støvsugd, men ikke utvasket.

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

Som følge av Coronaviruset og krigen i Ukraina, gjøres det oppmerksom på at det kan oppstå utfordringer knyttet til leveranser og forsinkelser som følge av endrede betingelser i leverandørkjedene og nasjonale og internasjonale tiltak og retningslinjer/råd. Selger vil forholde seg til retningslinjer gitt av Folkehelseinstituttet og/eller andre relevante nasjonale instanser. Selger tar som følge av dette forbehold om konsekvenser for fremdrift og dato for ferdigstillelse. Selger vil varsle kjøper uten ugrunnet opphold dersom slike konsekvenser inntreffer.

FELLESAREALER/UTOMHUSAREALER

Overtakelse av felles- og uteareal skjer samtidig med at den enkelte bolig overtas. Det vil gjennomføres en befaring av felles/utomhusarealer med styret for sameiet for å avdekke evt. feil og mangler samt manglende ferdigstillelse

Overtakelse av boligen med tilhørende andel fellesareal kan ikke nektes av kjøper selv om fellesareal/ utomhusareal ikke er ferdigstilt. Ferdigstillelse av utomhusareal er avhengig av sesong og kan derfor bli ferdigstilt etter overtakelse av boligene. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelses- protokollen.

Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene jf. buofl. § 31.

Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen, med beløp utarbeidet av takstmann.

Partene gir sameiets styre fullmakt til å frigi beløpet til selger etter at gjenstående arbeider anmerket i protokoll er utbedret.

Ovennevnte informasjon om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest, dog slik at forhold som i realiteten gjelder senere byggetrinn (slik som flytting av lekeplass til endelig lokalisering, ferdigstillelse av resterende del av parkeringsanlegg mv.) ikke gir rett til tilbakehold av deler av kjøpesummen. Inntil byggetrinnet er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker mv., samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal selger snarest utbedre.

Det gjøres oppmerksom på at leveransebeskrivelsen /utomhusplanen i salgsdokumenter ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer kan forekomme.

ØVRIGE FORBEHOLD

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte enheter og parkeringsplasser, uten forutgående varsel. Selger tar forbehold om at 2 eller flere juridiske enheter kan dele fjernvarmeanlegg og derigjennom ha felles abonnement.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn iht. kjøpekontrakten. Eventuell endring krever selgers samtykke.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser,

frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Dette materialet vil derfor inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler, tekst og andre ting – som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Inntegnet utstyr/inventar som er stiplet medfølger ikke. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle enhetene. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før kjøpstilbud inngis.

Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prosjektet, og den endelige leveransen. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/Internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Vindusplassering i den enkelte leilighet kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av byggene.

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen i brosjyre fra utbygger angir hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

KOMMUNIKASJON

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

DIVERSE

Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom byggeteknisk beskrivelse og tegninger i salgsdokumenter/hjemmeside, er det byggeteknisk beskrivelse og kontrakts tegninger for den aktuelle leiligheten som gjelder.

Alle modeller, perspektiver, illustrasjoner og møblerte planskisser er kun ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse. Det kan derfor fremkomme elementer som ikke inngår i leveransen.

Kjøper samtykker til elektronisk kommunikasjon. I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørring av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger

NØKKEINFO

og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Kjøper plikter å gi entreprenøren eller dennes representanter adgang til eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdagene mellom kl. 08:00 og kl. 17:00. Ved økning av skatter, avgifter og gebyrer, herunder blant annet mva.

FERDIGATTEST

Selger skal fremskaffe ferdigattest for boligen. Kjøper er kjent med at slik ferdigattest normalt vil foreligge først en god stund etter overtagelse. Dersom ferdigattest ikke foreligger gjennomføres overtagelsen mot midlertidig brukstillatelse.

LOVVERK

Avtale om kjøp av bolig under oppføring mellom utbygger/selger og forbruker, reguleres av Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

GARANTIER

Selger er etter Bustadoppføringslova § 12 pliktig til å stille garanti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen i 5 år etter overlevering. Garantien vil bli stilt straks forbeholdene om realisering faller bort.

Til det er dokumentert at det foreligger garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukeren rett til å holde tilbake alt vederlag. Overføring av innbetalt beløp til selger er avhengig av selgers garantistillelse i.h.t. Bustadoppføringslova § 47.

KJØPEKONTRAKTER

Kontrakts formular kan fås ved henvendelse til selger. Kontraktsmøte avholdes innen rimelig tid etter aksept på kjøpstilbud. Signering av kontrakt kan også foregå ved elektronisk signatur.

BUDREGLER

Boligene selges til fast pris. Signert kjøpstilbud oversendes via e-post eller leveres til selger sammen med rett kopi av legitimasjon. Kravet til legitimasjon er oppfylt for budgivere som benytter elektronisk bud med e-signatur, eksemplvis BankID eller MinID.

Regler om budfrister i Eiendomsmeglerloven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til kjøp av flere enn to boligseksjoner i samme sameie.

FINANSIERING

Kjøper er innforstått med at irreversibelt finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslovas §46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videre formidlet til utbyggers byggelånsbank. Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker da til å bli fakturert normalskadebot (avbestillingsgebyr) jfr. Bustadsoppføringslova §54, også omtalt i kontrakt i prospektet, pkt. 12.

LEVERANSEBESKRIVELSE

23.02.2023

GENERELT

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

Det vil i tillegg tilbys tilvalg innenfor gitte tidsfrister og mot eventuelle tillegg i prisen. Dette kommer frem av kjøpekontrakt og bustadoppføringslova. Det leveres enkelte andre kvaliteter i toppleiligheter. Dette gjelder leilighetsnummer: A-H0601, B-H0501

BYGNING

KONSTRUKSJON

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

Fasadene bygges i all hovedsak opp som isolerte stendervegger som forblendes utvendig iht. tegninger fra arkitekt.

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

HEIS

Heis fra kjelleretasje med utgang til hver etasje.

LEILIGHET

Gulv

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

I bad og evt. gjestebad samt vaskerom legges 60cmx60cm fliser, sokkelflis i rom som ikke har fliser på vegg. Det legges mosaikkfliser 5cmx5cm i nedsenket sone for dusj.

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

Vegger og tak

Det leveres sparklet og malt betongtak, eller sparklet og malt gips der nedhimling for tekniske føringer blir nødvendig. Alle tak sparkles og males matt hvit, (NCS S0500 N), med unntak av bad og

vaskerom hvor det brukes våtromsmaling, i samme fargekode som over. Overganger mellom tak og vegg fuges. Det presiseres at det kan forekomme noe oppsprekking av fuger over tid grunnet bevegelse og differanse i temperatur og luftfuktighet. Denne oppsprekkingen anses ikke som reklamasjonsgrunnlag. På bad i leiligheter leveres flis på vegger, str. 30cmx60cm.

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

Det er mulig med inntil 3 ulike farger uten ekstra kostnad pr. leilighet, 1 farge pr. rom. Kan totalt velge mellom 10 farger. Malerprodukter fra entreprenørs leverandør må brukes. Produkter fra andre leverandører kan leveres mot tillegg og tas i tilvalgsprosessen.

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

Dører og vinduer

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

Entredør til hver leilighet leveres som solid ytterdør med FG-godkjent lås. Farge etter arkitektens valg. Vinduer leveres som trevindu med utvendig pulverlakkert aluminium, farge etter arkitektens valg. Det forutsettes vindusvask med lift.

I toppleiligheter tilrettelegges det for solskjerming på sør, øst og vestfasade. Dvs. legge frem trekkerør for motorer.

Hovedinngangsdører til bygg leveres som aluminiums dør, farge etter arkitektens valg.

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

Kjøkken

Det leveres kjøkkeninnredning fra Sigdal. Man kan velge i modell Uno Palett, som har et utvalg av farger, kostnadsfritt. Skap for integrerte hvitevarer, som for eksempel kjøleskap, er inkludert. Hvitevarer medfølger ikke, tatt i toppleiligheter.

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

Det leveres skap for slimline ventilator, selve

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

Toppleiligheter: Iht. tegninger fra kjøkkenleverandør. Modell Favn nøtt med kompaktlaminat 10mm, spotter i baldakin under overskap. Hvitevarepakke fra Miele medfølger.

Bad

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

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

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

Det er opplegg for vaskemaskin på bad i leiligheter uten eget vaskerom. Det må benyttes kondensørketrommel, ikke eget avløp til tørketrommel.

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

Alle produkter fra anerkjente produsenter.

WC

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

Vaskerom

På vaskerom leveres flis med tilhørende sokkelflis på gulv. Det leveres utslagsvask med høy kran. Opplegg til vaskemaskin.

Det må benyttes kondensørketrommel, ikke eget avløp til tørketrommel.

Garderobe

Garderobeskap inngår ikke i leveranse. I toppleiligheter leveres innredning i walk-in garderobe iht. tegning fra Sigdal.

Takhøyde

Leilighetene leveres med takhøyde på min. 2,6 meter i stue og oppholdsrom, i C og D bygg min. 2,5 meter. Nedforinger og innkassinger for tekniske føringer i sekundærrom. Romhøyder iht. TEK17. Det tas forbehold om at ikke alle nedforinger er vist på tegning.

ELEKTRISKE INSTALLASJONER

Det utarbeides egen elektrotegning som viser omfanget av belysning og stikk til belysning. Det

LEVERANSEBESKRIVELSE

leveres skjult elektrisk anlegg med stikkontakter og lampepunkter som dekker et normalt behov etter gjeldende NEK. Brytere og stikkontakter leveres i hvit farge. El. anlegget leveres forberedt for smart-husteknologi, På balkong leveres armatur, samt stikkontakt

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

OPPVARMING OG VARMTVANN

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

I toppleiligheter leveres det vannbåren gulvvarme i Hall, gang, stue/kjøkken, bad og vaskerom.

På bad leveres vannbåren gulvvarme. Prosjektet har felles varmesentral som varmer opp varmt tappevann og varmtvann for oppvarming av leilighetene. Felles varmesentral varmes opp med varmepumpe og el-kjel. Det vil bli synlig fordelerskap for varmerør med plassering i vaskerom eller bad, fortrinnsvis sammen med rørsystem for tappevann.

VENTILASJON

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

Innkassinger for kanalføringer må påregnes. Se romskjema for type ventilering i hvert enkelt rom. Det leveres slimline ventilator til kjøkken. Der det er inntegnet koketopp på kjøkkenøy leveres fritt-hengende ventilator/alternativt kullfilter.

BALKONGER/TERRASSER

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

Rekkverk leveres iht. valg foretatt av ARK. I toppleiligheter med takterrasse leveres det vannutkaster på denne.

LISTVERK

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

Gulvlister i samme utførelse som parkett.

TELEFON/TV/INTERNETT

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

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

PORTTELEFON

Porttelefon med skjerm for å åpne inngangsdører til respektive leiligheter.

BRANNSIKRING

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

FELLESAREAL

SPORTSBODER/KJELLERBODER

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

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

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

SYKKELPARKERING

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

UTOMHUS

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

Grøntområder vil bli beplantet og lagt med ferdiggress. Adkomst til parkeringskjeller leveres i betong eller asfalt og internveier på eiendommen leveres med belegningsstein, grus, asfalt eller tilsvarende. Markterrasser disponeres og vedlikeholdes eksklusivt av tilhørende leiligheter i 1.etasje. Avgrensens mot fellesareal med beplantning som vist på utomhusplan.

Videre leveres utebelysning og sykkelstativer. Utvendige vannkraner monteres i tilknytning til hovedinngang.

RENOVASJON

Det etableres felles nedgravde avfallsbeholdere med innkast fra bakkenivå utendørs.

PARKERING

Det etableres et felles parkeringsanlegg i parkeringskjeller. Adkomst til parkeringsanlegget via

innkjørsel fra Rektor Berntsens gate. Adgang med heis fra parkeringsanlegget til fellesarealene og leilighetsetasjene. Synlige betonghimlinger og betongvegger sprøytemales i farge valgt av ARK.

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

Høyde port min 2.20m. Parkeringsnorm og sporingskurve fra TOT legges til grunn for dimensjonering av p-plasser.

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

TILVALG

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

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

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

FORBEHOLD

Prosjektet er ikke ferdig detaljprosjektet. Opplysninger i denne leveransebeskrivelsen er derfor gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten at den planlagte generelle

standarden forringes i vesentlig grad. Videre vil størrelsen på sjakter og veggtykkelser bli justert. Søyleplasseringer kan endres.

Tekniske installasjoner er ikke tegnet inn på salgstegningene, disse vil bli montert i henhold til normale retningslinjer og byggeforskrifter. Omfang av nedforede himlinger eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres. Priser på usolgte boliger kan uten forutgående varsel justeres av selger. Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder salgstegninger). I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende.

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

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

ARKITEKT

Link Arkitektur

LANDSKAPSARKITEKT

Link Arkitektur

ROMSKJEMA STANDARD LEILIGHET

23.02.2023

Rom	Gulv	Innervegger	Himling	Listverk	Innvendige dører	Ytterdør	Oppvar- ming	Sanitær	Ventilasjon	Elektro	Annet
Hall	Enstavs hvitpigmentert eikeparkett	Sparklet og hvitmalt gips eller betong, standard farge: NCS S0500 N. Det kan velges 3 farger pr. leilighet kost-nadsfritt (gjelder ikke kontrastvegg.)	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS S0500 N	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge NCS S0500 N. Gulvlist i samme utførelse som gulv.	Hvite slette dører. Farge NCS S0500 N	Entrédør i laminat. Far-ge etter ARK sitt valg			Balansert ventilasjon	Elektriske punkter etter NEK400 / TEK17	Flis ikke mulig grunnet trinnlyd
Gang	Enstavs hvitpigmentert eikeparkett	Sparklet og hvitmalt gips eller betong, standard farge: NCS S0500 N. Det kan velges 3 farger pr. leilighet kost-nadsfritt (gjelder ikke kontrastvegg.)	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS S0500 N	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge NCS S0500 N. Gulvlist i samme utførelse som gulv.	Hvite slette dører. Farge NCS S0500 N				Balansert ventilasjon	Elektriske punkter etter NEK400 / TEK17	
Stue/TV-stue	Enstavs hvitpigmentert eikeparkett	Sparklet og hvitmalt gips eller betong, standard farge: NCS S0500 N. Det kan velges 3 farger pr. leilighet kost-nadsfritt (gjelder ikke kontrastvegg.)	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS S0500 N	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge NCS S0500 N. Gulvlist i samme utførelse som gulv.	Hvite slette dører. Farge NCS S0500 N		Vannbåren varme med konvektor.		Balansert ventilasjon	Elektriske punkter etter NEK400 / TEK17 Uttak for TV	
Kjøkken	Enstavs hvitpigmentert eikeparkett	Sparklet og hvitmalt gips eller betong, standard farge: NCS S0500 N. Det kan velges 3 farger pr. leilighet kost-nadsfritt (gjelder ikke kontrastvegg.)	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS S0500 N	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge NCS S0500 N. Gulvlist i samme utførelse som gulv.	Hvite slette dører. Farge NCS S0500 N			Ett-greps kjøkkenbatteri. Waterguard. Opplegg for oppvaskmaskin.	Balansert ventilasjon. Ventilator for innebygging type slimline.	Elektriske punkter etter NEK400 / TEK17 Dimbare spotter under overskap pr 0,55 m.	Se egen kjøkkentegning fra Sigdal. Hvitevarer ikke ink. Skap for integrering av alle hvitevarer er inkludert.
Soverom	Enstavs hvitpigmentert eikeparkett	Sparklet og hvitmalt gips eller betong, standard farge: NCS S0500 N. Det kan velges 3 farger pr. leilighet kost-nadsfritt (gjelder ikke kontrastvegg.)	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS S0500 N	Hvitmalt glattkant med ynlige spikerhull vokset. Farge NCS S0500 N. Gulvlist i samme utførelse som gulv.	Hvite slette dører. Farge NCS S0500 N				Balansert ventilasjon.	Elektriske punkter etter NEK400 / TEK17	Garderobeskap ikke inkludert.
Bad eller Bad/ Vaskerom	Flis 60cmx60cm, mosaikk-flis 5cmx5cm nedsenket sone i dusj	Flis 30cmx60cm	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS S0500 N		Hvite slette dører. Farge NCS S0500 N		Vannbåren gulvvarme	Ett-greps servantbatteri. Dusjbatteri og garnityr. Gulvsluk. Vegghengt toalett med dempet sete. Dusj-hjørne i herdet glass med innfellbare dører. Uttak og avløp for vaskemaskin der det ikke er eget vaskerom. Badekar inkludert der dette viser på tegning.	Balansert ventilasjon.	Elektriske punkter etter NEK400 / TEK17 Inkl belysning, spot-ter med dimmer.	Se egen tegning for baderomsmøbel, fra Sigdal. Nedsenket gulv i dusj. Kun kondensørketrommel kan brukes. Rør i rør-skap i vegg.
Vaskerom eller bod/Vaskerom	Flis 60cmx60cm	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Standard farge: NCS S0500 N. Det kan velges 3 farger pr. leilighet kost-nadsfritt (gjelder ikke kontrastvegg.)	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS S0500 N	Sokkelfliser	Hvite slette dører. Farge NCS S0500 N		Vannbåren gulvvarme	Utslagsvask med høy kran Uttak og avløp for vaskemaskin	Balansert ventilasjon.	Elektriske punkter etter NEK400 / TEK17	Kun kondensørketrommel kan brukes
WC	Enstavs hvitpigmentert eikeparkett	Sparklet og hvitmalt gips eller betong, standard farge: NCS S0500 N. Det kan velges 3 farger pr. leilighet kost-nadsfritt (gjelder ikke kontrastvegg.)	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS S0500 N	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge NCS S0500 N. Gulvlist i samme utførelse som gulv.	Hvite slette dører. Farge NCS S0500 N			Ett greps servantbatteri. Vegghengt toalett med dempet sete Speil	Balansert ventilasjon.	Elektriske punkter etter NEK400 / TEK17	
Bod	Enstavs hvitpigmentert eikeparkett	Sparklet og hvitmalt gips eller betong, standard farge: NCS S0500 N. Det kan velges 3 farger pr. leilighet kost-nadsfritt (gjelder ikke kontrastvegg.)	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS S0500 N	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge NCS S0500 N. Gulvlist i samme utførelse som gulv.	Hvite slette dører. Farge NCS S0500 N				Balansert ventilasjon.	Elektriske punkter etter NEK400 / TEK17. El-tavle i vegg. Belysning i tak.	
WIC (walk-in closet)	Enstavs hvitpigmentert eikeparkett	Sparklet og hvitmalt gips eller betong, standard farge: NCS S0500 N. Det kan velges 3 farger pr. leilighet kost-nadsfritt (gjelder ikke kontrastvegg.)	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS S0500 N	Hvitmalt glattkant med syn-lige spikerhull vokset. Farge NCS S0500 N. Gulvlist i samme utførelse som gulv.	Hvite slette dører. Farge NCS S0500 N				Balansert ventilasjon.	Elektriske punkter etter NEK400 / TEK17	Garderobeskap / innredning leveres ikke.
Balkong	Impregnerte terrassebord 28x120mm uten riller		Synlig betong							Lysarmatur og stikkontakt	Rekkverk leveres i tre nederst og glass over. Det leveres slukrist i hver balkong for inspeksjon og rensk av sluk. Balkonger tilrettelegges ikke for innng-lassing.

ROMSKJEMA TOPPLEILIGHETER

23.02.2023

Rom	Gulv	Innervegger	Himling	Listverk	Innvendige dører	Ytter-dør	Opp-var-ming	Sanitær	Ventilasjon	Elektro	Annet
Hall	Enstavs hvitpigmen-tert eikeparkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong, standard farge: NCS S0500 N. Det kan velges 3 farger pr. leilighet kost-nadsfritt (gjelder ikke kontrastvegg.)	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS S0500 N.	Hvitmalt glattkant med syn-lige spikerhull vokset. Farge NCS S0500 N. Gulvlist i samme utførelse som gulv.	Hvite slette dører. Farge NCS S0500 N.	Entrédør i laminat. Farge etter ARK sitt valg.	Vannbå-ren gulvvar-me.		Balansert ventilasjon	Elektriske punkter etter NEK400 / TEK17.	Flis ikke mulig grunnet trinnlyd.
Gang	Enstavs hvitpigmen-tert eikeparkett	Sparklet og hvitmalt gips eller betong, standard farge: NCS S0500 N. Det kan velges 3 farger pr. leilighet kost-nadsfritt (gjelder ikke kontrastvegg.)	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS S0500 N.	Hvitmalt glattkant med syn-lige spikerhull vokset. Farge NCS S0500 N. Gulvlist i samme utførelse som gulv.	Hvite slette dører. Farge NCS S0500 N.	Entrédør i laminat. Farge etter ARK sitt valg.	Vannbå-ren gulvvar-me.		Balansert ventilasjon	Elektriske punkter etter NEK400 / TEK17.	Flis ikke mulig grunnet trinnlyd.
Stue	Enstavs hvitpigmen-tert eikeparkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong, standard farge: NCS S0500 N. Det kan velges 3 farger pr. leilighet kost-nadsfritt (gjelder ikke kontrastvegg.)	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS S0500 N.	Hvitmalt glattkant med syn-lige spikerhull vokset. Farge NCS S0500 N. Gulvlist i samme utførelse som gulv.	Hvite slette dører. Farge NCS S0500 N.		Vannbå-ren gulvvar-me.		Balansert ventilasjon	Elektriske punkter etter NEK400 / TEK17.	
Kjøkken	Enstavs hvitpigmen-tert eikeparkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong, standard farge: NCS S0500 N. Det kan velges 3 farger pr. leilighet kost-nadsfritt (gjelder ikke kontrastvegg.)	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS S0500 N.	Hvitmalt glattkant med syn-lige spikerhull vokset. Farge NCS S0500 N. Gulvlist i samme utførelse som gulv.	Hvite slette dører. Farge NCS S0500 N.		Vannbå-ren gulvvar-me.	Ett-greps kjøkkenbatteri. Waterguard. Opplegg for oppvaskmaskin.	Balansert ventilasjon Ventilator for inne-bygging type slim-line. Fritthengende ventilator der koke-topp er inntegnet på øy el tilsv.	Elektriske punkter etter NEK400 / TEK17. Dimbare spotter under overskap	Se egen kjøkkentegning fra Sigdal. Hvitevarer inkl. montering og tilkobling inkludert.
Soverom	Enstavs hvitpigmen-tert eikeparkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong, standard farge: NCS S0500 N. Det kan velges 3 farger pr. leilighet kost-nadsfritt (gjelder ikke kontrastvegg.)	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS S0500 N.	Hvitmalt glattkant med syn-lige spikerhull vokset. Farge NCS S0500 N. Gulvlist i samme utførelse som gulv.	Hvite slette dører. Farge NCS S0500 N.				Balansert ventilasjon.	Elektriske punkter etter NEK400 / TEK17.	
Bad	Flis 60cmx60cm, mosaikk 5cmx5cm nedsenket sone i dusj.	Flis 30cmx60cm	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS S0500 N.		Hvite slette dører. Farge NCS S0500 N.		Vann-båren gulv-varme.	Ett greps servantbatteri. Dusjbatteri og garnityr. Gulvsluk. Vegghengt toalett me dempet sete. Dusj-hjørne i herdet glass med innfellbare dører. Uttak og avløp for vaskemaskin der det ikke er eget vaskerom. Badekar leveres i henhold til salgstegninger.	Balansert ventilasjon.	Elektriske punkter etter NEK400 / TEK17. Dimbare spotter leveres i henhold til lysplan fra elek-triker.	Se egen tegning for baderomsmøbel fra Sigdal. Nedsenket gulv i dusj Kun kondenstørketrommel kan brukes. Rør i rør-skap i vegg.
Bod/Vaskerom	Flis 60cmx60cm.	Flis 30cmx60cm	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS S0500 N.		Hvite slette dører. Farge NCS S0500 N		Vann-båren gulv-varme	Utslagsvask med høy kran. Opplegg til vaskemaskin	Balansert ventilasjon.	Elektriske punkter etter NEK400 / TEK17. Dimbare spotter leveres i henhold til lysplan fra elektriker.	
WC	Enstavs hvitpigmen-tert eikeparkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong, standard farge: NCS S0500 N. Det kan velges 3 farger pr. leilighet kost-nadsfritt (gjelder ikke kontrastvegg.)	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS S0500 N.	Hvitmalt glattkant med syn-lige spikerhull vokset. Farge NCS S0500 N. Gulvlist i samme utførelse som gulv.	Hvite slette dører. Farge NCS S0500 N.			Ett greps servantbatteri. Vegghengt toalett med dempet sete. Speil.	Balansert ventilasjon.	Elektriske punkter etter NEK400 / TEK17.	
WIC	Enstavs hvitpigmen-tert eikeparkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong, standard farge: NCS S0500 N. Det kan velges 3 farger pr. leilighet kost-nadsfritt (gjelder ikke kontrastvegg.)	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS S0500 N.	Hvitmalt glattkant med syn-lige spikerhull vokset. Farge NCS S0500 N. Gulvlist i samme utførelse som gulv.	Hvite slette dører. Farge NCS S0500 N.				Balansert ventilasjon.	Elektriske punkter etter NEK400 / TEK17.	Innredning medtas iht. tegning fra Sigdal.
Vinrom	Enstavs hvitpigmen-tert eikeparkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong, standard farge: NCS S0500 N. Det kan velges 3 farger pr. leilighet kost-nadsfritt (gjelder ikke kontrastvegg.)	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS S0500 N.	Hvitmalt glattkant med syn-lige spikerhull vokset. Farge NCS S0500 N. Gulvlist i samme utførelse som gulv.	Hvite slette dører. Farge NCS S0500 N.				Balansert ventilasjon.	Elektriske punkter etter NEK400 / TEK17.	
Matrom	Enstavs hvitpigmen-tert eikeparkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong, standard farge: NCS S0500 N. Det kan velges 3 farger pr. leilighet kost-nadsfritt (gjelder ikke kontrastvegg.)	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS S0500 N.	Hvitmalt glattkant med syn-lige spikerhull vokset. Farge NCS S0500 N. Gulvlist i samme utførelse som gulv.	Hvite slette dører. Farge NCS S0500 N.				Balansert ventilasjon.	Elektriske punkter etter NEK400 / TEK17.	
Balkong og takterrasse	Impregnerte terras-sebord 28x120mm uten riller.									Lysarmatur og stikkontakt.	Rekkverk leveres i tre nederst og glass over. Det leveres slukrist i hver balkong og takterrasse for inspeksjon og rensk av sluk. Balkonger tilrettelegges ikke for innglassing. Det leveres pergola iht. tegning på takterrasse.Vannutkaster leveres på takterrasse på leiligheter med dette.

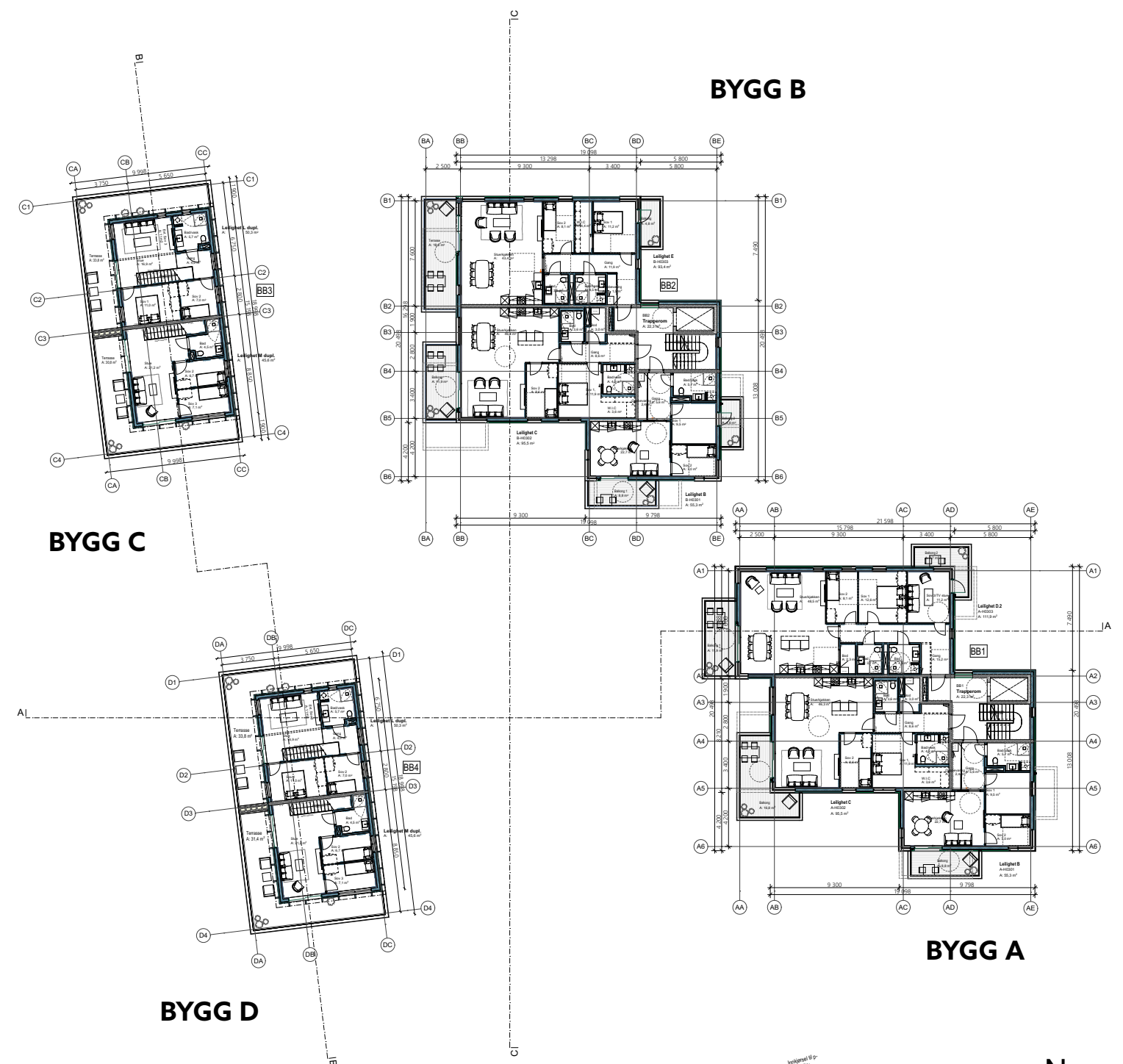
ROMSKJEMA FELLESAREAL

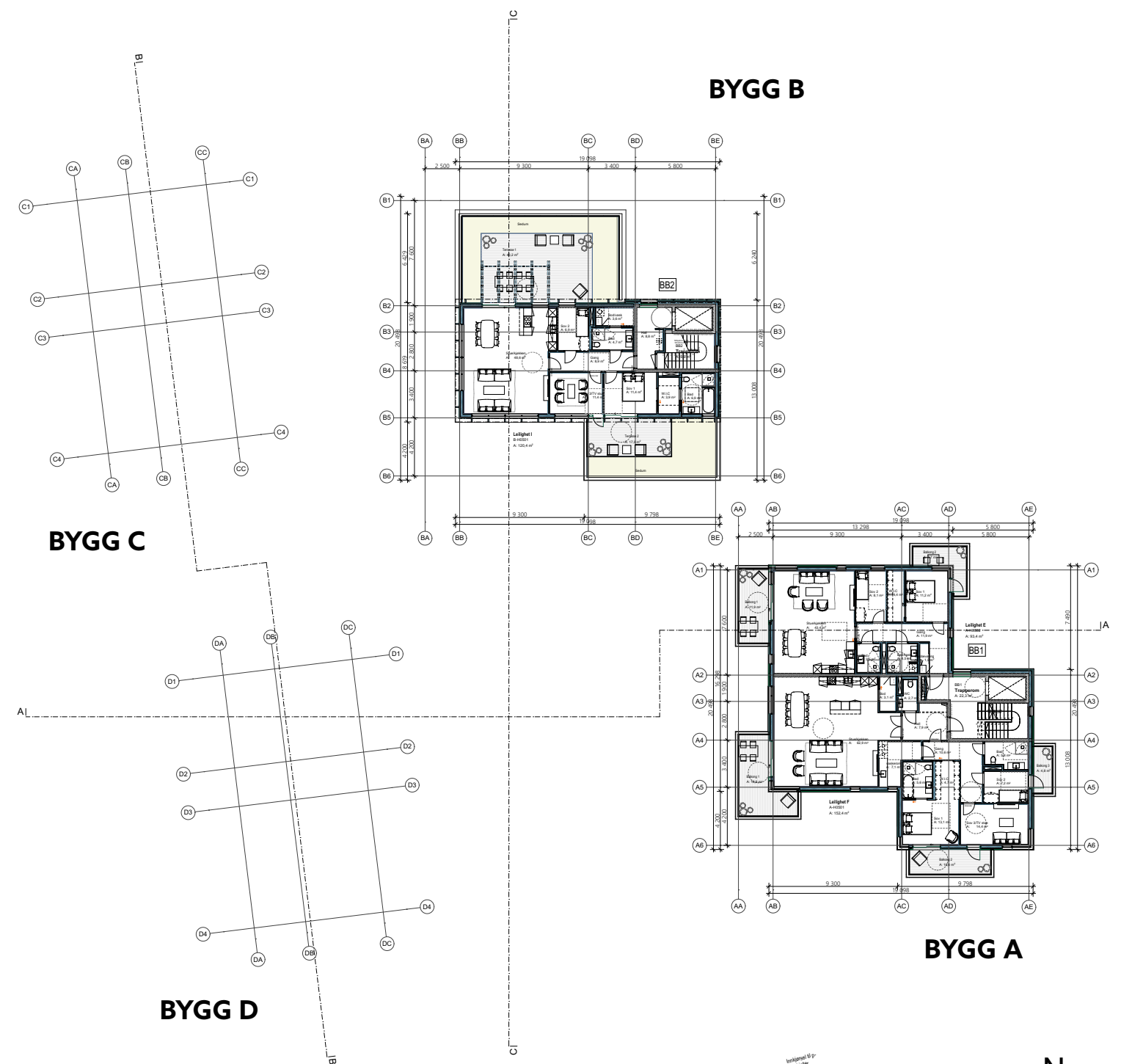
23.02.2023

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

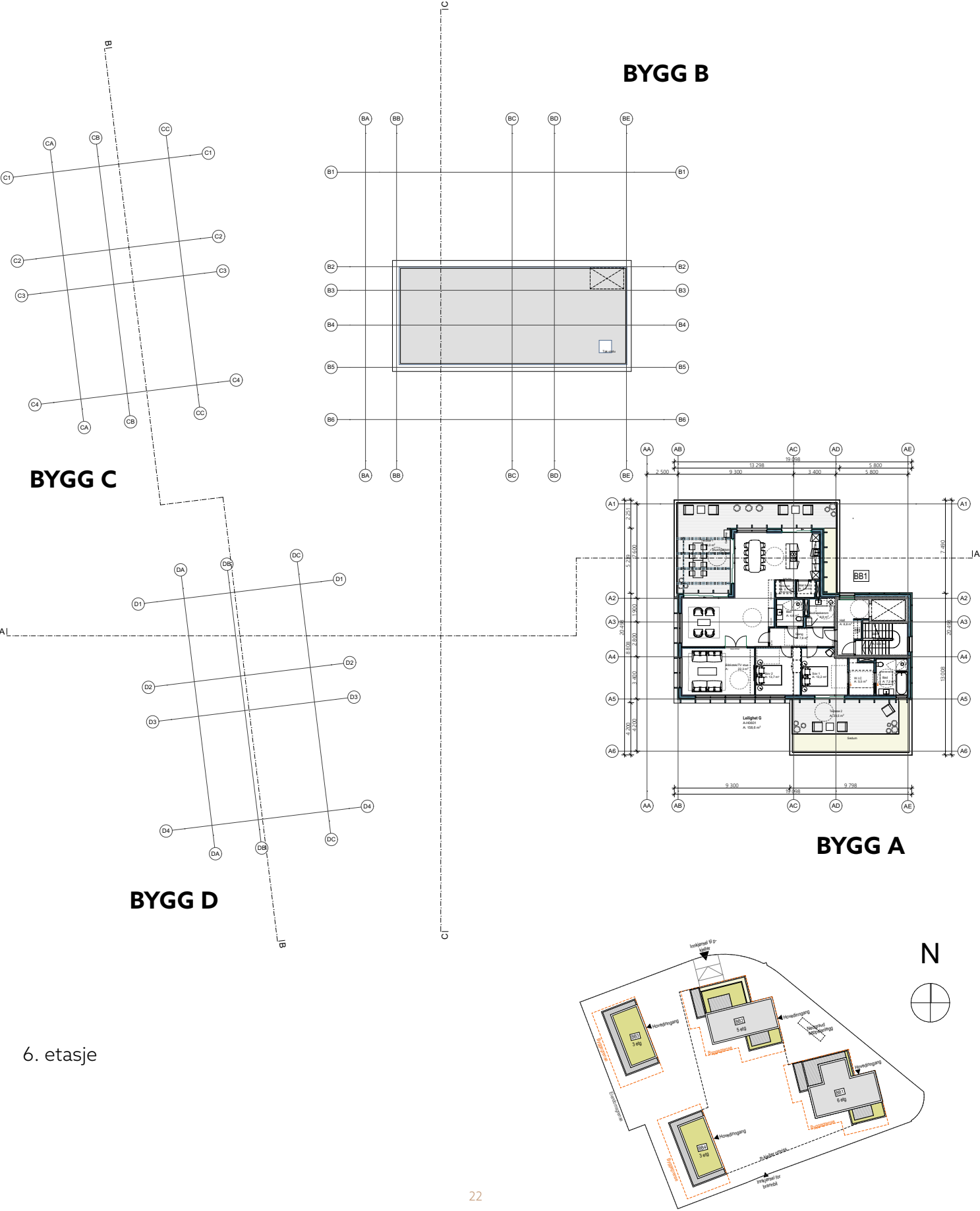
ETASJEPLANER







FASADER





- TEGNFORKLARING
- Exsist. tre som MÅ bevares i forh. til Blå Grønn Faktor
 - Skal merkes og avkjennes i drypsonen, og beskyttes i hele byggeperioden.
 - Det skal utføres kronerøduserende beskjæring på 1 tre.
 - Nytt tre
 - Stauder/Prydgress
 - Bløkkett, Div. fruktbusker og prydbusker
 - Hekk av liguster
 - Blomstereng
 - Regbrød med anfrtysjon og overlapp på kanten
 - Anlegg/Drainasje
 - Murestein
 - Siltstøt
 - Lyspulest. Utarbeides videre av RE
 - Stålmast, Utarbeides videre av RE
 - Bord og benkesett
 - Benker
 - 1 stk Rampe, stikklinjesystem
 - Fugleredehus
 - Rund trampoline
 - Balanseball, liten 35 cm
 - Balanseball, mellomstor 50 cm
 - Balanseball, stor 70 cm
 - Temperingsvater for is
 - Serdasse med kant av stående murstikk/bankade
 - Fyllbelegg av slatt korn
 - Kjørbar belegg av drenerende gangbanebelegg
 - Fotokopier
 - Kjørbar plassering
 - Gressområde av Grønn smilgessstein
 - 3 m lange med grunntetter
 - satt med dobbel-tri fuge, fengig lisadd
 - Graft med innbrett av guss
 - Anlegg rundt terrasser
 - Liv hekk og plantekasse med utløp
 - Trapp med rekkverk og vassfanelett
 - Kentstein av granitt sluttstein
 - satt i jordfylling markert med og uten vis.
 - Vanlig betongkanten mot fortau, med og uten 13 cm vis.
 - Nedfelt kant av corten-stål
 - Linselapp / Silu. Gjennstr avklaring med VA-ing.
 - Sykkelparkering ved inngangsdør
 - Nedgravn avfallsbeholder inni, kunn og montering
 - Endelig anlegg avventer (3 eller 4)
 - Ny oppstillingsplass for avfallshåndtering i asfalt, omringet
 - for tung trafikk.
 - Entreprenørsgrense LARK / Opparbeidelsesgrense
 - Eiendomsgrænse skal oppheves
 - Tilbakeløpingsre-asfaltering av eksist. asfaltfortau
 - Eksisterende punkthøyder
 - Nye punkthøyder



FASE	STATUS		
FORPROSJEKT TIL RAMMESØKNAD	G		
OPPDRAGSGIVER			
BASE BOLIG	Rev. 1.000 gnr 10 4000 000000 4000 000000		
PROSJEKT			
LASSA LIVING	Rev. 1.000 gnr 10 4000 000000 4000 000000		
LANDSKAPSSKISSE			
LINK ARKITEKTUR			
linkarkitektur.com			
Skapningsprosjekt 1.000 gnr 10 4000 000000 4000 000000	4000 000000		
TEGNINGSARKIV			
UTOMHUSPLAN			
TEGNET	KONTR.	ANSV.	DATO
CT	CR	HS	27.04.21
MÅL	FAK	TEGNINGSARKIV	REV
1:200	(A1)	LARK	LA 2.01
1:400	(A2)		A

\\MM-SYD8E-039\\felles\\MM2D\\Prosjekter\\63095 Lassa Living\\1 PROSJEKT\\GJENNOMFØRING\\19 LARK PROSJEKT

REGULERINGSPLAN

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

BB	Blokkbebyggelse
U	Undervisning
RE	Renovasjonsanlegg
UT	Uteoppholdsareal
BAU	Annet uteoppholdsareal

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

KV	Kjøreveg
F	Fortau
GS	Gang-/sykkelveg
GG	Gangveg
VG	Annen veggrunn - grøntareal

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

GP	Park
----	------

§12-6 - Hensynssoner

H140	Frisikt
------	---------

§12-7 - Bestemmelseområder

#1 - #2	Utforming
#3	Parkeringsanlegg

Linjesymbol

— — — —	Plangrense
— — — —	Formålgrense
— — — —	Eiendomsgrense som skal oppheves
— — — —	Bestemmelsegrense
— — — —	Byggegrense
— — — —	Bebyggelse som forutsettes fjernet
— — — —	Regulert senterlinje
— — — —	Regulert kjørefelt
— — — —	Grense for sikringszone
— — — —	Måle og avstandslinje

Punktsymboler

↔	Avkjørsel - både inn og utkjøring
---	-----------------------------------

23.01.2023

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Stavanger kommune
Dato for basiskart: 13.02.2020

Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk: 1:1000 (A3)

Nord



0 12.5 25.0 37.5 50m

Euref 89, UTM sone 32, NN2000

DETALJREGULERING FOR:

Ytre Eiganesveien - Rektor Berntsens gate

PLAN NR.

2714

MED REGULERINGSBESTEMMELSER

SAKSBEHANDLING:

UTVALG FOR BY- OG SAMFUNNSUTVIKLING: 15.10.2020 15.12.2022

UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN: 23.10.2020 -04.12.2020

VEDTATT I KOMMUNESTYRET: 23.01.2023

REVISJONER:

Justeringer etter 1. gangs behandling

Dato:

29.11.2022

Sign:

IFH

STAVANGER KOMMUNE, BS

Saksbehandler: Eivind L Hustvedt

Plankonsulent: LINK Arkitektur

Dato:

02.07.2020

Bestemmelser for plan 2714. Detaljregulering for Ytre Eiganesveien – Rektor Berentsens gate. Eiganes og Våland kommunedel

23.01.2023

Vedtatt av Stavanger kommunestyre 23.01.2023 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

§ 1 Formål

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for ny boligbebyggelse (blokkbebyggelse) med tilhørende infrastruktur, parkering og uteoppholdsareal.

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Universell utformingsstandard

Uteområder skal opparbeides med universell utformingsstandard.

2.2 Støy og luftkvalitet i bygge- og anleggsperioden

For sanerings-, bygge- og anleggsperioden gjelder retningslinjene for støy i kapittel 4, i T-1442 og retningslinjer for luftkvalitet i kap. 6 i T-1520.

§ 3 Krav til søknad om byggetillatelse

Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge en utomhusplan i målestokk 1:200 for alle ubebygde arealer i planområdet. Planen skal fastsette hovedbruk av arealene (lek, opphold, plantefelt, trafikkarealer for nødetater, gangforbindelser m.m.), høyder på terreng, samt overordnet overvannshåndtering og flomveier. Det skal dokumenteres at blågrønnfaktor på min. 0,7 kan oppnås. Planen skal være basert på prinsippene om universell utforming. Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før rammetillatelse gis.

Teknisk utomhusplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en detaljert teknisk utomhusplan i målestokk 1:200 for alle ubebygde arealer i planområdet. Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, 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. Opparbeidingen skal oppfylle norm for utomhusanlegg for Sør-Rogaland. Planen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Støytiltak

Sammen med byggesøknad skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak. Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 Lden, jf. T-1442.

Anleggsplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved en anleggsplan. Planen skal bl.a. vise midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønster, adkomster, varelevering, sykkel- og gangforbindelser. Planen skal vise hvordan trafikksikkerheten for gående og syklende er ivaretatt, og skal beskrive avbøtende tiltak.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Boligantall

Det tillates etablert samlet inntil 35 boenheter i felt BB1-BB4.

4.2 Boligstørrelser

Boligene skal være minimum 40m² BRA. Minimum 80% skal være større eller lik 55m² og ha minimum to soverom.

4.3 Arkitektur/ uttrykk

Fasadene skal deles inn i ulike i ulike felt for å bryte ned skalaen i bygningsvolumet.

Fasadekledningen skal fremstå med en synlig nyanseforskjell som kan være tone i tone, som for eksempel lysebrun – mørkebrun. Inndelingen kan også skje ved skift i materialet. For BB1 og BB2 skal det være minimum 1 skift pr fasaderetning pr. etasje.

Dersom avstand mellom OK gulv i 1. etasje og terreng er større enn 1,2 meter, skal fasadekledning trekkes ned langs underetasjen og fasaden fremstå med samme prinsipp som bygget. Avslutning av fasadekledning for underetasjen skal følge horisontale linjer, slik at det fremkommer horisontale skift. Avstand mellom terreng og fasadekledning skal da som hovedregel ikke overstige 0,5 meter.

4.4 Materialer

Det skal benyttes materialer i høy kvalitet som er robuste og vedlikeholdsvennlige. Kledning skal være av tre av typen Superwood eller tilsvarende. Det tillates innslag av andre materialer.

Fargeskalaen skal være naturtoner med tilpasning til eksisterende nærmiljø.

4.5 Utnyttelse

Parkering, boder, teknisk rom etc. under bakkenivå (dvs. der avstand fra himling til gjennomsnittlig terreng er 0,5 meter eller mindre) regnes ikke med i bruksarealet.

4.6 Parkeringsanlegg under bakken

Det kan etableres inntil 0,8 parkeringsplasser per boenhet og 0,2 gjesteparkeringsplasser per boenhet. Minimum 5% av parkeringsplassene skal settes av for bevegelseshemmede.

Bilparkering skal dekkes i felles parkeringsanlegg under bakkenivå. Det skal etableres mulighet for lading av el-bil for alle P-plasser.

Det skal settes av plass for minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Sykkelparkering kan inngå i parkeringskjeller. Sykkelparkering for boligene i BB1 – BB4 tillates etablert i to høyder. Ved etablering i to høyder, skal det etableres løftemekanisme. Sykkel opphengt på vegg ved bilparkeringsplass kan inngå i sykkelparkering.

4.7 Blokkbebyggelse, BB1-BB4

Blokkbebyggelse	Utnyttelse	Gesimshøyde	Boenheter (totalt maks 35 stk.)
BB1	Maks. 1710 m2 BRA	Kote + 63,2 m	14-16
BB2	Maks. 1410 m2 BRA	Kote + 60,1 m	11-13
BB3	Maks. 650 m2 BRA	Kote + 53,0 m	4 – 5
BB4	Maks. 650 m2 BRA	Kote + 53,0 m	4 - 5
Totalt	Maks. 4220 m2 BRA		maks 35 samlet

For det enkelte av delfeltene BB1-BB4 tillates en maksimal utnyttelse som fremgår av tabellen over. Samlet utnyttelse for alle delfelt (inkludert deler av felles parkeringsanlegg som skal medregnes i BRA ihht. §5.5) skal likevel ikke overstige 4220 m2 BRA.

Byggehøyder er oppgitt som maksimal gesimshøyde. Takoppbygg over heishus tillates oppført med inntil 1 m over gesimshøyde.

Bebyggelsen skal ha flatt tak.

BB1 skal utformes slik at 6. etasje fremstår som et høyt tak. Dette kan skje ved et skift i farge av fasademateriale eller ved et helt annet materiale i tilsvarende kvalitet.

- Fasade for 6. etasje i nordre bygningsdel skal trekkes inn min. 2,0 meter mot nord, min. 1,0 meter mot øst, og min. 1,0 meter mot vest, i forhold til fasade for underliggende etasje.
- 6. etasje kan maksimalt bebygges med 60% BRA ift. BRA i 1. etasje.
- I tillegg skal det være minst 1 vertikalt sprang/ trapping av bygget på min. 1,5 meter i forhold til underliggende fasade.

BB2 skal utformes slik at 5. etasje og del av 4. etasje fremstår som et høyt tak. Dette kan skje ved et skift i farge av fasademateriale eller ved et helt annet materiale i tilsvarende kvalitet.

- Fasade for 5. etasje i nordre bygningsdel skal trekkes inn min. 7,0 meter mot nord i forhold til fasade for underliggende etasje.
- Fasade for 4. etasje i nordre bygningsdel, skal trekkes inn min. 1,0 meter mot nord og min. 1,0 meter mot øst, i forhold til fasade for underliggende etasje.
- 5. etasje kan maksimalt bebygges med 50% av BRA i 1. etasje.
- 4. etasje kan maksimalt bebygges med 85% av BRA i 1. etasje.
- I tillegg skal det være minst 1 vertikalt sprang/ trapping av bygget på min. 1,5 meter i forhold til underliggende fasade.

Bebyggelsen i BB3 og BB4 skal ha inntrukket toppetasje, der øverste etasje kan utgjøre maksimalt 90 % av BRA i underliggende etasje. Øverste etasje skal behandles slik det fremstår som «tak» med tilsvarende arkitektur som BB1 og BB2.

Det tillates at takutstikk ved inngangsparti i BB1 – BB4 kan etableres inntil 2,0 meter ut forbi byggegrense. Fri høyde mellom terreng og overbygg skal være minimum 2,5 meter.

Det tillates at terrasser og sekundære balkonger i BB1 og BB2 kan etableres ut forbi byggegrense mot nord og øst. Fri høyde mellom terreng og balkong skal være minimum 5,0 meter.

Innglassing av balkonger tillates ikke. Unntak: Balkonger/terrasser i BB1 og BB4 i gul støysone skal ha tett rekkverk (herunder glass) og høyder som anvist i støyrapport datert 30.03.2020. Kravet til tett rekkverk bortfaller dersom det fremlegges ny støyrapport som dokumenterer at støyverdien for balkongene ikke overstiger 55 dbA.

4.8 Renovasjon

f_RE er felles nedgravd renovasjonsanlegg for BB1-BB4.

4.9 Uteoppholdsareal

f_UT og f_AU er felles for BB1-BB4.

Det tillates at balkonger tilhørende bygg i BB1 og BB2 kan krage ut over f_AU med inntil 2,0 meter.

Fri høyde mellom terreng i f_AU og balkong skal være minimum 5,0 meter.

I f_UT skal det opparbeides sandlek på min. 228 m² som skal være felles for BB1-BB4. Det tillates ikke at balkonger krager ut over sandlek.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Kjørveg

o_KV er eksisterende, offentlig kjøreveg.

f_KV1 er tilkomst til parkeringskjeller og felles for boliger i BB1-BB4. Vegen skal opparbeides etter vegnorm for Sør-Rogaland.

Det tillates at balkonger tilhørende bygg i BB2 kan krage ut over f_KV1 med inntil 2,0 meter. Fri høyde mellom vegdekke og balkong skal være minimum 2,5 meter.

5.2 Fortau

I o_F1 og o_F2 skal det etableres nedsenket kantstein der fortauet må krysses av kjøretøy.

5.3 Gangareal

f_GG1 er felles for boliger i BB1-BB4 og skal utformes for å håndtere tilkomst for utrykningskjøretøy og nyttetransport. Det tillates at plassering av f_GG kan justeres sidelengs inntil 1,0 meter.

Det tillates at overbygg ved inngangsparti i BB1 – BB4 kan krage inntil 2,0 meter ut over f_GG1. Fri høyde mellom terreng og overbygg skal være minimum 2,5 meter.

Det tillates at balkonger tilhørende bygg i BB1 og BB2 kan krage ut over f_GG1 med inntil 2,0 meter. Fri høyde mellom terreng og balkong skal være minimum 5,0 meter.

Gangareal f_GG2 er felles for boliger i BB1-BB4, og skal opparbeides som trapp.

§ 6 Hensynssoner

6.1 Frisikt

I frisiktsonen skal det ikke være hindringer mellom 0,5 til 3,0 meter over vegplan.

§ 7 Bestemmelsesområder

7.1 Bestemmelsesområde #1, oppstillingsplass

Innenfor sonen skal det opparbeides oppstillingsområde for brannbil i henhold til enhver tid gjeldende krav fra Rogaland brann og redning IKS.

7.2 Bestemmelsesområde #2, Manøvreringsareal

Sonene skal sikre manøvreringsareal for brannbil, og skal etableres med kjørbart gress eller lignende. I sonene tillates ikke oppført konstruksjoner eller vegetasjon som hindrer formålet.

7.3 Bestemmelsesområde #3,

Parkeringsanlegg skal etableres innenfor avgrensning vist med #3 på plankart.

§ 8 Rekkefølgekrav

- Fortau (o_F), adkomst (f_KV), uteoppholdsareal (f_UT og f_AU), renovasjon f_RE og interne gangveger (f_GG1 og f_GG2) skal være opparbeidet før brukstillatelse.
- Før brukstillatelse kan gis skal det innenfor 150 meter fra byggegrense, på areal regulert til idrett og sport på gnr./bnr. 26/58, sikres opparbeidet et sammenhengende areal som tilfredsstiller kommuneplanens krav til kvartalslekeplasser. Tiltaket skal godkjennes av seksjon for Park og natur

VEDTEKTER SAMEIET LASSA LIVING (foreløpig utkast - endring må påregnes)

for sameiet Lassa Living org nr
vedtatt på stiftelsesmøtet den....., sist endret den.....

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

1 NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Lassa Living.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 35 boligseksjoner på eiendommen gnr. bnr. i x kommune. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdel. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2 BEGRENSNINGER I MULIGHETEN TIL Å KJØPE BOLIGSEKSJONER

(1) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

(2) Begrensningen i første ledd gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har en slik tilknytning som omfattes av eierseksjonsloven §23 annet ledd bokstav a-c.

(3) For unntak fra ervervsbegrensningen, se eierseksjonsloven §23 3. og 4. ledd.

3 RETTSLIG RÅDERETT

3-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn per år er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

4 BRUKEN AV FELLESAREALENE OG DEN ENKELTE BRUKSENHET

4-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet 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) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

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

4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarea-

lene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

4-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Ved dyrehold skal ikke dette være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

5 PARKERING

5-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 27 parkeringsplasser som ligger i egen næringsseksjon i sameiet og 8 gjesteparkeringsplasser. Kart med fordeling av parkeringsplassene vil følge vedtektene som vedlegg 1 (ikke utarbeidet enda). Seksjonseiere som har kjøpt parkeringsplass vil få dette sikret.

Parkeringsplasser kan ikke selges til andre en seksjonseiere. Utleie av parkeringsplass kan også kun gjøres til andre seksjonseiere i sameiet.

5-2 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering og vedlikehold av ladepunkt, og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

5-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom seksjonseier 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 seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har veto rett mot endringen.

6 VEDLIKEHOLD

6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdel. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karm
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

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

(3) Sameiets 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) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet 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 seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

7 FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM

7-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Kostnader til forretningsførsel, revisjon, styrehonorar, HMS system og tv/internett skal fordeles med like andel per seksjon. Listen er ikke uttømmende og andre tiltak som har lik nytte for seksjonene skal fordeles med lik andel. Kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegg skal fordeles med lik andel pr parkeringsplass mellom seksjonseierne som har parkering i garasjeanlegget. Kostnad vedrørende avlesning og fordeling av varmeutgifter fordeles med lik del per seksjon.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(3) Energikostnadene til oppvarming belastes den enkelte direkte etter forbruk

7-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning beslattes gjennomført.

7-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

8 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

8-1 Pålegg om salg

(1) Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

8-2 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

9 STYRET OG DETS VEDTAK

9-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet 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) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

9-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

9-3 Representasjon og fullmakt

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

10 ÅRSMØTET

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må beslutes med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

10-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

10-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

10-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

(3) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10-7 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeli khet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

11 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Styret og forretningsfører kan benytte elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseiere som har godtatt dette. Ved å oppgi sin e-postadresse til styret har seksjonseier samtykket til at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet. Seksjonseierne som ikke kan motta e-post vil motta informasjon per post.

12 INHABILITET OG MINDRETALLSVERN

12-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtre dende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

12-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

UTKAST TIL BUDSJETT

SAMEIET LASSA LIVING

Totalt 35 leiligheter totalt ca 3500 kvm

	Totalt	Bolig	
Felleskostnader fordelt på areal		756 000	
Felleskostnader administrasjon/drift fordelt pr bolig		137 625	
Fiberaksess (kr 99 pr bolig pr mnd)		41 580	
Smartly energimåler (kr 99 pr bolig pr mnd)		41 580	
Felleskostnader parkering (200 kr for boliger med parkering)		64 800	
Sum totalt inntekter	1 041 585	1 041 585	
Kostnader		Areal	Enhet
Styrehonorar	50 000		50 000
Arbeidsgiveravgift	7 000		7 000
Elektrisk energi	100 000	100 000	
Bygningsmessig vedlikehold	84 000	84 000	
Drift/vedlikehold fellesområder	60 000	60 000	
Vedlikehold garasje	64 800		64 800
Vaktmester	120000	120 000	
Renhold	100 000	100 000	
Fiberaksess (TV)	41 580		41 580
Drift heis	60 000	60 000	
Driftskostnader	30 000	30 000	
Forretningsførerhonorar	65 625		65 625
Bevar HMS	8 000		8 000
Revisjon	7 000		7 000
Forsikring	80 000	80 000	
Smartly energimåler	41 580		41 580
Div adm. og org.messige kostn	10 000	10 000	
Sum totalt driftskostnader	929 585	644 000	285 585
Resultat	112 000		

Måndlige felleskostnader:

18 kr pr kvm, + 526 kr i felleskostnader fordelt pr enhet + 200 kr for de som har parkeringsplass

Ytre Eiganesveien 25

Nabolaget Stokke øvre/Lassa - vurdert av 104 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Lassa skole Linje 16	1 min 0 km
Madlakrossen/Molkeholen Totalt 12 ulike linjer	12 min 1 km
Stavanger stasjon Linje 50, 59	5 min 2.5 km
Stavanger Sentrum Buss, tog	5 min 2.6 km
Fiskepirterminalen Totalt 10 ulike linjer	7 min 3.7 km

Skoler

Lassa skole (1-7 kl.) 347 elever, 18 klasser	4 min 0.3 km
Stavanger Kristne grunnskole (1-10 kl.) 86 elever, 7 klasser	7 min 0.6 km
Tjensvoll skole (1-7 kl.) 389 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	6 min 0.5 km
Kannik skole (8-10 kl.) 571 elever, 32 klasser	22 min 1.8 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	4 min 0.4 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	6 min 0.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

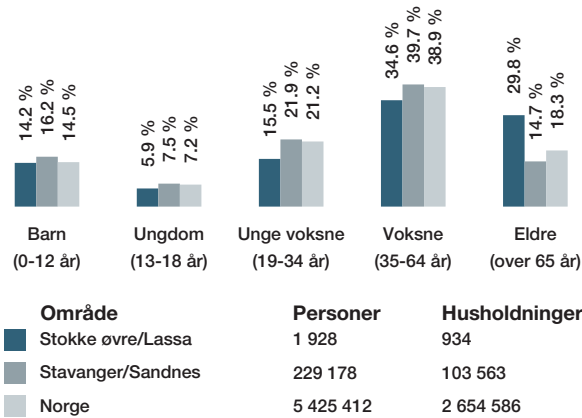
Veldig bra 90/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lassamyra barnehage (9 mnd-6 år) 100 barn, 8 avdelinger	2 min 0.2 km
Muldvarpen barnehage (3-5 år) 54 barn, 3 avdelinger	2 min 0.2 km
Huskestua barnehage (0-6 år) 52 barn, 4 avdelinger	2 min 0.2 km

Dagligvare

Kiwi Eiganes	2 min
Kiwi Sandal	4 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



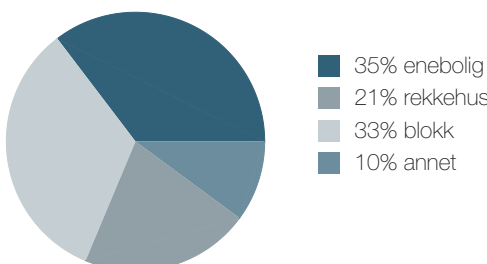
Vedlikehold hager

Godt velholdt 88/100

Sport

Ynglingehallen Aktivitetshall	2 min 0.2 km
Stavanger turnhall Turnhall	5 min 0.4 km
SATS Madla	15 min
Aktiv Treningssenter	16 min

Boligmasse



«Det er trygt her. Det er lite trafikk, og lett å komme seg rundt omkring. Kort avstand til sentrum og uteområder.»

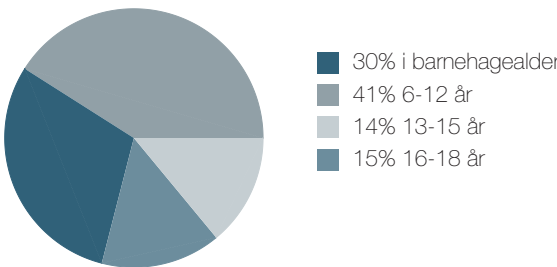


Sitat fra en lokalkjent

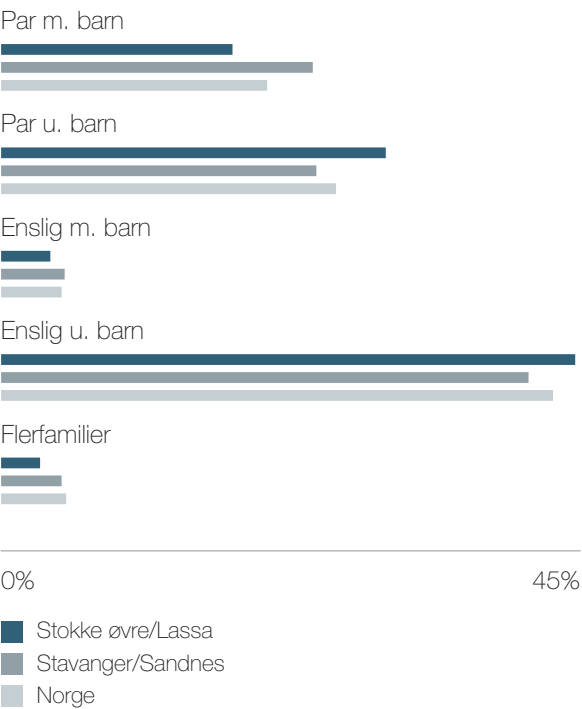
Varer/Tjenester

AMFI Madla	15 min
Vitusapotek Madla	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

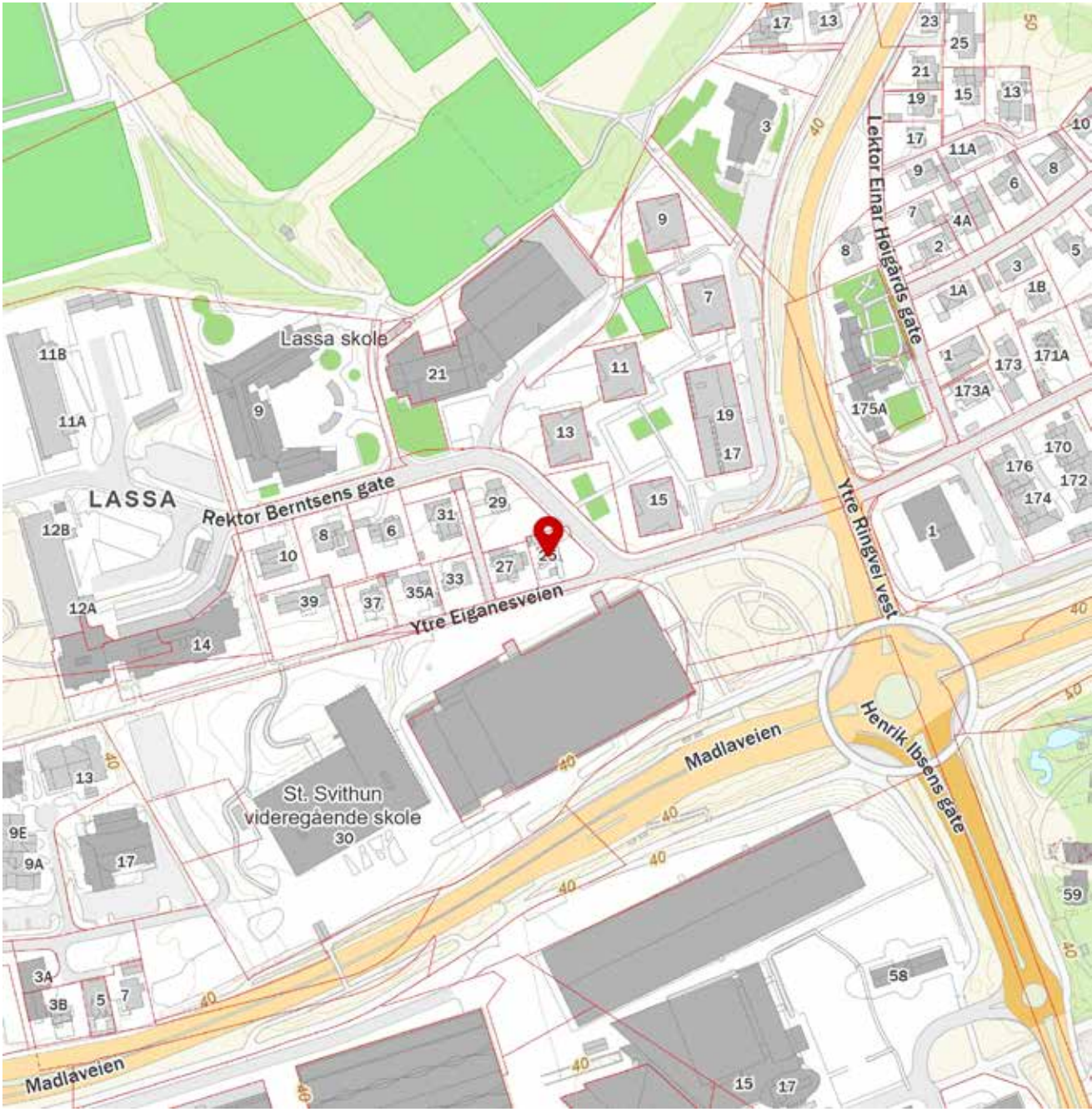


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Base Bolig AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

SALGSANSVARLIGE

Jeanette Tunge

Salgs- og markedsansvarlig

M: 992 97 670

jt@basebolig.no

Martha Block Watne

Salgsleder

M: 900 79 198

martha@basebolig.no

base

LASSALIVING.NO