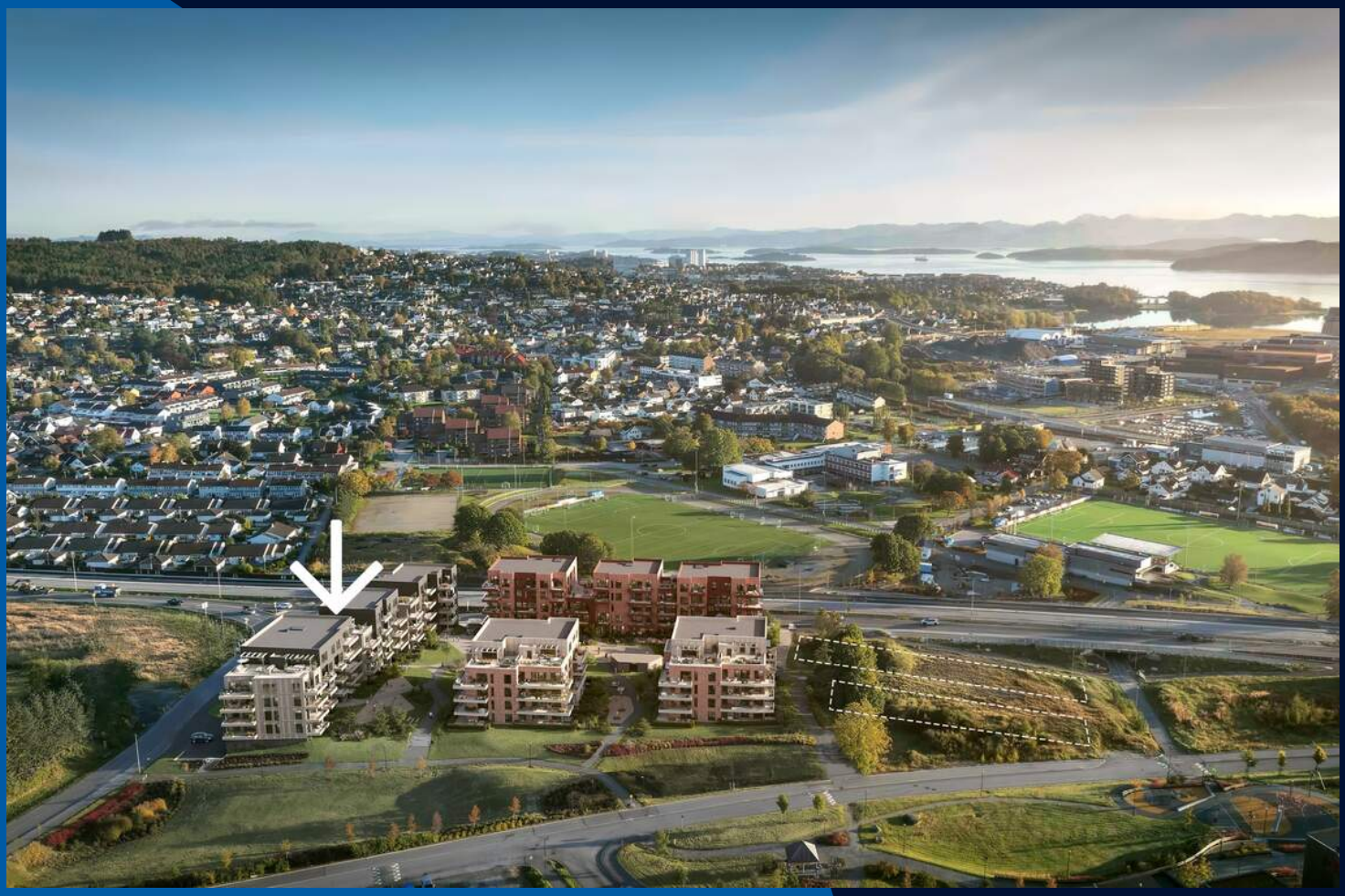
Nybygg

JÅTUNPARKEN KBA1
4020 STAVANGER



EiendomsMegler 1

Leiv Inge Stokka
Eiendomsmegler MNEF
952 10 773
leiv.inge.stokka@em1sr.no

Olav Kristensen
Eiendomsmegler
900 86 442
olav.kristensen@em1sr.no

DET HANDLER OM DRØMMER!
Du ser kanskje for deg familien samlet rundt et godt måltid. Eller sommerkvelden med det gode uteområdet som innbyr til lek og hygge.
Vi har alle våre drømmer når det handler om den nye boligen.
For oss i EiendomsMegler 1 er det viktig å komme tidligst mulig i kontakt med deg, slik at du får mulighet til å gjøre de tilpasninger du ønsker i din nye bolig.
For å møte dine drømmer.
Vi anbefaler at du bruker litt tid på denne salgsoppgaven – ta gjerne kontakt med oss.
Vi er her for å realisere din boligdrøm.

Prislisten er sist oppdatert 06.10.2026

Prisliste

Jåtunparken

Eiendom	Andelsnr.	BRA m²	BRA-i m²	Antall soverom	Salgspris	Andel fellesgjeld	Innskudd	Andel Drift pr. mnd	Renter pr. mnd (basert på 5,05%)	Fellesutgifter pr. mnd første 20 år	Avdrag og renter per mnd år 20	Total fellesutgifter pr. mnd fra år 21	Status
1.etg.													
1A-H0101*	1	94	89	2	6.840.000	3.420.000	3.420.000	3.820	14.317	18.137	18.359	22.179	
1A-H0102	2	51	48	1									Solgt
1A-H0103	3	71	66	2									Solgt
1A-H0104	4	72	67	2									Solgt
1B-H0101	23	51	48	1									Solgt
1B-H0102	24	46	43	1									Solgt
1B-H0103*	25	78	73	2	5.700.000	2.850.000	2.850.000	3.230	11.919	15.148	15.282	18.511	
1C-H0101*	37	105	100	2	7.440.000	3.720.000	3.720.000	4.220	15.580	19.799	19.979	24.198	
1C-H0102	38	50	45	1									Solgt
1C-H0103	39	57	52	1									Solgt
2.etg.													
1A-H0201*	5	94	89	2	7.340.000	3.670.000	3.670.000	3.820	15.369	19.189	19.709	23.529	
1A-H0202	6	44	41	1									Solgt
1A-H0203	7	53	48	1									Solgt
1A-H0204	8	71	66	2									Solgt
1A-H0205	9	72	67	2	5.200.000	2.600.000	2.600.000	2.635	10.866	13.502	13.932	16.567	
* Parkeringsplass til en verdi av kr 400 000 er inkludert i kjøpesummen.													

Prislisten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører.

All informasjon er godkjent av selger.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prislisten.

Prislisten er sist oppdatert 06.10.2026

Eiendom	Andelsnr	BRA m²	BRA-i m²	Antall soverom	Salgspris	Andel fellesgjeld	Innskudd	Andel Drift pr. mnd	Renter pr. mnd (basert på 5,05%)	Fellesutgifter pr. mnd første 20 år	Avdrag og renter per mnd år 20	Total fellesutgifter pr. mnd fra år 21	Status
1B-H0201*	26	85	80	2	6.440.000	3.220.000	3.220.000	3.478	13.476	16.954	17.279	20.757	
1B-H0202	27	62	57	1	4.500.000	2.250.000	2.250.000	2.264	9.394	11.658	12.042	14.307	
1B-H0203*	28	78	73	1	6.000.000	3.000.00	3.000.000	3.230	12.550	15.779	16.091	19.321	
1C-H0201*	40	105	100	2	7.940.000	3.970.000	3.970.000	4.220	16.632	20.851	21.328	25.548	
1C-H0202	41	62	57	1	4.540.000	2.270.000	2.270.000	2.254	9.478	11.731	12.150	14.404	
1C-H0203*	42	86	81	1									Solgt
3.etg.													
1A-H0301*	10	94	89	2	7.640.000	3.820.000	3.820.000	3.820	16.001	19.821	20.519	24.339	
1A-H0302	11	46	41	1									Solgt
1A-H0303	12	53	48	1									Solgt
1A-H0304	13	71	66	2	5.440.000	2.720.000	2.720.000	2.599	11.371	13.971	14.580	17.179	
1A-H0305*	14	108	103	2	9.040.000	4.520.000	4.520.000	4.310	18.946	23.256	24.298	28.607	
1B-H0301*	29	85	80	2									Solgt
1B-H0302	30	62	57	1	4.600.000	2.300.000	2.300.000	2.264	9.604	11.868	12.312	14.577	
1B-H0303*	31	78	73	1	6.200.000	3.100.000	3.100.000	3.230	12.971	16.200	16.631	19.861	
1C-H0301*	43	105	100	2	8.240.000	4.120.000	4.120.000	4.220	17.263	21.483	22.138	26.358	
1C-H0302	44	62	57	1	4.700.000	2.350.000	2.350.000	2.254	9.814	12.068	12.582	14.836	
1C-H0303*	45	86	81	2	7.140.000	3.570.000	3.570.000	3.536	14.949	18.484	19.169	22.704	

* Parkeringsplass til en verdi av kr 400 000 er inkludert i kjøpesummen.

Prislisten er sist oppdatert 06.10.2026

Eiendom	Andelsnr	BRA m²	BRA-i m²	Antall soverom	Salgspris	Andel fellesgjeld	Innskudd	Andel Drift pr. mnd	Renter pr. mnd (basert på 5,05%)	Fellesutgifter pr. mnd første 20 år	Avdrag og renter per mnd år 20	Total fellesutgifter pr. mnd fra år 21	Status
4.etg													
1A-H0401*	15	94	89	2	7.940.000	3.970.000	3.970.000	3.813	16.632	20.445	21.328	25.141	
1A-H0402	16	43	41	1									Solgt
1A-H0403	17	50	48	1									Solgt
1A-H0404	18	71	66	2	5.640.000	2.820.000	2.820.000	2.588	11.792	14.381	15.120	17.708	
1A-H0405*	19	108	103	2	9.240.000	4.620.000	4.620.000	4.310	19.367	23.677	24.838	29.147	
1B-H0401*	32	85	80	2	6.840.000	3.420.000	3.420.000	3.478	14.317	17.795	18.359	21.837	
1B-H0402	33	62	57	1	4.740.000	2.370.000	2.370.000	2.264	9.899	12.163	12.690	14.955	RES JT
1B-H0403*	34	78	73	1	6.400.000	3.200.000	3.200.000	3.230	13.391	16.621	17.171	20.401	
1C-H0401*	46	105	105	2	8.640.000	4.320.000	4.320.000	4.220	18.105	22.324	23.218	27.438	
1C-H0402	47	62	57	1	4.840.000	2.420.000	2.420.000	2.254	10.109	12.363	12.960	15.214	
1C-H0403*	48	86	81	2	7.340.000	3.670.000	3.670.000	3.536	15.369	18.905	19.709	23.244	
5.etg													
1A-H0501*	20	110	105	2									Solgt
1A-H0502*	21	104	99	2									Solgt
1A-H0503*	22	77	72	2									Solgt
* Parkeringsplass til en verdi av kr 400 000 er inkludert i kjøpesummen.													

Prislisten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører.

All informasjon er godkjent av selger.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prislisten.

Prislisten er sist oppdatert 06.10.2026

Eiendom	Andelsnr	BRA m²	BRA-i m²	Antall soverom	Salgspris	Andel fellesgjeld	Innskudd	Andel Drift pr. mnd	Renter pr. mnd (basert på 5,05%)	Fellesutgifter pr. mnd første 20 år	Avdrag og renter per mnd år 20	Total fellesutgifter pr. mnd fra år 21	Status
1B-H0501*	35	97	92	2	8.740.000	4.370.000	4.370.000	3.932	18.315	22.247	23.488	27.419	
1B-H0502*	36	70	65	2	6.240.000	3.120.000	3.120.000	2.970	13.055	16.025	16.739	19.710	
1C-H0501*	49	105	100	2	8.940.000	4.470.000	4.470.000	4.220	18.736	22.956	24.028	28.247	
1C-H0502*	50	69	64	2	6.040.000	3.020.000	3.020.000	2.902	12.634	15.536	16.199	19.101	

* Parkeringsplass til en verdi av kr 400 000 er inkludert i kjøpesummen.

Prislisten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører.

All informasjon er godkjent av selger.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prislisten.

Informasjon om prosjektet

SELGER

Navn: Jåtunparken AS
Adresse: Niels Juels gate 50, 4008 STAVANGER
Org.nr: 928253120

PROSJEKTBESKRIVELSE

Her kommer leiligheter fra 42 til 105 m2 Pris fra kr. 3.400.000,- Flotte materialvalg ute og inne. Store, grønne fellesarealer. Kjøkkeninnredning fra Sigdal i 15 fargevalg. Baderomsinnredning fra Sigdal. Store balkonger med glassrekkverk. Felles gjestehybel, selskapslokale, treningsrom, drivhus og delerom.
Gå ut av døra, og du har turområdene for dine føtter.
Gå rundt hjørnet, og du har bussholdeplassen over gata.
Gå ned en etasje, og du finner din lokale REMA 1000-butikk.

Er dette noe for deg?
Meld din interesse allerede nå, så holder vi deg oppdatert! Kontakt oss gjerne for en hyggelig boligprat.

Gunstig finansieringsordning
Kjøpere av leilighet i Jåtunparken vil bli tilbudt muligheten til å få 20 års avdragsfrihet på felleslånet og deretter 30 års nedbetalingstid, totalt 50 års løpetid. Snakk om økonomisk frihet til å leve! Dersom du ønsker det, kan du selvsagt betale inn hele kjøpesummen. Da har du ingen fellesgjeld, og betaler kun de vanlige felleskostnadene per måned.

BELIGGENHET

Jåtunparken på Hinna ligger midt mellom Jåttåvågen og det nye sykehuset. Dette er en perfekt plassering med nærhet til natur, by, arbeidsplasser, handel, offentlig transport og attraksjoner. Jåtunparken blir knutepunktet i hverdagen din. En snarvei til gode dager.Jåtunparken på Hinna ligger midt mellom Jåttåvågen og det nye sykehuset. Dette er en perfekt plassering med nærhet til natur, by, arbeidsplasser, handel, offentlig transport og attraksjoner. Jåtunparken blir knutepunktet i hverdagen din. En snarvei til gode dager.

PROSJEKTETS HJEMMESIDE

Jatunparken.no

ADRESSE

Jåttåstien, 4020 STAVANGER
BORETTSLAGETS EIENDOM

Gnr. 16, bnr. 1643 i Stavanger kommune.

Eiendommen skal fradeles og vil opprettes med ny matrikkel.

Andelsnummer fastsettes for hver bolig når andelene i borettslaget registreres i grunnboken.

PRIS

Pris fra kr 1 695 000 til kr 4 745 000
Totalpris inkl. fellesgjeld og omkostninger fra kr 3 412 430 til kr 9 528 780

Boligene selges til faste priser. Selger står fritt til å endre prisene på usolgte boliger uten forutgående varsel, når selger finner dette hensiktsmessig. Det vises for øvrig til prislisten.

INFO OM KJØPS OG LÅNEVILKÅR
Totalprisen: Totalprisen på boligene består av innskudd - (egenkapital/lån) og andel fellesgjeld.
Se kolonne i prislisten. I tillegg kommer omkostninger.

Innskuddet - utgjør 50% totalbeløpet for leiligheten og skal innbetales med tillegg av omkostninger.

Fellesgjelden/felleslån Utgjør 50% av boligens totalpris og finansieres gjennom DNB. Rente pt på 5,05 % på felleslånet.

Nedbetalingstiden for felleslånet er 50 år hvorav de 20 første årene er avdragsfrie. Deretter nedbetales felleslånet etter annuitetsprinsippet.

Renten på felleslånet er flytende. Det vil si at renten endres i samsvar med den generelle renteutviklingen.

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

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

Borettslaget kan på et senere tidspunkt vedta å binde renten.

Lånevilkår fellesgjeld: IN-ordning:
Borettslaget har etablert IN-ORDNING (individuell nedbetaling av fellesgjelden) slik at hver enkelt andelseier kan nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld etter eget ønske, dog til bestemte tider. Det er åpning for nedbetaling 4 ganger i året med minimun kr 100 000,-.
Det påløper et administrasjonsgebyr på kr. 4 000 per innbetaling. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente.
For de som velger og ikke ha fellesgjeld, gjør vi

oppmerksom på at den fellesgjeld borettslaget tar opp, vil ha sikkerhet i hele eiendommen. Det er legalpant, lovfestet pant for utestående husleie/fellesutgifter i inntil 2 G. Det kan ta opptil 3 mnd. etter innflytting å få opprettet og tinglyst rettsvern for borettslagets fellesgjeld. Andel fellesgjeld kan ikke nedbetales før lånet diskonteres.

Sikringsordning fellesgjeld:
Borettslaget har frivillig sikringsordning via forretningsfører.

OMKOSTNINGER
Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:
- Tinglysingsgebyr hjemmelsdokument p.t. kr 545
- Tinglysingsgebyr for hvert pantedokument p.t. kr 545
- Andelskapital kr 5.000,-
- Dokumentavgift av andel fellesareal vil utgjøre 2,5% av andel tomteverdi.

Omkostninger fra kr 17 010 til kr 33 780

Omkostning pr. bolig fremgår av prislisten

Det tas forbehold om endringer av avgifter og gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER
Kjøper skal innbetale kr. 100 000,- rett etter kontraktinngåelse.
Det vil bli utsendt faktura fra EiendomsMegler1 i samsvar med bustadsoppføringslova §12
All innbetaling er å anse som depositum iht. bustadoppføringslova § 46 frem til det eventuelt stilles forskuddsgaranti etter bustadoppføringsloven § 47, da vil beløpet anses som forskudd.
Boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtagelse. Selv om det er avtalt forskuddsbetalinger har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at det er stilt entreprenørgaranti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Retten til å holde tilbake avtalt vederlag gjelder i de tilfelle garantien skal stilles straks etter avtaleinngåelse, jf. § 12, andre ledd, første setning. Dersom det er avtalt en utsatt frist for å stille entreprenørgaranti etter bustadoppføringslova § 12, andre ledd, andre setning er kjøper likevel forpliktet til å innbetale forskudd som forfaller før garantiplikten etter § 12 inntrer. Kjøpers plikt til å innbetale forskudd etter denne bestemmelsen forutsetter at selger har stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 tredje ledd.
Resterende del av kjøpesum samt omkostninger innbetales pr. overtakelsesdato.
Ved eventuell forsinket betaling gjelder lov om forsinkelsesrenter av 17.12.1976 nr. 100.

STIPULERTE FELLESKOSTNADER
Felleskostnadene for første driftsår. Se prislisten.

Felleskostnader skal dekke borettslagets ordinære driftsutgifter, og avhenger av ytelsen borettslaget rekvirerer. Felleskostnadene skal blant annet dekke forsikring av bygningene, lys og evt. varme i fellesarealer, vaktmestertjenester, forretningsførsel, drift av heiser, kommunale avgifter, eiendomsskatt og fibertilgang og andre driftskostnader. Kostnader til drift og vedlikehold av borettslagets fellesarealer påhviler andelseierne i fellesskap. Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av borettslagets felleskostnader. Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader på usolgte boliger.

Det legges opp til at borettslaget inngår felles avtale om levering av TV og internettjenester med Altibox eller tilsvarende leverandør. En slik avtale har normalt en bindingstid på 5 år og inngås av utbygger før borettslaget er satt i drift. Andelseier bestiller selv ønskede produkter fra Altibox. Avtalen er bindende for alle andelseiere.

Felleskostnader er beregnet med kr 36,- pr kvm + Pliktig medlemskap i Heime kr 99 pr mnd, Altibox Fiberaksess 99 pr mnd. For de som disponerer parkeringsplass påløper det i tillegg 400 kr i mnd. for drift og vedlikehold.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall

OFFENTLIGE FORBEHOLD
Prosjektet er rammesøkt i Stavanger kommune.

Før endelig offentlig godkjenning kan kommunen etablere eller forutsette tiltak og innretninger på eller ved eiendommen og boligen.

SELGERS FORBEHOLD
Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i bustadoppføringslova.
Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt om å tilpasse dette forhold ved eventuelt salg av nåværende bolig.

OVERTAKELSE
Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 820 kalenderdager etter at
a) Selgers forbehold er bortfalt
b) forbrukeren har stilt sikkerhet i form av finansieringsbekreftelse.

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet, jfr. bustadoppføringslova §18.

Ferdigstillelsesfristen forlenges dessuten med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med 7 kalenderdager. Det samme gjelder om den berøres av påskeferien. Forlengelsen gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i en ferie.

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.
Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til leilighet finner sted. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider.

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse selv om det gjenstår arbeider som nevnt foran eller arbeid gjenstår på fellesområdene. Det samme gjelder dersom tinglysing av hjemmelsovergang ikke kan gjennomføres på overtakelsesdagen.

Oppgjøret vil bli stående på meglers klientkonto såfremt det ikke er stilt §47 garanti. De siste 10% av kjøpesummen skal uansett stå på meglers klientkonto inntil hjemmelen er overført.

Der kjøper ikke skal utføre egeninnsats kan overtakelse tidligst skje når ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger.
Før overtakelse vil det bli gjennomført befaring der boligen blir gjennomgått/befart samtidig som det vil bli gitt digital tilgang til boligens driftsinstruks/FDV-mappe. Påpekte og aksepterte /omforente mangler skal utbedres innen rimelig tid.

Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggs leveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til boligen finner sted. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført.

Eiendommen skal overleveres i ryddet stand og boligen skal være byggerengjort.

Kjøper bør planlegge eventuelt salg av egen bolig med god margin i forhold til stipulert overtakelse, da det kan oppstå forsinkelser i byggeprosessen.

BORETTSLAGET

Når du kjøper en bolig i et borettslag blir du andelseier i selskapet og får borett til boligen. Denne er fritt omsettelig til markedspris. Andelseierne eier bygningen og tomt gjennom borettslaget, og tar i fellesskap beslutninger om oppussing, vedlikehold og påkostninger av bygninger og fellesarealer. Borettslagets generalforsamling velger styre og behandler regnskap, budsjett og andre viktige saker som for eksempel bygningenes behov for utbedringer.

Utgangspunktet er at kun privatpersoner kan kjøpe og eie bolig i et borettslag, og det er restriksjoner på utleie. Vedtektene har ofte bestemmelser om forkjøpsrett og krav til styregodkjennelse av ny andelseier.

Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre blir valgt, samt en gjennomgang av borettslagets/ sameiets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler.

Stipulering av budsjett samt stifting av borettslag/ sameiet anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven.

VEDTEKTER

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for Borettslaget, sameiet Jåtunparken felles og Sameiet Jåtunparken 1. Det er pliktig medlemskap i borettslaget og begge sameiene for beboerne. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen. Endring i lagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitt stemmer jf. brl §7-11 (3). Vedtektene er vedlagt.

Kjøper er kjent med og aksepterer foreløpig utkast til vedtekter for borettslaget. Det tas forbehold om å endre disse i forbindelse i forbindelse med etableringsprosessen. I utkastet til vedtekter er det lagt opp til at det ikke kan gjøres endringer i vedtektene før etter at siste andel i borettslaget er solgt og overlevert, eller at endringen eventuelt godkjennes av utbygger.

AREALANGIVELSE

BRA fra 49 kvm til 110 kvm
BRA-i fra 41 kvm til 105 kvm

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter tegninger datert 18.03.25 på grunnlag av NS3940(2023).

Arealer pr bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Eventuelle mindre avvik i oppgitt areal gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

Bodstørrelser er oppgitt som minimumskrav. Leiligheter t.o.m. 50 kvm får boder fra 2,5-3,7 kvm. Leiligheter over 50 kvm får boder på 5-6 kvm

BRA-i
Står for internt bruksareal og er alt arealet innenfor boenheten. Her vil også sjakter være med i arealet hvis den ligger inntil enheten.

Eksempel på dette stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal.

Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i.

Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

BRA-e
Står for eksternt bruksareal. Det er bruksareal av alle rom som ligger utenfor selve boenheten, men som tilhører denne.

For eksempel kan dette være arealer som har inngang fra fellesareal eller utvendig inngang som f.eks. boder.

BRA-b
Står for innglasset balkong og er arealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
BRA
Totalt bruksareal er summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Åpent areal
Er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten, målt til innsiden av rekkverket.

AHL (areal med lav himlingshøyde)
Er areal med lav himlingshøyde som måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra kravet til himlingshøyde. Dette arealet skal ikke opplyses alene, men sammen med korrekt målt BRA

GUA (gulv areal)
Dette er gulvareal som ikke er måleverdige på grunn av skråtak og lav takhøyde.

BRA og ALH er GUA.

INNHOLD

Det vises til planskisse vedrørende innhold til den enkelte bolig.

STANDARD
Se leveransebeskrivelse fra selger.

ANTALL SOVEROM

1 - 3

ETASJE

1-5

BOLIGTYPE
Prosjektert borettslagsleilighet.

EIERFORM

Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr.39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

BYGGEMÅTE

Tre og betong. Skjermtegl og alu-plater i fasade.

BYGGEÅR

Forventet ferdigstilt 1. kvartal 2028.

TOMT
Tomteareal er ca. 10 128 kvm på eiet tomt.
Tomtestørrelsen vil bli byggets fotavtrykk. Øvrige tomtearealer blir eiet av et fellessameie.
Selger ferdigstiller uteareal iht. til beskrivelse.
Eksakt tomteareal vil først fremkomme etter sammenføying/fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.

PARKERING/GARASJE
Parkeringsplassen vil bli søkt skilt ut som en egen eiendom(anleggseiendom). Bruksretten til p-plass fremkommer i sameiets vedtekter. Utvalgte leiligheter har inkludert parkeringsplass til en verdi av kr. 400 000,- i kjøpesummen.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan endelig organisering av parkeringsanlegget og bodene vil bli. Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplassene. Dokumentavgift for andel i anleggseiendom og fellesareal i er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for boligen. Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøtingene. Parkeringskjeller og Fellesareal anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

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

FORKJØPSRETT

Ingen forkjøpsrett.

BORETT

Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtagelsen iht. borettslagsloven § 2-13. En borett gir kjøper full råderett over leiligheten og andelen bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på Borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første borett i Borettslaget er overtatt.

REGULERINGSFORHOLD

Boligen ligger i et område regulert til bolig og kontor/næring.

Kopi av reguleringsplan kan fås utlevert hos megler, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

FELLESAREAL/UTOMHUSAREALER

Ved overtakelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på borettslagets eiendom/eiendommens fellesarealer. Gjennomgang av fellesarealer vil bli gjennomført med styre etter overtakelse av boligene. Kjøper aksepterer at styre skal representere alle andelseierene/sameierne ved gjennomgang av fellesarealene.

Overtakelse av boligene kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligen, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen.
Det gjøres oppmerksom på at leveransebeskrivelsen/utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer vil forekomme. Kjøper kan utøve tilbakehold av nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene.

Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen. Ovennevnte oppfordring om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Kjøper har ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger.
Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.
Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

ADGANG TIL UTLEIE

Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett år. Maksimalt 3 år.

HEFTELSER

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst andelen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

TILVALG

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

a) som vil endre kontraktsummen med 15% eller mer
b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse, eller
c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kontraktsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.
Selgeren kan kreve at kjøper betaler forskudd for endringer og tilleggsarbeider såfremt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 er stilt. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.
Dersom det ikke er stilt §47 garanti skal tilleggsvederlaget betales ved overtakelsen.

Når prosjektet er igangsatt vil det bli satt frister for tilvalg og endringer. Det gjøres oppmerksom på at selgers frister for tilvalg og endringer kan være utgått på avtaletidspunktet. Kjøper oppfordres til å ta forbehold i sitt kjøpetilbud dersom det er en forutsetning å kunne gjøre endinger på selgers leveranse.

AVBESTILLING

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova kap. VI.

Dersom forbrukeren avbestiller fastsetter selgeren krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Det vil si at kjøper bærer all risiko ved avbestilling.
Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller

i sin helhet av kjøper.
Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

Eierforholdet reguleres av «Lov om borettslag».
Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte enheter, uten forutgående varsel når selger finner dette hensiktsmessig.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, annonser, VR, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Dette materialet vil derfor inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, omfang av kjøkkeninnredning, 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 boligene. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt 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 bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl. a. den arkitektoniske utformingen av byggene.
Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen i brosjyre fra utbygger skal angi 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 tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring.

MEGLERS VEDERLAG

Meglerprovisjon 0,9% pr. solgte bolig.
Alle priser er eks. mva.

GARANTIER

For boliger som blir solgt etter bustadoppføringslova vil selger stille de nødvendige garantier i samsvar med bustadoppføringslova § 12 og eventuelt § 47.
Dersom selger stiller § 47 garanti vil megler foreta utbetaling av kjøpers innbetaling fortløpende.

ENERGIMERKING

Energiattest per enhet er ikke utarbeidet. Bygget vil minimum tilfredstille energimerke grønn B, men de enkelte leilighetene kan variere mellom A og C avhengig av plassering i bygget. Energiattesten vil for øvrig utgjøre en del av informasjonen kjøper får overlevert sammen med leilighetens FDV ved overtakelse

KOMMUNALE AVGIFTER OG FORMUESVERDI

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av ligningskontor og kommune etter ferdigstillelse. Formuesverdien er blant annet avhengig av om boligen er en primær- eller sekundærbolig.
Se www.skatteetaten.no for mer informasjon.
Spørsmål om kommunal eiendomsskatt rettes til kommunen.

VEI, VANN OG AVLØP

Veien til tomtegrensen er offentlig. Veiene inne på egen tomt vedlikeholdes gjennom borettslaget. Vann og avløp til eiendommen er offentlig. Stikkledning fra det offentlige nettet og inn vedlikeholdes og repareres av borettslaget.

INTERNETT- OG TV-LEVERANDØR

Det legges opp til at borettslaget inngår felles avtale om levering av TV og internettjenester. En slik avtale har normalt en bindingstid på 3-5 år og inngås av utbygger før borettslaget er satt i drift. Det vil bli inngått avtale om en standardpakke, med mulighet for den enkelte til å utvide pakken for egen regning.

Tilknytning og abonnement for kabel-tv/internett/telefoni bekostes av kjøper.

AVTALEBETINGELSER

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Bustadsoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. bustadoppføringslova § 3.

Prosjektet retter seg mot kjøper som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert kjøpstilbud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse. Bustadsoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når boligene er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fasteiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter

bustadoppføringslova.

Kjøper er innforstått med at forpliktende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. bustadoppføringslovas § 46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.

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

Det forutsettes at andelene i borettslaget skal registreres på kjøper i grunnboken. Hvis kjøper ikke ønsker at andelene i borettslaget skal registreres på seg, må det tas forbehold om dette i kjøpstilbudet.

Interessenter og kjøper godtar at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

EVENTUELL TRANSPORT AV AVTALEN

Videresalg av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger. Selger betinger seg et administrasjonsgebyr på kr. 70 000,-. I tillegg kommer kostnader ved bruk av megler.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke. Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt av profesjonell/investor med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgsobjekt vil videresalget reguleres av bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

DETALJPROSJEKTERING

På salgstidspunktet er prosjektet ikke ferdig detaljprosjektert. 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.

Plantegningene 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 3, utgave etter NBI-byggdetaljblad «520.008 toleranser, anbefalte toleranser til ferdige overflate for utførelse». Skader som måtte skyldes kjøpers bruk eller manglende vedlikehold vil heller ikke vedrøre selger.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at selger kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart, f.eks. forretningsfører, signalleverandører og andre som har behov for slike opplysninger for sine leveranser til prosjektet. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn

MEGLERS PLIKT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV HANDELEN - HVITVASKINGSLOVEN

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket

ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE OG BUD

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. For bolig uten budgivning gis EiendomsMegler 1 rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap. Kjøpet er bindende så lenge det ikke er tatt forbehold, også knyttet til risikoen ved salg av egen bolig og pris på denne. Normalt må det skaffes mellomfinansiering for kjøpet inntil nåværende bolig er solgt og/eller overtatt og oppgjør foretatt.

SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 3 uker eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selger rett til å heve kontrakten.
Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av kjøpesummen, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3 ledd bokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jfr. Buofl. § 57 andre ledd.

TVISTER

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

FINANSIERING

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1.

FORSIKRING

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr SpareBank 1 forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en forsikringsrådgiver.

VERDIVURDERING

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

INFORMASJON TIL SALGSOPPGAVEN/PRISLISTEN

Er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører.
All informasjon er godkjent av selger.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

VEDLEGG

Tegninger datert 18.03.25
Kjøkkentegninger datert 06.03.25
Reguleringsplan med bestemmelser
Beskrivelse og romskjema
Utenomhusplan
Grunnbok
Forslag til vedtekter og budsjett

OPPDRAGSANSVARLIG

Megler: Leiv Inge Stokka
Tittel: Avdelingsleder / Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 952 10 773

EiendomsMegler 1 Nybygg
Adresse: Postboks 250 Forus, 4313 SANDNES
Telefon: 915 02 070
Org.nr.: 958427700
E-post: nybygg@em1sr.no
www.eiendomsmegler1.no

Oppdragsnummer prosjektmaster: 2207255003
Oppdatert dato: 06.10.2026

JÅTTÅSTIEN 14

Nabolaget Jåttå/Årholen - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 89/100

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 86/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 75/100

OFFENTLIG TRANSPORT

Hinna skole	Linje 2, 3, 11, N84	7 min / 0.6 km
Jåttåvågen stasjon	Linje F5, L5	10 min / 0.9 km
Stavanger stasjon	Linje F5, L5	8 min / 6.5 km
Stavanger Sola		12 min

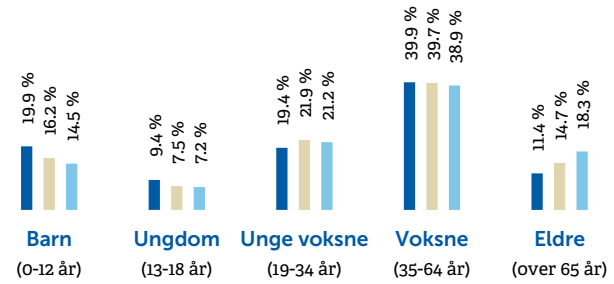
SKOLER

Jåtten skole (1-7 kl.)	604 elever, 31 klasser	8 min / 0.4 km
Godeset skole (1-7 kl.)	286 elever, 16 klasser	6 min / 2.9 km
Vaulen skole (1-7 kl.)	726 elever, 37 klasser	6 min / 2.7 km
Hinna skole (8-10 kl.)	273 elever, 23 klasser	7 min / 0.4 km
Jåttå videregående skole		11 min
Jåttå vgs. avdeling Hinna	330 elever, 26 klasser	14 min / 1.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Hinna	10 min

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Vågedalen barnehage (1-5 år)	6 min / 0.6 km
Jåttå barnehage (1-5 år)	11 min / 0.8 km
Preg barnehager Hinna (1-5 år)	11 min / 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hinna	10 min / 0.9 km
Helgø Meny Stadionparken	10 min / 0.9 km

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 89/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 87/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

SPORT

Hinna idrettspark	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	4 min / 0.4 km
Jåtten skole	Aktivitetshall	5 min / 0.4 km
Arena Treningssenter		10 min
SATS Hinna		10 min

BOLIGMASSE

- 77% enebolig
- 16% blokk
- 7% annet

> «Godt og fredelig.»
>
> **Sitat fra en lokalkjent**

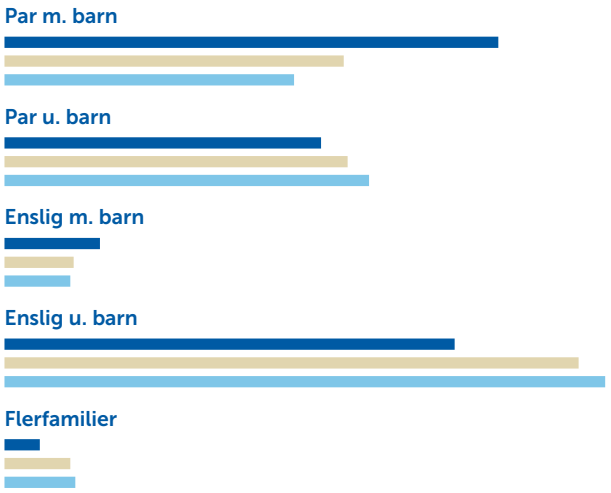
VARER/TJENESTER

Stadionparken	10 min
Apotek 1 Hinna	10 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

- 31% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 14% 16-18 år

FAMILIESAMMENSETNING



0% — 43%

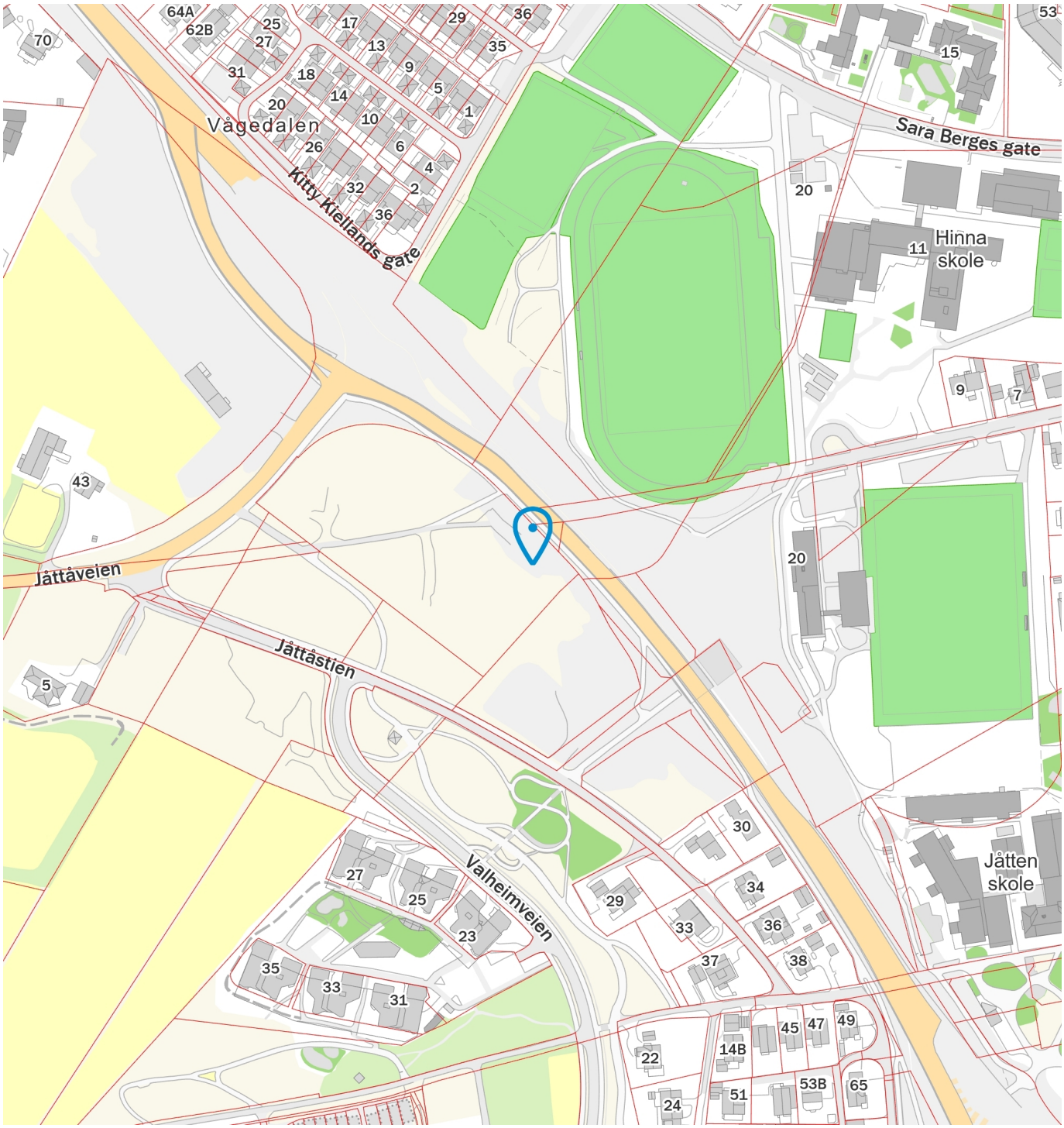
- Jåttå/Årholen
- Stavanger/Sandnes
- Norge

SIVILSTAND

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

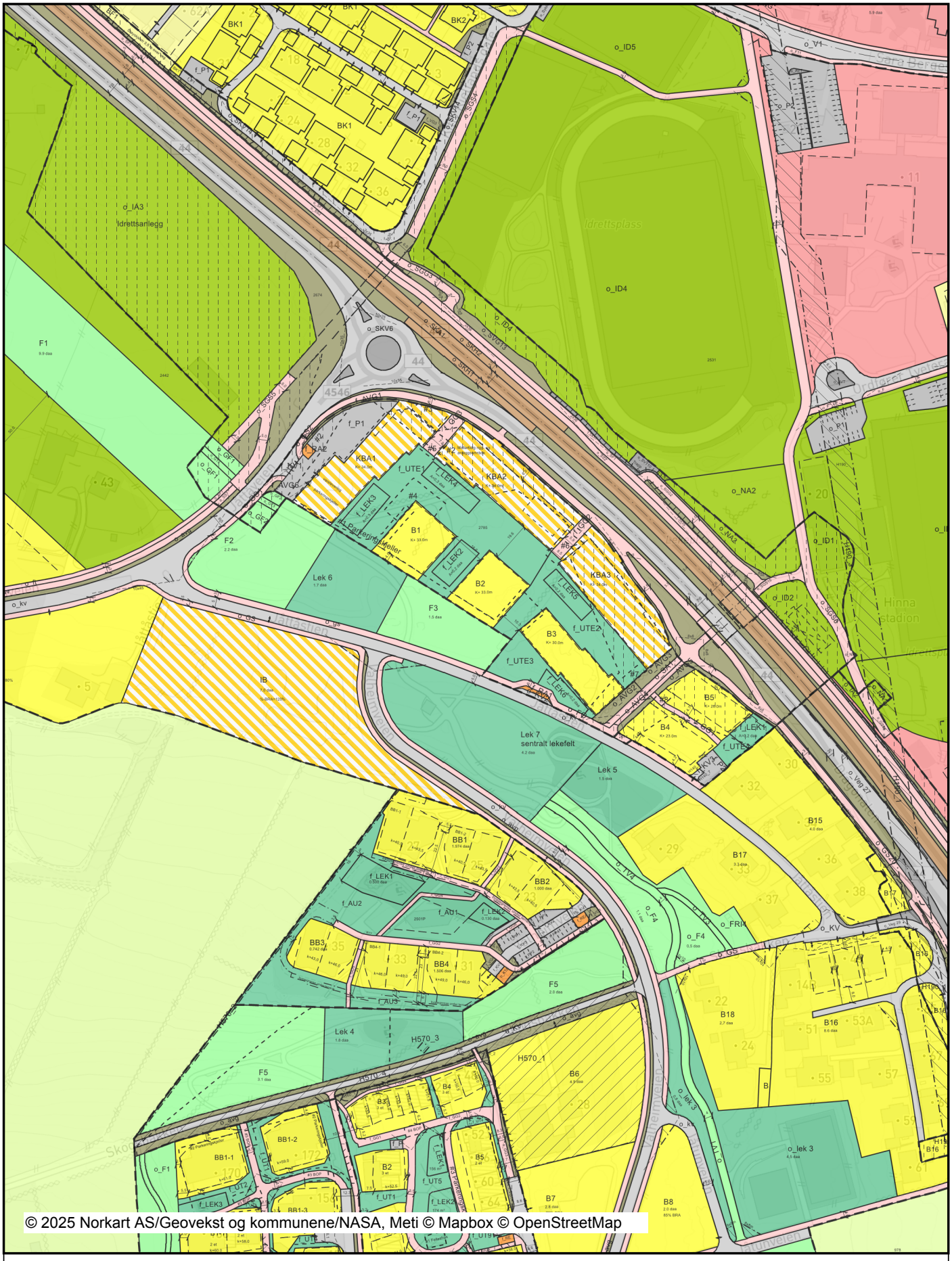


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 07.04.2025 Målestokk: 1:2500 Koordinatsystem: UTM 32N

N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjem,sykehjem mv.
- Almennyttig barnehage
- Område for jord- og skogbruk
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Jernbane
- Friområder
- Park
- Anlegg for lek
- Friluftsområde (på land)
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksor
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor
- Kontor/Industri
- Annet kombinert formål
- Område med annen særskilt angitt fare
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og anleggomr
- Regulerthøyde
- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Tjenesteyting
- Barnehage
- Undervisning
- Kontor
- Idrett
- Nærmiljøanlegg
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Gårdsplass
- Annet uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/tjenesteyting
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Kontor/industri
- Kontor/tjenesteyting
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre a
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane
- Kollektivnett
- Kollektivanlegg
- Kollektivholdeplass
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Grønnstruktur
- Turveg
- Friområde
- Park
- Vegetasjonsskjerm
- Jordbruk
- LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområd

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Bru
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Vegstegning / fysisk sperre
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Utkjøring
- Bukar
- Tunnelåpning
- Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

STAVANGER KOMMUNE
By- og samfunnsplanlegging

VEDTATT
av Stavanger bystyre 27.05.2024
i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12

Reguleringsbestemmelser for plan 2785. Reguleringsplan for felt BT1, BF1 og B14 – Jåttå nord, Hinna kommunedel

Vedtatt av Stavanger bystyre 27.05.2024 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

1 Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av feltene innenfor områdereguleringsplan for Jåttå Nord plan 2442, felt BT1, BF1 og B14. Planen tilrettelegger for et nytt boligområde med en variert boligsammensetning og lokaler for forretning, tjenesteyting, kontor og bevertning. Planen skal styrke området som en ny møteplass på Jåttå, i nærhet til nytt busstopp langs Diagonalen. Planen sikrer nye snarveier på tvers av området med grønne, felles uterom og innendørs felleslokaler for nye beboere.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Universell utforming

Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp. Gangforbindelser gjennom planområdet og ned til Diagonalen trenger ikke være universelt utformet, men kan løses med trapper.

2.2 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres innenfor planområdet i samsvar i samsvar med VA-rammeplan datert 02.04.2024. Det skal benyttes åpent fordrøyningsareal/regnbed i tillegg til rørmagasin innenfor fellesarealer og områder regulert til bebyggelse og anlegg. Det tillates andre lokale overvannstiltak som grønne tak, blå tak, permeable dekker i tillegg til fordrøyningsareal/regnbed/rørmagasin.

Nøyaktig størrelse og plassering på fordrøyningsarealene avklares i tekniske planer.

2.3 Blågrønn faktor

Blågrønn faktor skal totalt for planområdet tilstrebe 0,7 og beregnes etter metode utarbeidet av programmet Framtidens byer.

2.4 Tilknytningsplikt fjernvarme

Alle nybygg i området skal tilknyttes fjernvarmeanlegg, jf. pbl. § 27-5. Alle bygg skal tilrettelegges for vannbåren varme. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten dersom det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning, jfr. pbl § 27-5, 2. ledd.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Fellesbestemmelser Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

3.1.1 Dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge:

a. dokumentasjon av hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og begrunnelse for valg av løsning

b. dokumentasjon for blågrønnfaktor
c. dokumentasjon av støyforhold for boliger i endelig situasjon
d. utomhusplan i målestokk 1:200 som viser hovedbruk av arealene (lek, opphold, plantefelt, trafikkarealer for nødetater, gangforbindelser m.m.), høyder på terreng, overvannshåndtering og flomveier
e. Takplan skal vise aktivitetsarealer, soner for opphold, beplanting, grønne tak og sol- og vindskjerming
f. Plan for garasjeanlegg hvor det dokumenteres nødvendig parkering for hele planområdet inklusiv felt IB, som ikke er dekket innenfor felt P1.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge detaljert teknisk utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, møblering, adkomster, skilting, vannavrenning, belysning, sykkelparkering, vinterbruk (lagring av sand/snø) og andre faste elementer. Oppstillingsplass for brannbil skal vises på utomhusplan, og nødvendig areal skal dimensjoneres slik at det tåler tyngden av kjøretøyene. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer. Opparbeidingen skal bygge på prinsipper fra kommunens norm for utomhusanlegg og VA-rammeplan datert 02.04.2024

3.1.2 Bygge- og anleggsperioden

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved en plan for anleggsperioden. Planen skal vise midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønstre, adkomster og sykkel- og gangforbindelser.

Sammen med søknad om igangsetting må det utarbeides en prognose for støy i bygge- og anleggsfase. Der prognosen viser overskridelse av grenseverdier i T-1442 kapittel 6, skal det varsles og gjennomføres avbøtende tiltak i samsvar med T-1442 og M-2061. Prognosen må holdes oppdatert gjennom byggeperioden, og hensynta ulike byggetrinn

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det redegjøres for håndtering av masser. Matjord skal gjenbrukes til dyrking eller vegetasjonsområder. Planen skal søke å få gjenbrukt massene innenfor planområdet eller innenfor nærliggende regulerte områder for å redusere transportbehovet.

3.1.3 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense og regulerte høyder som vist på plankartet.

Trapper, støttemurer under 1 meter og overdekning for sykkelparkering, tillates plassert utenfor byggegrense.

3.1.4 Utnyttelse

Maks BRA = 24 500 m² fordelt på bolig- og kombinert formål.

Forretning: maks 1250 m² BRA.
Bevertning/kontor/tjenesteyting: maks 2500 m² BRA

I bruksarealet BRA skal ikke regnes med følgende:
sykkelparkering over eller under bakken, boder i underetasje, og parkering under bygg eller bakken. Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i m² BRA.

Totalt tillates det maks 197 boenheter.

Tabellen under angir maks m² BRA og minimum/maksimum antall boenheter per delfelt.

Felt	Maks m² BRA
Felt KBA1	6500
Felt KBA2	5000
Felt KBA3	4250
Felt B1	2100
Felt B2	2100
Felt B3	2600
Felt B4 og B5	1880
Felt UTE	70
Totalt	**24 500**

Felt	Min. – maks boenheter
Felt KBA1	40 - 50
Felt KBA2	33-43
Felt KBA3	25-35
Felt B1	14-19
Felt B2	14-19
Felt B3	20 - 30
Felt B4 og B5	Maks 12

Dersom det bygges færre boliger innenfor ett delfelt tillates det etablert flere i et annet felt.

3.1.5 Utforming

Bebyggelsen skal utformes med variasjon med ulik materialbruk, fasadeoppdeling, relieffvirkning og farger. Materialer og detaljer skal ha høy estetisk og miljøriktig kvalitet, med materialer i hovedsakelig tre,og/eller tegl. Balkonger skal være en del av det arkitektoniske uttrykket.

Bebyggelsen skal gis et eget og variert formspråk ved bruk av sprang, horisontale og vertikale brudd.

Fasader mot Diagonalen skal utformes slik at det sikres en stor grad av åpenhet og visuell kontakt mellom ute og inne. Første etasje for alle bygg som vender mot Diagonalen, skal utformes med en innvendig etasjehøyde på minimum 4 meter.

Minimum 30 % av takflatene skal opparbeides som grønne og/eller blå tak.

3.1.6 Parkering

<u>Parkering for sykkel skal opparbeides etter følgende beregning:</u>

- Bolig over 60 m^2 BRA: min. 2,5 plasser per boenhet
- Bolig under 60 m^2 BRA: min. 2 plasser per boenhet
- Gjesteparkering bolig: min. 0,5 per boenhet
- Næringsbebyggelse: min. 2 plasser per 100 m^2 BRA

a. Hovedandelen av sykkelparkeringsplassene skal plasseres i parkeringsanlegg.
b. Minimum 15 % av plassene skal være dimensjonert for lastesykler.
c. Gjesteparkering skal hovedsakelig plasseres nær hovedinnganger.
d. For B4 og B5 skal sykkelparkeringsplassene etableres i tilknytning til den enkelte bolig.

<u>Bilparkering skal opparbeides etter følgende beregning:</u>

- 0,45 - 0,55 plasser per boenhet
- 0,2 plasser per boenhet for gjesteparkering*
- Fra 0,3 – 0,9 plasser per 100 m² BRA tjenesteyting/kontor/bevertning/ forretning *
- I tillegg skal det sikres 20 p-plasser med mulighet for fremtidig bruk for IB-feltet (Jåttå Nord). *

* Det kan tilrettelegges for sambruk. Bildelingsordning tillates på inntil 20 % av p-plassene.

Parkering for bil skal plasseres i kjeller, innenfor bestemmelsesområde #1 (Parkeringskjeller), eller på areal regulert til parkeringsformål. Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være for forflytningshemmede.

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

3.1.7 Støy

Støynivå på felles og private uteoppholdsarealer skal ikke overskride støygrensen på 55 Lden, jf. T-1442/2021.

Det tillates bruk av tette rekkverk for å oppfylle krav til støy på privat uteplass.
Se også 6.4 Bestemmelseområde # 5 - 8

3.1.8 Bokvalitet

a. Alle boenheter, bortsett fra B4 og B5 skal ha tilgang til minste felles innearealer som utgjør minimum 1 m^2 BRA pr boenhet. Fellesarealenes funksjon som møteplass skal understrekes gjennom utforming av lokalene. Fellesfunksjoner skal fortrinnsvis plasseres i første etasje.
b. Alle boenheter skal ha tilgang til uteareal på minimum 6 m² til privat bruk. Det tillates at balkonger mot støykilde glasses inn for å få tilfredsstillende støyforhold. Disse inngår ikke i private uteoppholdsareal.
c. Leilighetene skal fortrinnsvis være gjennomgående eller tosidige. Det tillates ikke etablert ensidig orienterte leiligheter mot støykilden.
d. Alle boenheter skal ha tilgang til en stille side. For enheter lengst øst på felt KBA1 tillates dempet fasade ut mot indre gårdsrom som erstatning for stille side. Forutsetning er at dempet fasade oppnås uten bruk av innglassing. Minst ett soverom og halvparten av oppholdsrom skal ha åpningsbart vindu mot stille side/dempet fasade.
e. Det tillates ikke etablert boenheter på under 40 m² BRA. Minimum 50% av boligene skal ha større BRA enn 55 m² og min. 2 rom.
f. Det skal være direkte adkomst fra hovedinngang til felles uteoppholdsareal for alle boenheter, bortsett fra B4 og B5.

3.2 Blokk, felt B1 og B2

Bebyggelsen i felt B1 og B2 skal utformes som leilighetsbygg med maks kotehøyde angitt på plankart.

a. Det kan etableres terrasser på tak, utenom øverste takflate. Rekkverk/skjerm skal være transparente med maks høyde 3,5 og min. 1 m fra fasadelivet.
b. Balkonger kan bryte med byggegrense på inntil 0,5 m.
c. Byggene skal ha vertikal og/eller horisontal oppdeling i fasaden.
d. Øverste etasje kan maks utgjøre maks 80% av underliggende etasje
e. Tak-/heisoppbygg kan oppføres på inntil 10 % av takflaten og bryte med maks kotehøyde på inntil 2 m.

3.3 Blokk, felt B3

Innenfor felt B3 tillates leilighetsbygg med maks kotehøyde angitt på plankart.

a. Det kan etableres terrasser på tak, utenom øverste takflate. Rekkverk/skjerm skal være transparente med maks høyde 3,5 og min. 1 m fra fasadelivet.
a. Balkonger kan bryte med byggegrense på inntil 0,5 m.
b. Øverste etasje skal utgjøre maks 80% av underliggende etasje
c. Det skal sikres horisontale og vertikale sprang i fasade og nedtrappes mot B4 i sørøst

d. Tak-/heisoppbygg kan oppføres på inntil 10 % av takflaten og bryte med maks kotehøyde på inntil 2 m.

3.4 Rekkehus, felt B4 og B5

Innenfor feltene skal det bygges rekkehus, maks 12 stk med maks kotehøyder angitt på plankartet.

a. Det tillates sokkel mot Diagonalen, med sekundær inngang for B5.
b. Hvert rekkehus skal ha forhage til privat bruk på minimum 30 m² og takterrasse på minimum 10 m². Boder, og levegger med maks høyde 1,8 m, tillates etablert utenfor byggegrense.

3.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, felt KBA1 - KBA3

Innenfor feltet tillates bolig, nærbutikk, bevertning, kontor og tjenesteyting med maks kotehøyde angitt på plankart.

a. Det kan etableres terrasser på tak, utenom øverste takflate. Rekkverk/skjerm skal være transparente med maks høyde 3,5 og min. 1 m fra fasadelivet.
b. Balkonger kan bryte med byggegrense på inntil 0,5 m.
c. Øverste etasje kan utgjøre maks 80% av underliggende etasje
d. Det skal sikres horisontale og vertikale sprang i fasadene.
e. Tak-/heisoppbygg kan oppføres på inntil 10 % av takflaten og bryte med maks kotehøyde på inntil 2 m.

Felt KBA1:

- Varelevering til forretning skal skje via innvendig varemottak. Varemottak skal kombineres med snuplass for renovasjon.
- Innenfor delfeltet skal det etableres areal til fordrøyning, jamfør bestemmelsesområde #3
- Trafo tillates i bygg innenfor gjeldende delfelt.
- Det skal etableres forretning i 1.etasje av bebyggelsen, med henvendelse og hovedinngang fra nord/nordvest. Fasadene som vender mot nordvest, skal gis en åpen utforming med utstrakt bruk av glass.

Felt KBA2

- Første etasje mot Diagonalen skal ha publikumsrettede funksjoner og/eller fellesfunksjoner for boligene. Det tillates uteservering mot Diagonalen.
- Det skal etableres innganger fra bakkeplan mot Diagonalen.
- Innenfor feltet tillates nettstasjon/trafo.

Felt KBA3

- Bebyggelsen skal trappes ned mot B5 i sørøst.
- Det skal etableres innganger fra bakkeplan mot Diagonalen
- Første etasje mot Diagonalen skal fortrinnsvis ha publikumsrettede funksjoner og/eller fellesfunksjoner for boligene. Alternativt kan arealene inngå i boenheter for ovenforforliggende etasje.

3.6 Renovasjonsanlegg felt f_RA1 og f_RA2

Det skal opparbeides felles renovasjonsanlegg med nedgravde avfallscontainere innenfor formålet. Renovasjonsanlegg skal etableres i samsvar med Stavanger kommunes avfallstekniske norm.

3.7 Felles uteoppholdsareal felt, f_UTE1 - 4

a. F_UTE1 skal være felles for felt KBA1, KBA2, B1 og B2
b. F_UTE2 er felles for KBA3 og B3
c. F_UTE3 er felles for B3.
d. F_UTE4 skal være felles for B4 og B5.

Det skal opparbeides gangadkomster til boligene og gang- og sykkeladkomster fra Diagonalen, fra gangvei/friområdet i sør og fra Jåttåstien med minimum bredde 2 m.

Uteoppholdsareal skal ha variert beplantning i størrelse og arter som skal bidra til variasjon og artsmangfold. Utearealene og nærmøteplasser skal opparbeides slik at det gir variert bevegelsesmønster og danner organiske former. Åpne fordrøyningsløsninger kan innlemmes som opplevelseselement for lek og rekreasjon.
Fast møblering, lekeapparat og sol- og vindskjerming (eksempelvis levegger og pergola) skal plasseres slik at det skapes uterom med attraktive oppholdskvaliteter med soneinndeling. Asfalt tillates ikke.

F_UTE1-3 skal gis en god landskapsmessig utforming, tilpasning til parken i sør og vest og ta opp høydeforskjellen mellom parken og regulert uteoppholdsareal.

Det skal sikres tilkomst og brannoppstillingsplass innenfor f_UTE3.

Felles privat uteoppholdsareal F_UTE1 OG F_UTE2:

a. Det skal sikres tilstrekkelige jorddybder, tilpasset vegetasjonstype over garasjeanlegg. Det skal dimensjoneres for minimum 30 cm overdekning.
b. Minimum 40 % av uteoppholdsarealet over garasjeanlegget skal tilrettelegges for planting av større busker og trær og ha et vekstjordlag på minimum 80 cm i en utstrekning på minimum 10 m3 per tre.
c. Det tillates gjesteparkering for sykkel ved inngangsparti.
d. Innenfor f_UTE1 kan det oppføres frittstående volum som er felles for alle beboerne i planområdet. Maks BYA: 60 m² og maks gesims 4 m.
e. Vegetasjon skal brukes som vindskjerming opp mot GG2, GG3 og sentralt det indre gårdsrommet i f_UTE1 og f_UTE2.

3.8 Lekeplass felt f_Lek1-6

a. F_LEK1 skal være felles for felt B4 og B5.
b. F_LEK2 skal være felles for felt B1 og B2
c. F_LEK3 og f_LEK4 skal være felles for felt KBA1 og KBA2
d. F_LEK5 skal være felles for felt KBA3
e. F_LEK6 skal være felles for felt B3

Det skal opparbeides nærmøteplasser med plassering i tråd med plankartet (f_LEK1 og LEK2-LEK6) Det er tillatt å gjøre mindre justeringer av lekeplassenes plassering ved utarbeidelse av utomhusplan for boligfeltene. Plassene skal opparbeides i henhold til kommunens norm for utomhusanlegg.

Minst 50 % av lekeplassen skal ligge slik til at den har sol på minst 50 % av arealet ved vårjevndøgn kl. 15 og midtsommer kl. 18. Lekeplassene skal ivareta barn i aldersgruppen 1-6 år. Området for lek og aktivitet skal ha minimum 3 ulike typer utstyr, eller andre elementer som ivaretar funksjoner for lek og aktivitet.

Lekeplassene skal gi varierte aktivitetsmuligheter og være tilpasset barn med ulikt funksjonsnivå. Områdene skal integreres som en del av utearealet med natur- og vannlek og møblering med oppholdsmuligheter.

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

4.1 Fellesbestemmelse for samferdselsanlegg

Arealer angitt med f er felles private anlegg. Arealer angitt med o er anlegg som skal være offentlig tilgjengelige.

Tekniske planer for samferdselsanlegg

o_FO og o_SA skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer i samsvar med kommunal gatenorm.

Avkjørsel

Det tillates avkjørsler som vist med piler på plankartet.

4.2 Kjørevei felt f_KV1, o_KV2, f_KV3

Kjørevei, f_KV1, er felles for alle utbyggingsfelt i planområdet.
Kjørevei f_KV3 er felles for felt B4 og B5.
Innenfor kjørevei, o_KV2, tillates stopp for taxi/renovasjon.

4.3 Gangvei felt f_GG1 - 4

F_GG1 skal være felles for felt B5 og B4. Innenfor delfeltet skal det etableres areal til fordrøyning, nøyaktig størrelse avklares i teknisk plan. Det tillates andre overvannstiltak som beskrevet i § 2.2.

Innenfor f_GG2 og f_GG3 skal det etableres trapp fra Diagonalen til f_UTE1 og f_UTE2. Det kan etableres inngang tilrettelagt for syklister fra Diagonalen/bakkeplan til parkeringskjeller.

Det skal opparbeides adkomst til f_UTE2 gjennom f_GG4, trapp tillates. Det kan etableres inngang til p-anlegg innenfor feltet.

4.4 Parkering felt f_P1 og f_P2

I felt f_P2 tillates inntil 3 parkeringsplasser for felt B4 og B5, jf. Kommunal parkeringsnorm. Det kan etableres sykkelparkeringsplasser innenfor f_P1.

4.5 Grøntareal veg felt o_AVG1 - 6

Feltene skal opparbeides med busker og vegetasjon forutsatt at det ikke hindrer frisikt.

5 Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

Frisikt

I områder regulert med frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 meter til 3,0 meter over tilstøtende veinivå. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

6 Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelseområde #1 (Parkeringskjeller)

Innenfor bestemmelsesområde kan det etableres parkeringskjeller. Parkeringskjeller kan inneholde parkeringsplasser for bil og sykkel, boder og tekniske rom.

Det skal sikres direkte utgang fra parkeringskjeller til Diagonalen, tilrettelagt for syklister.

6.2 Bestemmelseområde #2 (Midlertidig rigg- og anleggsområde)

Arealet kan brukes til midlertidig bygge- og anleggsområde i forbindelse med utbygging av plan 2674. Områdene kan også benyttes til mellomlagring av masser, materialer, maskiner, utstyr og lignende.

Midlertidig bygge- og anleggsområdet oppheves når anleggsarbeidet er avsluttet, og tilbakeføres til opprinnelig bruk før anleggsstart, innen et år etter at anlegget er tatt i bruk.

6.3 Bestemmelseområde # 3 og #4 (Overvannshåndtering)

Innenfor bestemmelsesområdene skal det etableres regnbed i tråd med VA-rammeplan datert 22.03.2024. Det tillates mindre avvik/justering av plassering av overvannstiltak hvis det viser seg nødvendig i teknisk plan.

6.4 Bestemmelsesområde # 5 - # 8

Det skal etableres tette rekkverk og/eller støyskjermer innenfor bestemmelsesområdene. Støyskjermene/tetterekkverk kan være inntil to meter. Nøyaktig høyde og utforming på støyskjermene/tetterekkverk fastsettes i teknisk utomhusplan.

Det kan aksepteres at deler av felles uteoppholdsareal har støynivå over gul støysone i området ved bestemmelsesområdene.

7 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

7.1 Før det gis igangsettingstillatelse

Senest når halvparten av feltene er bygd ut innenfor områdeplanen skal gang- og sykkelbro over Diagonalen være sikret opparbeidet.

7.2 Før det gis brukstillatelse

Før det gis brukstillatelse skal følgende være opparbeidet:

a. Krysset Diagonalen/Jåttåveien.
b. Fordrøyningsbasseng i nordre del av felt KBA1 langs Diagonalen og nødvendige ledningsnett i samsvar med godkjent VA-rammeplan.
c. Ved trinnvis utbygging skal nødvendig andel av overvannstiltak være opparbeidet og fremkomme i teknisk plan for utbyggingstrinnet.
d. Før det gis brukstillatelse til boliger, unntatt for felt B4 og B5, skal LEK 6 utenfor planområdet være opparbeidet.
e. Før det gis brukstillatelse til boliger i felt B3 skal Fortau (felt o_FO) og sykkelvei (felt o_SA) være opparbeidet.

Ved trinnvis utbygging skal følgende være opparbeidet:

a. Før B3, B4 og B5 tas i bruk skal felt f_RA1, o_FO, og o_KV2 være opparbeidet
b. Før B3 tas i bruk skal f_UTE3, f_LEK6 og o_AVG2 være ferdigstilt
c. Før B4 og B5 tas i bruk skal f_GG1, f_P2, f_KV3, o_AVG4, o_AVG5, f_UTE4 og f_LEK1 være ferdigstilt.
d. Før KBA1, KBA2, B1 og B2 tas i bruk skal f_RA2, f_P1, O_GS1 og o_GS2 være opparbeidet.

e. Før KBA1, KBA2, B1 og B2 tas i bruk skal en forholdsmessig andel av f_LEK2 – 4 og f_UTE1 være midlertidig opparbeidet.
f. Før KBA3 tas i bruk skal o_AVG3 og f_LEK5 være ferdigstilt, og en forholdsmessig andel felles uteareal i felt f_UTE2 være midlertidig opparbeidet.
g. Før bebyggelse i siste byggetrinn (ekskludert B4 og B5) tas i bruk skal felt GG2, GG3, GG4, f_LEK2 - 4, f_UTE1 og f_UTE2 være ferdigstilt.

8 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

VA-rammeplan datert 02.04.2024

Leveransebeskrivelse

Leiligheter KBA1 / 8. februar 2025

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 leveransebeskrivelsen som gjelder. Det vil i tillegg tilbys tilvalg innenfor gitte tidsfrister og mot eventuelle tillegg i prisen. Dette fremkommer av kjøpekontrakt og bustadsoppføringlova.

Tegninger i prospektet viser ikke den reelle leveransen, blant annet er sjakter, innkassinger og VVS føringer ikke eksakt inntegnet. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdige prosjekterte og detaljerte arbeidstegningene 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, isolasjonskrav osv.

Bygning

Konstruksjon
Bæresystemet i boligetasjene tenkes 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 ARK. Det vil i hovedsak være skjermtegl og metallplater som hovedmaterialer.

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

Heis
Heis fra kjelleretasje med utgang pr. 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 parketter.

På bad legges 60x60cm fliser. Det legges mosaikkfliser 5x5cm i nedsenk for dusj.

Utenfor dusjnisje 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. Eventuelt sparklet og malt gips der nedhimling for tekniske føringer blir nødvendig. Alle tak sparkles og males matt hvit, (NCS S0500-N Klassisk hvit). 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. Malerarbeid leveres i klasse K2.

På baderom i leiligheter leveres flis på vegger i størrelse 60x60cm.

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

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

Det kan velges inntil 3 ulike farger pr. leilighet kostnadsfritt ifm. kundetilvalg. Tak kan inngå i dette. Gjelder ikke ved valg av evt. kontrastvegg(er.)

Dører og vinduer
Innvendige dører leveres som glatte dører i hvit utførelse. Alle dører og listverk leveres i farge NCS 0500-N Klassisk hvit. Dørene leveres stort sett med flate terskler, men noen dører vil få anslagsterskler avhengig av bruken for rommet. Farger på terskler tilpasses parkett.

Entredør til hver leilighet leveres som solid ytterdør med FG godkjent lås. (mulighet for oppgradering til kodelås i tilvalgprosessen) Farge etter arkitektens valg. Døren leveres med kikkhull.

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

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

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

Kjøkken
Det leveres kjøkkeninnredning fra Sigdal. Man kan velge i modell Uno Palett, som gir et bredt utvalg av farger. Skap for integrerte hvitevarer leveres. Hvitevarer medfølger ikke.

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

Det leveres skap for slimline ventilator, selve ventilatoren er del av ventilasjonsleveranse. Evt. kundetilpasninger her tas med ventilasjonsleverandør.

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

I dusjen leveres dusjarmatur fra anerkjent leverandør, 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 anvist sted. Det kan bli terskel/nivåforskjell fra baderom til tilliggende rom, men ikke utover forskriftskrav.

Alle produkter er fra anerkjente produsenter.

WC
Det leveres vegghengt toalett, ettgreps servantarmatur, servant med tilhørende møbel, samt speil over servant.

Garderobe
Garderobeskap inngår ikke i leveranse.

Takhøyde
Leilighetene leveres med takhøyde på ca. 2,6 meter i stue og oppholdsrom. 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 henvises til egen elektrotegning for å se omfanget av levert belysning og stikk til belysning.

Det leveres skjult elektrisk anlegg med lavtbyggende stikkontakter på vegger som ikke er betong, og lampepunkter som dekker et normalt behov etter gjeldende NEK.

Brytere og stikkontakter leveres i hvit farge. På balkong leveres armatur, samt stikkontakt.

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

Avstillingsknapp for feilutløst brannalarm plassert i bod.

Oppvarming og varmtvann
Det leveres oppvarming med vegghengt konvektor i stue / kjøkken. Størrelse på konvektor avgjøres av oppvarmingsbehov. Plasseres mot tak.

Evt. flytting/justering på plassering kan være mulig ifm. tilvalgsprosess. Flytting kan utløse behov for flere varmekilder, dette opplyses av rørlegger i tilvalgsmøte.

Gulvvarme leveres som oppvarming i utvalgte leiligheter definert som toppleiligheter. Se romskjema hvilke dette gjelder.

På bad leveres vannbåren gulvvarme. Bygget vil få energi fra Lyse via fjernvarme.
Det leveres fordelerskap som Unopax løsning.

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

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

Balkonger/terrasser
Dekke på balkong, takterrasse og terrasse på plan 1, belegges med impregnerte terrassebord 28x120 uten riller. Det presiseres at terrasser/takterrasser er å anse som utvendig areal og noe vannansamling kan forekomme.

Himling på balkonger leveres som synlig, ubehandlet betong iht. gjeldende toleransekrav. Enkelte balkonger kan ha krav til lyddemping i himling, dette leveres der dette er krav.

Rekkverk iht. fasadetegninger.

Det vil ikke være muligheter for fliser på takterrasse eller balkonger pga. vektbegrensninger. Takterrasser leveres med vannutkaster. Dette er ikke mulig på balkonger.

Leveransebeskrivelse

Leiligheter KBA1 / 8. februar 2025

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

Telefon/TV/Internett
Det leveres Lyse Fiber til byggeriet Kundetilpasninger for hver enkelt enhet er mulig her.

Det leveres internett basert på trådløs installasjon.

Porttelefon
Porttelefon for å åpne hovedinngangsdør i hver leilighet.

Videofunksjon kan leveres som tilvalg.

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 og alarmgiver.

Fellesareal

Sportsboder/kjellerboder
Alle leiligheter leveres med sportsbod. Disse er enten plassert i kjeller eller på utvalgte steder i bygg. Bodene leveres tette, med netting for lufting i topp. Det leveres tette dører med lås tilhørende låssystem.

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

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

Sykkelparkering
Det etableres sykkelparkering på flere steder i prosjektet, både innvendig og utvendig, iht. tegninger fra ARK og LARK.

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. Private hageareal vil bli avgrenset med hekk eller busker som tilhører sameiet og som skal vedlikeholdes av sameiet.

Videre leveres utebelysning og sykkelstativer/sykkelrom. Felles utvendige vannkraner for vedlikehold monteres i tilknytning til hovedinnganger og på motsatt side av disse.

Renovasjon
Etableres i tråd med reguleringsplan.

Parkering
Det etableres et felles parkeringsanlegg. Adkomst til parkeringsanlegget via innkjørsel under KBA1. Adgang med heis fra parkeringsanlegget til fellesarealene og leilighetsetasjene.

Betonghimlinger og vegger sprøytemales NCS S 0500-N Klassisk hvit. Synlige rørføringer vil forekomme i tak. Port åpnes med GSM-løsning der man ringer porten åpen. Fotocelle plasseres på innside for utkjøring.

Høyde på port min 2.20 m.

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

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

- Parkett
- Farger på malte vegger
- Kjøkkeninnredning inkl. hvitevarepakker
- Garderobe
- Baderomsinnredning
- Alternative vegg- og gulvfliser
- Alternative innerdører
- Endringer av elektroinstallasjoner, herunder ekstra stikk og ikt-uttak.
- Kodelås som er kompatibel med systemnøkkel. Feks Yale Linus el, tilsvarende
- Smarthusteknologi

Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15 % av kjøpesum i henhold til bustadoppføringslova § 9.

Alle tilvalg avtalefestes direkte mellom kjøper og entreprenør i separat avtale. Eventuelle tilvalg faktureres direkte fra entreprenør/ underleverandør mot garantier iht. Bustadoppføringslova. Endringer ut over de som fremkommer i tilvalginformasjon fra entreprenør må på fritt grunnlag vurderes av

selger, entreprenør og dennes underleverandører. Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade og vindusform, samt plassering av vann og avløp. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, er interessent/kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpstilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/ endring som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Konferer megler for nærmere informasjon.

Forbehold

Prosjektet er ikke ferdig detaljprosjektert. Opplysninger i denne leveransebeskrivelsen er derfor gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten at den planlagte generelle standarden forringes i vesentlig grad. Videre vil størrelsen på sjakter og veggtykkelser bli justert. Søyleplasseringer kan endres. Tekniske installasjoner er ikke tegnet inn på plantegningene, disse vil bli montert i henhold til normale retningslinjer og byggeforskrifter. Omfang av nedforede himlinger eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres. Priser på usolgte boliger kan uten forutgående varsel justeres av 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 egen kjøkkentegning. Tegninger i prospektet viser ikke den reelle leveransen, blant annet er ikke alle sjakter og vvs-føringer inntegnet. Det tas forbehold om at salgstegningene i prospektet ikke er egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Videre kan vindusplasseringen i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring av fasademateriell, isolasjonskrav osv. Boligprosjektet vil bygges etter teknisk forskrift TEK 17. Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

Arkitekt
Link Arkitektur

Landskapsarkitekt
SO-LA Landskap

Romskjema, leiligheter

Leiligheter KBA1 / Romskjema – 20. mars 2025

Rom	Gulv	Innervegger	Himling	Listverk	Dører	Vinduer	Oppvarming	Sanitær	Ventilasjon	Elektro	Annet
Gang	Enstavs, hvitpigmentert parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong med farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Det kan velges 3 farger pr. leilighet kostnadsfritt. Tak skal kunne inngå i dette. Gjelder ikke kontrastvegg.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit).	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit). Gulvlist i samme utførelse som gulv.	Hvite, slette dører. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit). Terskel i samme farge som parkett. Entrédør i laminat. Farge etter ARK sitt valg. Kikkhull.	HVIS AKTUELT: Isolerglass og malte karmer på innsiden, alu.kledning på utsiden. Innvendig farge NCS 0500 N (Klassisk hvit).				Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK/ TEK17.	Fliser er ikke mulig grunnet trinnlyd.
Stue	Enstavs, hvitpigmentert parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong med farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Det kan velges 3 farger pr. leilighet kostnadsfritt. Tak skal kunne inngå i dette. Gjelder ikke kontrastvegg.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit).	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit). Gulvlist i samme utførelse som gulv.	Hvite, slette dører. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit). Terskel i samme farge som parkett.	Isolerglass og malte karmer på innsiden, alu.kledning på utsiden. Innvendig farge NCS 0500 N (Klassisk hvit).	Vannbåren varme med høythengende konvektor.		Balansert ventilasjon. Tilluft og avtrekk.	Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK/ TEK17.	TV/bredbånd: Boligene leveres tilrettelagt med Altibox Fiberaksess. Den enkelte boligkjøper bestemmer selv sitt behov for TV og bredbånd via Lyse/Altibox. Det er medtatt trekkerør frem til sikringsskap i hver boenhet. Det forutsettes trådløs dekning i boenheten.
Kjøkken	Enstavs, hvitpigmentert parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong med farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Det kan velges 3 farger pr. leilighet kostnadsfritt. Tak skal kunne inngå i dette. Gjelder ikke kontrastvegg.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit).	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit). Gulvlist i samme utførelse som gulv.	Hvite, slette dører. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit). Terskel i samme farge som parkett.	HVIS AKTUELT: Isolerglass og malte karmer på innsiden, alu.kledning på utsiden. Innvendig farge NCS 0500 N (Klassisk hvit).		Ett-greps kjøkken-batteri. Waterguard på hovedvanninntak. Opplegg for oppvaskmaskin.	Balansert ventilasjon. Tilluft og avtrekk. Ventilator for innebygging, type slimline.	Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK/ TEK17. Dimbare spotter under overskap pr. 0,55 m.	Se egen kjøkken-tegning fra Sigdal. Hvitevarer er ikke inkl. Skap for integrering av hvitevarer er inkludert.
Soverom	Enstavs, hvitpigmentert parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong med farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Det kan velges 3 farger pr. leilighet kostnadsfritt. Tak skal kunne inngå i dette. Gjelder ikke kontrastvegg.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit).	Hvitmalt glattkant med synlige spiker-hull vokset. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit). Gulvlist i samme utførelse som gulv.	Hvite, slette dører. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit). Terskel i samme farge som parkett.	Isolerglass og malte karmer på innsiden, alu.kledning på utsiden. Innvendig farge NCS 0500 N (Klassisk hvit).			Balansert ventilasjon. Tilluft.	Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK/ TEK17.	Garderobeskap er ikke inkludert.
Bad 1	Fliser 60x60 cm. Mosaikkfliser 5x5 cm nedsenket sone i dusj.	Fliser 60x60 cm.	Sparklet og hvitmalt gips. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit).	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit). Sokkelflis.	Hvite, slette dører. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit). Terskel i samme farge som parkett.	HVIS AKTUELT: Isolerglass og malte karmer på innsiden, alu.kledning på utsiden. Innvendig farge NCS 0500 N (Klassisk hvit).	Vannbåren gulvvarme.	Ett-greps servant-batteri. Dusjbatteri og garnityr. Gulvsluk. Vegghengt toalett med dempet sete. Dusj-hjørne i herdet glass med innfellbare dører. Uttak og avløp for vaskemaskin iht. tegning. Servantskap.	Balansert ventilasjon, avtrekk.	Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK/ TEK17. Inkl. belysning, dim-bare utenpåliggende spotter leveres iht. lysplan fra elektriker.	Se egen tegning for baderomsmøbel fra Sigdal. Nedsenket gulv i dusj. Kun kondenstørke-trommel kan brukes. Unopax for rørskap. Evt. vaskeromsnisje leveres som skyvedørs-garderobedører.

Romskjema, leiligheter

Leiligheter KBA1 / Romskjema – 20. mars 2025

Rom	Gulv	Innervegger	Himling	Listverk	Dører	Vinduer	Oppvarming	Sanitær	Ventilasjon	Elektro	Annet
Bad 2	Fliser 60x60 cm. Mosaikkfliser 5x5 cm nedsenket sone i dusj.	Fliser 60x60 cm.	Sparklet og hvitmalt gips. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit).	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit). Sokkelflis.	Hvite, slette dører. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit). Terskel i samme farge som parkett.	HVIS AKTUELT: Isolerglass og malte karmer på innsiden, alu.kledning på utsiden. Innvendig farge NCS 0500 N (Klassisk hvit).	Vannbåren gulvvarme.	Ett-greps servantbatteri. Dusjbatteri og garnityr. Gulvsluk. Vegghengt toalett med dempet sete. Dusjhjørne i herdet glass med innfellbare dører. Servantskap.	Balansert ventilasjon, avtrekk.	Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK/ TEK17. Inkl. belysning, dimbare utenpåliggende spotter leveres iht. lysplan fra elektriker.	Se egen tegning for baderomsmøbel fra Sigdal. Nedsenket gulv i dusj. Kun kondenstørke-trommel kan brukes. Evt. vaskeromsnisje leveres som skyvedørs-garderobedører.
WC	Enstavs, hvitpigmentert parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong med farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Det kan velges 3 farger pr. leilighet kostnadsfritt. Tak skal kunne inngå i dette. Gjelder ikke kontrastvegg.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit).	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit). Gulvlist i samme utførelse som gulv.	Hvite, slette dører. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit). Terskel i samme farge som parkett.	HVIS AKTUELT: Isolerglass og malte karmer på innsiden, alu.kledning på utsiden. Innvendig farge NCS 0500 N (Klassisk hvit).		Ett-greps servantbatteri. Vegghengt toalett. Speil. Servantskap.	Balansert ventilasjon, tilluft og avtrekk.	Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK/ TEK17. Belysning i tak.	Møbel iht. tegning fra Sigdal.
Bod	Enstavs, hvitpigmentert parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong med farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Det kan velges 3 farger pr. leilighet kostnadsfritt. Tak skal kunne inngå i dette. Gjelder ikke kontrastvegg.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit).	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit). Gulvlist i samme utførelse som gulv.	Hvite, slette dører. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit). Terskel i samme farge som parkett.	HVIS AKTUELT: Isolerglass og malte karmer på innsiden, alu.kledning på utsiden. Innvendig farge NCS 0500 N (Klassisk hvit).			Balansert ventilasjon. Tilluft. Aggregat.	Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK/ TEK17. El-tavle i vegg. Belysning i tak med bevegelsessensor. Avstillingsknapp for brannalarm.	Enkelte rom på plan-tegninger benevnt bod/garderobe. Disse innredes som bod.
WIC	Enstavs, hvitpigmentert parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong med farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Det kan velges 3 farger pr. leilighet kostnadsfritt. Tak skal kunne inngå i dette. Gjelder ikke kontrastvegg.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit).	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit). Gulvlist i samme utførelse som gulv.	Hvite, slette dører. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit). Terskel i samme farge som parkett.	HVIS AKTUELT: Isolerglass og malte karmer på innsiden, alu.kledning på utsiden. Innvendig farge NCS 0500 N (Klassisk hvit).			Balansert ventilasjon. Tilluft.	Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK/ TEK17. Belysning i tak.	Garderobeskap/ innredning leveres ikke.
Balkong / Terrasse	Impregnerte terrassebord, 28x120 mm uten riller.		Synlig betong. Himles ned hvis lydrapport setter krav til dette, vil gjelde utvalgte balkonger.		Låsbar dør til bod.			Vannutkaster på tak-terrasse for leiligheter som har dette.		Lysarmatur og stikkontakt.	Rekkverk leveres iht. ARKs valg. Slukrist i hver balkong for inspeksjon og rens av sluk. Balkonger tilrettelegges ikke for innglassing. Det vil ikke være mulighet for fliser på takterrasser og balkonger pga. vekt-begrensninger. Pergola leveres i tre-konstruksjon uten tak. Bod på takterrasser leveres uisolert.

Romskjema, toppleiligheter

Toppleiligheter KBA1 / Romskjema – 20. mars 2025

Rom	Gulv	Innervegger	Himling	Listverk	Dører	Vinduer	Oppvarming	Sanitær	Ventilasjon	Elektro	Annet
Gang	Enstavs, hvitpigmentert parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong med farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Det kan velges 3 farger pr. leilighet kostnadsfritt. Tak skal kunne inngå i dette. Gjelder ikke kontrastvegg.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit).	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit). Gulvlist i samme utførelse som gulv, glattkant utførelse.	Hvite, slette dører. Farge: NCS 0500 N. (Klassisk hvit). Terskel i samme farge som parkett. Entrédør i laminat. Farge etter ARK sitt valg. Kikkhull.	HVIS AKTUELT: Isolerglass og malte karmer på innsiden, alu.kledning på utsiden. Innvendig farge NCS 0500 N (Klassisk hvit).	Vannbåren gulvvarme.			Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK/ TEK17.	Fliser er ikke mulig grunnet trinnlyd.
Stue	Enstavs, hvitpigmentert parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong med farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Det kan velges 3 farger pr. leilighet kostnadsfritt. Tak skal kunne inngå i dette. Gjelder ikke kontrastvegg.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit).	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit). Gulvlist i samme utførelse som gulv, glattkant utførelse.	Hvite, slette dører. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit). Terskel i samme farge som parkett.	Isolerglass og malte karmer på innsiden, alu.kledning på utsiden. Innvendig farge NCS 0500 N (Klassisk hvit).	Vannbåren gulvvarme.		Balansert ventilasjon. Tilluft og avtrekk.	Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK/ TEK17.	
Kjøkken	Enstavs, hvitpigmentert parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong med farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Det kan velges 3 farger pr. leilighet kostnadsfritt. Tak skal kunne inngå i dette. Gjelder ikke kontrastvegg.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit).	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit). Gulvlist i samme utførelse som gulv, glattkant utførelse.	Hvite, slette dører. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit). Terskel i samme farge som parkett.	HVIS AKTUELT: Isolerglass og malte karmer på innsiden, alu.kledning på utsiden. Innvendig farge NCS 0500 N (Klassisk hvit).	Vannbåren gulvvarme.	Ett-greps kjøkkenbatteri. Waterguard. Opplegg for vaskemaskin.	Balansert ventilasjon. Tilluft og avtrekk. Ventilator for innebygging, type slimline.	Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK/ TEK17. Dimbare spotter under overskap pr. 0,55 m.	Se egen kjøkkentegning fra Sigdal. Hvitevarer er ikke inkl. Skap for integrering av hvitevarer er inkludert.
Soverom	Enstavs, hvitpigmentert parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong med farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Det kan velges 3 farger pr. leilighet kostnadsfritt. Tak skal kunne inngå i dette. Gjelder ikke kontrastvegg.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit).	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit). Gulvlist i samme utførelse som gulv, glattkant utførelse.	Hvite, slette dører. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit). Terskel i samme farge som parkett.	Isolerglass og malte karmer på innsiden, alu.kledning på utsiden. Innvendig farge NCS 0500 N (Klassisk hvit).			Balansert ventilasjon. Tilluft.	Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK/ TEK17.	Garderobeskap er ikke inkludert.
Bad 1	Fliser 60x60 cm. Mosaikkfliser 5x5 cm nedsenket sone i dusj.	Fliser 60x60 cm.	Sparklet og hvitmalt gips. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit).	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit). Sokkelflis.	Hvite, slette dører. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit). Terskel i samme farge som parkett.	HVIS AKTUELT: Isolerglass og malte karmer på innsiden, alu.kledning på utsiden. Innvendig farge NCS 0500 N (Klassisk hvit).	Vannbåren gulvvarme.	Ett-greps servantbatteri. Dusjbatteri og garnityr. Gulvsluk. Vegghengt toalett med dempet sete. Dusjhjørne i herdet glass med innfellbare dører. Uttak og avløp for vaskemaskin iht. tegning. Servantskap.	Balansert ventilasjon, avtrekk.	Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK/ TEK17. Inkl. belysning, dimbare utenpå-liggende spotter leveres iht. lysplan fra elektriker.	Se egen tegning for baderomsmøbel fra Sigdal. Nedsenket gulv i dusj. Kun kondenstørke-trommel kan brukes. Unopax for rørskap. Evt. vaskeromsnisje leveres som skyvedørs-garderobedører.

Romskjema, toppleiligheter

Toppleiligheter KBA1 / Romskjema – 20. mars 2025

Rom	Gulv	Innervegger	Himling	Listverk	Dører	Vinduer	Oppvarming	Sanitær	Ventilasjon	Elektro	Annet
Bad 2	Fliser 60x60 cm. Mosaikkfliser 5x5 cm nedsenket sone i dusj.	Fliser 60x60 cm.	Sparklet og hvitmalt gips. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit).	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit). Sokkelflis.	Hvite, slette dører. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit). Terskel i samme farge som parkett.	HVIS AKTUELT: Isolerglass og malte karmer på innsiden, alu.kledning på utsiden. Innvendig farge NCS 0500 N (Klassisk hvit).	Vannbåren gulvvarme.	Ett-greps servantbatteri. Dusjbatteri og garnityr. Gulvsluk. Vegghengt toalett med dempet sete. Dusjhjørne i herdet glass med innfellbare dører. Servantskap.	Balansert ventilasjon, avtrekk.	Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK/ TEK17. Inkl. belysning, dimbare utenpå-liggende spotter leveres iht. lysplan fra elektriker.	Se egen tegning for baderomsmøbel fra Sigdal. Nedsenket gulv i dusj. Kun kondenstørke-trommel kan brukes. Evt. vaskeromsnisje leveres som skyvedørs-garderobedører.
WC	Enstavs, hvitpigmentert parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong med farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Det kan velges 3 farger pr. leilighet kostnadsfritt. Tak skal kunne inngå i dette. Gjelder ikke kontrastvegg.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit).	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit). Gulvlist i samme utførelse som gulv, glattkant utførelse.	Hvite, slette dører. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit). Terskel i samme farge som parkett.	HVIS AKTUELT: Isolerglass og malte karmer på innsiden, alu.kledning på utsiden. Innvendig farge NCS 0500 N (Klassisk hvit).		Ett-greps servantbatteri. Vegghengt toalett. Speil. Servantskap.	Balansert ventilasjon, tilluft og avtrekk.	Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK/ TEK17. Belysning i tak med bevegelsessensor.	Møbel iht. tegning fra Sigdal.
Bod	Enstavs, hvitpigmentert parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong med farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Det kan velges 3 farger pr. leilighet kostnadsfritt. Tak skal kunne inngå i dette. Gjelder ikke kontrastvegg.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit).	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit). Gulvlist i samme utførelse som gulv, glattkant utførelse.	Hvite, slette dører. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit). Terskel i samme farge som parkett.	HVIS AKTUELT: Isolerglass og malte karmer på innsiden, alu.kledning på utsiden. Innvendig farge NCS 0500 N (Klassisk hvit).			Balansert ventilasjon. Tilluft. Aggregat.	Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK/ TEK17. Belysning i tak med bevegelsessensor. El-tavle i vegg. Avstillingsknapp for brannalarm.	Enkelte rom på plan-tegninger benevnt bod/garderobe. Disse medtas som vaskerom, med sluk og våtromsoverflater. Opplegg for vaskemaskin i alternativt, tilgjengelig rom, skal medtas.
WIC	Enstavs, hvitpigmentert parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong med farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Det kan velges 3 farger pr. leilighet kostnadsfritt. Tak skal kunne inngå i dette. Gjelder ikke kontrastvegg.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit).	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit). Gulvlist i samme utførelse som gulv, glattkant utførelse.	Hvite, slette dører. Farge: NCS 0500 N (Klassisk hvit). Terskel i samme farge som parkett.	HVIS AKTUELT: Isolerglass og malte karmer på innsiden, alu.kledning på utsiden. Innvendig farge NCS 0500 N (Klassisk hvit).			Balansert ventilasjon. Tilluft.	Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK/ TEK17. Belysning i tak.	Garderobeskap/ innredning leveres ikke.
Balkong / Terrasse		Impregnerte terrassebord, 28x120 mm uten riller.		Synlig betong. Himles ned hvis lyd-rapport setter krav til dette, vil gjelde utvalgte balkonger.	Låsbar dør til bod.			Vannutkaster på tak-terrasse for leiligheter som har dette.		Lysarmatur og stikkontakt.	Rekkverk leveres iht. ARKs valg. Slukrist i hver balkong for inspeksjon og rens av sluk. Balkonger tilrettelegges ikke for innglassing. Det vil ikke være mulighet for fliser på takterrasser og balkonger pga. vektbegrensninger. Pergola leveres i trekonstruksjon uten tak. Bod på takterrasser leveres uisolert.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 16, Bruksnummer 1643 i 1103 STAVANGER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	17.03.2025 kl. 14.11
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	17.03.2025 kl. 14.10

Adresse(r):

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/2283230-1/200 25.11.2024 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Fusjon/Fisjon
JÅTUNPARKEN AS
ORG.NR: 928 253 120
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2022/57820-1/200 17.01.2022 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 81 000 000
Panthaver: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1103 GNR: 16 BNR: 1548 m.fl.

2024/2319256-1/200 03.12.2024 09:01 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 550 000 000
Panthaver: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2023/222987-1/200 01.03.2023 21:00 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1103 GNR: 16 BNR: 1548
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1103 GNR: 16 BNR: 1558

2023/1220199-1/200 01.11.2023 15:40 **SAMMENSLÅING**

Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 1103 GNR: 16 BNR: 485
ELEKTRONISK INNSENDT

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

LOKALISERINGSFIGUR

TEGNFORKLARING

- Reguleringsgrense Jåtunparken
- Byggegrense (Byggetrinn 1 og 2)
- Pikjeller
- Nye koter
- Eks. koter
- Rekkverk
- Fallforhold
- Avfallskonteiner nedgravd
- Natursteinvtrakkstein
- Sykkelparkering
- Støyskjerm trapp
- Støyskjerm / Byggegjerde
- Mast- / plassbelysning
- Pullertbelysning
- Park- / gatebelysning
- Fotskraperist
- Renne med rist mot fasade
- Kjæresterk renne med rist
- Nedløp med energistopper
- Nedløp under terrasser
- Sluk
- Elvestein
- Belegning/marktegl
- Grus
- Plasstøpt betong
- Asfalt (parkering)
- Treoverdekning
- Fallunderlag/sandkassesand
- Eng, gressbakke og buskfelt
- Stauder og prydgress
- Plen
- Hekk
- Trapp betongelement
- Benk
- Tørrmur stein fra tomt
- Betongmur
- Nye træer

FORELØPIG 19.03.25

FASE: FORPROSJEKT — STATUS: G

OPPDRAGSGIVER: JÅTUNPARKEN AS

PROSJEKT: JÅTUNPARKEN

SO / LA

TEGNINGSNAVN: LANDSKAPSPLAN JÅTUNPARKEN OG LEK 6

TEGNET	KONTR	ANSV	DATO
KP	KH	OR	29.11.24

MÅL	FAG	TEGNINGSNR	REV
1:250 (A1) 1:500 (A3)	LARK	-	A

Vedtekter

for Jåtunparken 1 Borettslag, org nr ……..

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Jåtunparken 1 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

Borettslagets eiendom ligger innenfor Sameiet Jåtunparken 1, som i tillegg til samleseksjon bolig (snr 2) som borettslaget eier, også inneholder butikk i næringsseksjon (snr 1). Borettslagets forhold innad i sameiet, f. eks når det gjelder vedlikeholdsansvar for enkelte deler av bygget, reguleres i egne vedtekter for Sameiet Jåtunparken 1.

Felles parkeringsanlegg og felles uteområde som blant annet borettslagets beboere har rettigheter i, og kan benytte seg av, eies og driftes av Sameiet Jåtunparken Felles. Sameiet er et felleskap mellom Sameiet Jåtunparken 1 og de øvrige boligselskapene som skal bygges innenfor området. Rettslig og faktisk bruk av fellesanleggene reguleres nærmere i egne vedtekter for Sameiet Jåtunparken Felles.

Borettslaget har tilgang til felleslokaler i KBA2 (Sameiet/borettslag i Jåtunparken 2). Bruk og bestilling av disse lokalene reguleres gjennom avtale med KBA2 og bruksregler for lokalet.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000 kr

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

UTKAST

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

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

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

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

UTKAST

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Dette gjelder også for nødvendig tilgang gjennom andel for vedlikehold av borettslagets fellesanlegg. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen. Ved motstrid mellom Sameiet Jåtunparken 1 sin vedlikeholdsplikt, og Borettslaget sin plikt, så skal Sameiets plikt gå foran.

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

UTKAST

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

UTKAST

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor

UTKAST

- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 Taushetsplikt

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

9-3 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 Forholdet til borettslovene

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

UTKAST

11. Overgangsbestemmelser

De rettigheter og plikter som påhviler det enkelte andelseier i henhold til disse vedtekter påhviler Utbygger frem til borettslaget har foretatt første innflytting. Videre er Utbygger etter dette tidspunkt å anse som andelseier på lik linje med andre andelseiere for usolgte enheter.

Utbygger har, frem til det enkelte andel har hatt første innflytting i de ulike byggetrinn, rett til å endre plassering av / omrokere på tildelte parkeringsplasser og boder i garasjeanlegget. Utbygger står også fritt til å selge usolgte plasser, eller å leie disse ut i en mellomperiode inntil salg kan skje.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten at Utbygger gir sitt skriftlige samtykke. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran. Vedtektsbestemmelsen bortfaller automatisk etter at siste andelseier har overtatt.

UTKAST

Vedtekter

for

Sameiet Jåtunparken Felles (et tingsrettslig sameie)

Vedtatt på årsmøte ../..-20

Org. nr:

§ 1Organiseringen av Sameiet - Navn, eierforhold og formål

Organiseringen av boligområdet
Jåtunparken er et større boligområde bestående av flere blokker og punkthus er på følgende gnr/bnr ( ). Utbygger av område er Jåtunparken AS, heretter kalt, Utbygger.

Boligområdet er organisert slik at parkeringsplasser og sykkelplasser er lokalisert i anleggseiendom på gnr ( ) bnr. ( ), «Garasjeeiendommen» I tillegg er det felles uteområde beliggende på gnr. ( ) bnr ( ), «Uteområdet». Samlet omtales disse eiendommene som Felleseiendommene. Disse vedtekter regulerer sameiernes bruk og rettigheter i Felleseiendommenene.

Fellesanlegget skal eies i fellesskap av følgende:

- Trinn 1: Sameiet Jåtunparken 1
- Trinn 2: Sameiet Jåtunparken 2
- Trinn 3: B1 og B2 (eget navn kommer)

heretter kalt, Sameiere.

Navnet på dette tingsrettslige sameiet for Felleseiendommen er Sameiet Jåtunparken Felles.

Formålet med sameiet er å organisere forvaltning, drift, bruk, vedlikehold, påkostninger, m.m. til beste for de enkelte Sameierne.

§ 2 Sameiets eiendom og formelle eierforhold

Sameiets eiendom eies med følgende ideelle eierandeler:

- Sameiet Jåtunparken 1, xxxx/xxxx
- Sameiet Jåtunparken 2, xxxx/xxxx
- B1 og B2, xxxx/xxxx

§ 3 Etablering av sameiet og hjemmelen til Felleseiendommene

Det enkelte blir eier i Fellessameiet når Eiendommen(e) er ferdigstilt og den enkelte Sameier er stiftet.

Hjemmelen til Fellessameiet skal overføres til Sameierne i tråd med eierbrøk som fremgår av punkt 2 når nødvendige fradelinger og organisering er foretatt, men slik at nødvendige arronderinger av Eiendommene og organisatoriske stiftelser først må være foretatt.

Hjemmelen overføres fri for Utbyggers pengeheftelser, men med eventuelle bruksretter som fremgår av denne avtale.

§ 4 Fysisk bruk av Felleseiendommen

Garasjeanlegget består av parkeringsplasser som er tildelt den enkelte Sameier/ bolig til eksklusiv bruk. I tillegg kommer de plasser Utbygger foreløpig ikke har tildelt og som tilhører Utbygger.

Den nærmere fordeling av de parkeringsplasser og boder fremgår av kart med påtegningsliste som viser rettighetshaver til den enkelte plass, se **vedlegg 1**. Stavanger kommune har i henhold til reguleringsplanen for området anledning til å disponere p-plasser.

Sameiere/ beboere som har fått anvist parkeringsplass på HC tilrettelagte plasser, plikter å stille denne til disposisjon dersom det etter søknad til styret fremmes krav om å få benytte denne.

De til enhver tid ikke tildelte parkeringsplasser i Garasjeanlegget kan bli tildelt eksklusiv bruk for andre brukere innenfor boligområdet Jåtunparken, både innenfor utbygging 1 og 2, og kan således ikke benyttes fritt av seksjonseiere/andelseierne i de ulike byggetrinn. Sameierne er kjent med at Utbygger av området står fritt til å selge, eller leie ut, de til enhver tid udisponerte parkeringsplasser til andre Sameiere innenfor området Jåtunparken.

Retten til eksklusiv parkeringsplass eller bod kan kun overdras sammen med seksjonen/ andelen de i utgangspunktet ble solgt sammen med, eller til andre beboere i området Jåtunparken.

Uteområdet skal brukes av Sameierne til lek og rekreasjon, men slik at dette ikke er til unødig sjenanse for andre brukere av Eiendommen. Området vil være åpent også for andre brukere.

Styret kan fastsette egne bruks- og ordensregler for både Uteområdet og Garasjeanlegget. Ved første vedtakelse, og ved større endringer senere, skal disse forelegges Sameiermøte for godkjenning.

§ 5 Rettslig rådighet

Eventuelle eksklusive bruksretter til parkeringsplass eller bod i Garasjeanlegget skal sikres ved tinglysning av bruksrettsavtale som en heftelse på anleggseiendommen til Fellessameiet.

Sameierne kan verken selge, pantsette eller på annen måte rettslig disponere over sin sameieandel.

Beboere som har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass(er) kan overdra eller leie ut tildelt(e) parkeringsplass(er) til ny bruksberettiget, men kun til ny bruksberettiget som alt er eier innenfor boligområdet Jåtunparken. Styret i Fellessameiet skal motta melding om slik overdragelse eller utleie, samt informere sameiets forretningsfører. Ved overdragelse av parkeringsplass, plikter selger å besørge tinglysning av overdragelsen.

Ingen av sameierne har rett til å kreve Fellessameiet oppløst.

§ 6 Styret

Sameiets styre skal bestå av 4 medlemmer, hvor hver Sameier i utgangspunktet skal ha et medlem. Valg foretas blant de foreslåtte kandidater fremmet av de respektive Sameierne. Styret bestemmer selv hvem som skal være styrets leder. Styret velges for 2 år.

Styret avholder styremøter ved behov og når minst ett -1- styremedlem krever det. Det skal føres protokoll fra styremøtene som skal signeres av de tilstedeværende styremedlemmer i det påfølgende styremøte med mindre styret beslutter noe annet.

§ 7 Signatur og representasjon

Styret representerer og forplikter Sameiet med underskrift av to styremedlemmer i fellesskap. Dette gjelder dog saker som gjelder Sameiernes felles rettigheter og plikter etter vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

§ 8 Styrets arbeid

Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av Felleseiendommene, samt at Sameiets anliggender utføres i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for disse og fastsette lønn/økonomisk kompensasjon, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt meddele oppsigelse eller avskjed. Ved utførelsen av sitt arbeid, kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan fatte vedtak når minst 2 av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall av de tilstedeværende på styremøtet. Ved stemmelikhet gjelder det som styrets leder har stemt for.

§ 9 Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet. Alle
Sameierne ved deres styrer har rett på innkalling og til å delta på sameiermøte hvor de har tale- og forslagsrett. Videre har styremedlemmer, forretningsfører og revisor i sameiet rett til å delta på sameiermøtet med tale- og forslagsrett. Styreleder har plikt til å være til stede på sameiermøtet.
Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle de som har møterett, med opplysning om møtedato og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på sameiermøtet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for sameiermøtet, samt bestemt angi de saker som skai behandles. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt, kan sameiermøtet kun treffe beslutninger i saker som er meldt inn i tide og angitt i innkallingen.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle følgende saker:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskap
- Godtgjørelse til styret
- Eventuelt valg av revisor
- Årlig vedlikeholdsprogram

§ 10 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en -1- eller flere av sameierne fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker skal behandles. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skjer på samme måte som for innkalling til ordinært sameiermøte.

§ 11 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hvert sameie har en -1-stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Dersom avgitte stemmer står likt, skal saken avgjøres ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om følgende saker:

- Endring av vedtektene
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av garasjeanlegg som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av garasjeanlegg eller deler av dette.
- Andre rettslige disposisjoner over Felleseiendommene som går ut over vanlig forvaltning.
- Tiltak som har sammenheng med Sameiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, når tiltaket fører med seg et økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 25 % av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutning krever tilslutning fra de Sameierne, herunder boligselskaper, beslutningen gjelder:

- At bestemte Sameiere skal ha en plikt til å holde deler av garasjeanlegg vedlike
- Innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i vedtektenes § 13

Det kreves tilslutning fra samtlige eierseksjonssameier for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Sameiet.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi enkelte Sameiere eller brukere en urimelig fordel på andre sameiere sin bekostning. Ei heller kan sameiermøtet treffe beslutninger om bortfall av slike eksklusive bruksretter som fremgår av disse vedtekter med vedlegg, med mindre den aktuelle bruksrettshaver samtykker til bortfallet.

Det legges til grunn at de deltakere på sameiermøtet som representerer sin sameier/ sitt boligselskap, har forelagt de aktuelle saker for sitt organ og at representantene stemmer i samsvar med de vedtak som er fattet.

§ 12 Vedlikehold av Felleseiendommene

Styret er ansvarlig for at Felleseiendommene holdes forsvarlig ved like. Styret plikter å utarbeide en vedlikeholdsplan, samt å innkreve tilstrekkelig betaling av fellesutgifter til å kunne utføre sine plikter etter disse vedtekter. Vedlikeholdsprogrammet for eiendommene skal revideres årlig og fremlegges på det ordinære sameiermøte for godkjenning.

Drifts og vedlikeholdsansvar for ulike områder kan tillegges de Sameier/ beboere som er brukere, for eksempel skal næringsseksjoner ikke ha ansvar for utearealer beregnet på beboere eller beboerdel av garasje. Fordeling av ansvar i denne forbindelse skal reflekteres i fordeling av kostander under pkt 13, og skal ellers vises i egen kartskisse, se **Vedlegg 2**

§ 13 Innkreving og fordeling av kostnader

Sameierne, herunder inklusive beboere og seksjonseiere for næring, er ansvarlig for å betale felleskostnader tilknyttet eventuelle rettigheter de er gitt i Fellessameiet. Brukere som har leiet ut sine rettigheter, er like fullt ansvarlig for sin andel av felleskostnadene, dersom ikke annet er skriftlig avtalt med sameiets styre.

Styret sørger for at hver enkelt Sameier innbetaler sin andel av de årlige fellesutgiftene, dvs alle kostnader og utgifter som påløper i forbindelse med vedlikehold, drift, organisering mv.

Beløpets størrelse fastsettes av styret i henhold til budsjett slik at det med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Beløpet justeres det påfølgende år for reelle kostnader for den enkelte sameier og avregnes med det nye beløpet.

Kostnader knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av Fellessameiet, samt driften for øvrig, fordeles i utgangspunktet mellom Sameierne i henhold til eierbrøk. Ingen Sameier eller rettighetshavere er forpliktet til å dekke større deler av kostnadene enn dem som faller på vedkommende sin andel. Styret kan likevel, i den utstrekning kostnader eller tilgang til enkelte rettighetstyper avviker, fastsette en annen kostnadsfordeling mellom disse.

§ 14 Betaling av felleskostnader

Sameiets felleskostnader betales av Sameierne i samsvar med det som er bestemt i disse vedtekter og etter nærmere instruks fra styret eller årsmøtet. Eventuelle særrettigheter skal belastes den det gjelder.

Styret skal sørge for at alle fellesutgifter blir betalt slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

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

§ 15 Ansvar utad for den enkelte sameier

For Fellessameiets felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte Sameier solidarisk utad. Innad (i regressomgangen) hefter hver enkelt Sameier i forhold til sin eierandel (pro-rata ansvar).

§ 16 Forsikring

Felleseiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og forsikringspremien betales.

§ 17 Overgangsregler frem til alle byggetrinn er ferdigstilt

De rettigheter og plikter som påhviler det enkelte Sameier i henhold til disse vedtekter påhviler Utbygger frem til det enkelte Sameier har foretatt første innflytting. Videre er Utbygger etter dette tidspunkt å anse som Sameier på lik linje med andre seksjonseiere for usolgte enheter (eierseksjoner).

Utbygger har, frem til det enkelte seksjon eller andel har hatt første innflytting i de ulike byggetrinn, rett til å endre plassering av / omrokere på tildelte parkeringsplasser og boder i Garasjeanlegget. Fordelingen vil kunne endres og omrokkeres i forbindelse med byggingen av neste byggetrinn av garasjeanlegget. Det samme vil gjelde når hele anlegget er ferdigstilt og fordeling av parkeringsplasser til Trinn 2 og 3 er foretatt.

I perioden frem til Trinn 3 er ferdigstilt og overtatt av beboerne skal styret i Sameiet Jåtunparken Felles bestå av 2 medlemmer der Sameiet Jåtunparken og Sameiet Jåtunparken 2 ha to styremedlemmer og Utbygger skal ha to medlemmer av styret, der en av Utbyggers representanter skal være styreleder.

Hver enkelt andelseier/ seksjonseier overtar retten til bruk av Garasjeanlegget samtidig med overtakelse av sin seksjon eller andel.

Hjemmel til Fellessameiet vil overføres når eiendommens utstrekning er hensiktsmessig avklart og Sameierne stiftet. Sameierne skal i den grad det er nødvendig medvirke til signering og gjennomføring av eventuelle kartforretninger, tinglysing av heftelser, og annet for å sikre at utbyggingen kan ferdigstilles og gjennomføres på en rasjonell måte.

Reelle og påløpte driftskostnader (herunder strøm, forsikring, kommunale avgifter, o.l.) som Utbygger eventuelt måtte forskuttere frem til Fellessameiet er overskjøtet fra Utbygger til Sameierne, kan Utbygger viderefakturerer til Sameierne i samsvar med den enkeltes eierandel. Dette gjelder kun etter at det enkelte sameie/ borettslag er stiftet, ferdigstilt og først innflytning er skjedd.

Utbygger forplikter ikke å betale felleskostnader for ikke ferdigstilte boliger eller seksjoner.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten at Utbygger gir sitt skriftlige samtykke. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran. Vedtektsbestemmelsen bortfaller 6 måneder etter ferdigstillelse av siste byggetrinn på området.

V E D T E K T E R

FOR

SAMEIET JÅTUNPARKEN 1

Org. nr.

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 gjelder fullt ut med mindre unntak spesifikt er nevnt i disse vedtektene.

UTKAST

Innhold

1 Navn ... 3
1-1 Navn og opprettelse ... 3
1-2 Hva sameiet omfatter/eierskap ... 3
2 Rettslig råderett ... 3
3 Bruken av den enkelte bruksenhet og fellesareal ... 3
3-1 Rett til bruk ... 3
4. Parkering ... 4
4-1 Sameiets parkeringsplasser ... 4
5 Vedlikehold ... 4
5-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt ... 4
5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt ... 5
6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform ... 6
6-1 Felleskostnader ... 6
6-2 Betaling av felleskostnader ... 6
6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse ... 7
6-4 Seksjonseiernes ansvar utad ... 7
7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold ... 7
7-1 Pålegg om salg – eierseksjonsloven § 38 ... 7
7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39 ... 7
8 Styret og dets vedtak ... 7
8-1 Styret - sammensetning ... 7
8-2 Styrets oppgaver ... 7
8-3 Styrets beslutningsmyndighet ... 7
8-4 Representasjon og fullmakt ... 7
8-5. Forretningsfører ... 8
9 Årsmøtet ... 8
9-1 Myndighet ... 8
9-2 Tidspunkt for årsmøtet ... 8
9-3 Årsmøtets form ... 8
9-4 Varsel om og innkalling til årsmøtet ... 8
9-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte ... 8
9-6 Møteledelse og protokoll ... 9
9-7 Stemmerett og fullmakt ... 9
9-8 Beslutninger på årsmøtet ... 9
9-9 Inhabilitet ... 9

UTKAST

10 Elektronisk kommunikasjon 10
12 Inhabilitet og mindretallsvern 10
12-1 Inhabilitet 10
12-2 Mindretallsvern 10

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Jåtunparken 1, her også omtalt som «Sameiet». Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst XX/XX - 2025.

1-2 Hva sameiet omfatter/eierskap

Sameiet består av 1 samleseksjon for bolig (snr. X) og 1 næringsseksjon (snr. X) på eiendommen gnr. XX, bnr. XXX i Stavanger kommune. Sameiet er et kombinert sameie. Boligseksjonen er bestående av et borettslag og skal brukes til bolig. Borettslaget har egne vedtekter. Den enkelte seksjon består av en hoveddel som er en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Den enkelte seksjonseier har en eierandel i sameiets eiendom, representert ved eierbrøk. Til hver eierseksjon knytter det seg et avgrenset areal som en seksjonseier har enerett til å bruke. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig, og er omfattet av vedtektene for borettslaget. Dette gjelder også takterrassen på boligseksjonen. Hvilke arealer som knytter seg til den enkelte seksjon vises i egen oversikt, **se vedlegg 1.**

Ved seksjoneringen er arealet av de enkelte seksjonene lagt til grunn for beregningen av eierbrøken. Dette medfører at XX % av Sameiet Jåtunparken eies av boligseksjonen, mens XX % eies av næringsseksjonen. Sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

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

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett over den enkelte bruksenhet

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av disse vedtektene og eierseksjonslovens regler.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ettersom samleseksjon bolig er organisert som et borettslag, og vil ha egne regler for overdragelse av andeler, så gjelder dette fortrinnsvis for overdragelse av næringsseksjonen. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for Sameiet.

3 Bruken av den enkelte bruksenhet og fellesareal

3-1 Rett til bruk

<u>Den enkelte bruksenhet</u>

(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) Bruksenheten må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

UTKAST

(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 selv ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

Fellesareal

(1) Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Næringsseksjonen kan ikke drive virksomhet som ved støy, lys eller lukt sjenerer de øvrige seksjonseierne. Næringsseksjonene kan ikke brukes til virksomhet som har åpent lenger enn kl. 24.00.

(2) Næringsseksjonen har rett til å ha alminnelige virksomhetsskilt på den fasaden i 1. etasje som er tilknyttet næringsseksjonen. Skilting og vedlikehold av dette skal skje for næringsseksjonens regning, og næringsseksjonen er ansvarlig for å søke om offentlig tillatelse. Skilt skal utformes i nøytrale farger (dvs. sort, grått, hvitt, brunt). Eventuelle avvik fra dette skal godkjennes av styret.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet disponerer parkeringsplasser i egen parkeringskjeller. Denne delen av eiendommen eies av Sameiet Jåtunparken Felles («Fellessameiet»). Disposisjonsrett, drift og vedlikehold av parkeringsplassene reguleres av vedtektene i Fellessameiet.

Sameiet skal betale felleskostnader til Fellessameiet for forvaltning og drift av parkeringsplassene. Fordeling reguleres av Fellessameiets vedtekter.

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eksklusive bruksretter. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukkingsapparat og brannvarsler
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- 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.
- Overflatebehandling av balkonger/terrasser

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

UTKAST

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk, herunder vindusruter.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

Samleseksjon bolig har ansvar for vedlikehold av fasadene, samt utskifting av ytter- og inngangsdører og vinduer som ligger til egen boligseksjon. Vedlikehold av ytter- og inngangsdører, samt vinduer, for denne seksjonen er nærmere regulert av vedtektene for Jåtunparken Borettslag. En eventuell utskifting av fasade/ kledning for denne seksjonen, når denne ikke lenger kan vedlikeholdes regningssvarende, er et anliggende for snr 2.

Næringsseksjonene plikter å vedlikeholde skilt knyttet til egen seksjon, samt de- og remontere disse ved fasadetiltak. Det pålegger også næringsseksjonen å holde området utenfor egen seksjon, fortrinnsvis på fortau og egen utadvendt fasade, rent og ryddig. Vedlikeholdsplikten omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører ved behov. Utskifting av fasade/ kledning og tak (når dette ikke lenger kan vedlikeholdes) på seksjonsnummer 1, påligger denne seksjonen alene.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle har regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgende av den.

Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra seksjonseier eller andre som bor i boligen, og skaden dekkes av sameiets forsikring, har seksjonseier plikt til å refundere sameiets egenandel. Det samme gjelder dersom sameiets forsikring dekker utbedring av skade knyttet til det seksjonseier har ansvaret for å vedlikeholde.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slik installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

UTKAST

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Et sameier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet eller unngått følgene av den.

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre en annen fordeling er fastsatt i punkt 5-2. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet kostnader til:

- Eiendomsforsikring
- Indre og ytre vedlikehold av fellesarealer – herunder vedlikehold av fasader. Se ellers pkt 5-1.
- Støyskjerming
- Konstruksjon/tettesjikt for balkonger/terrasser
- Lys og oppvarming av fellesareal ute og inne
- Kostnader ved forretningsførsel og styrehonorar
- Kommunale avgifter
- Snømåking

Kostnader som utelukkende gjelder enten bolig- eller næringsdelen, skal fordeles på den respektive del. Kostnadene fordeles deretter forholdsmessig etter areal. Som eksempel kan nevnes kostnader til drift, vedlikehold eller renhold av heiser, trappeoppganger, adkomstareal eller uteareal som utelukkende benyttes enten av bolig – eller næringsseksjonen.

Dersom næringsseksjonen driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk, betales den forhøyede premien av næringsseksjonen.

Kostnader til forretningsfører dekkes etter sameiebrøk.

Kostnader til varmtvann og oppvarming fordeles etter forbruk med årlig avregning. Det faktureres a-konto gjennom året som danner grunnlaget for avregningen. Eventuelle kostnader til TV og internett inn til sameiet fordeles i henhold til sameiebrøk.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

UTKAST

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser (andre enn felleskostnader) hefter den enkelte seksjonseier i samsvar med sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg – eierseksjonsloven § 38

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører sameierens 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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer. Styret bør bestå av representanter fra både bolig og næring.

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

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

8-2 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 beslutninger på årsmøtet.

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

(3) Styreleder avgjør hvorvidt avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal signere protokollen.

8-3 Styrets beslutningsmyndighet

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene deltar. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

UTKAST

8-5. Forretningsfører

Styret kan ansette forretningsfører.

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Årsmøtets form

(1) Styret beslutter hvorvidt årsmøtet skal gjennomføres ved digitalt eller fysisk møte.

(2) Minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene kan kreve at årsmøtet skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte. Fristen kan tidligst starte å løpe når seksjonseierne har fått informasjon om hvilke saker som skal behandles av årsmøtet.

9-4 Varsel om og innkalling til årsmøtet

(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. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøte kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen som omtalt i punkt 8.3 (1)

9-5 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 sameiermøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet, jf. eierseksjonslovens § 44 tredje ledd.

UTKAST

9-6 Møteledelse og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

9-7 Stemmerett og fullmakt

I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøk.

Hver seksjonssameier kan møte ved fullmektig.

9-8 Beslutninger på årsmøtet

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. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

9-9 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg om salg og/eller fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 og § 39

UTKAST

10 Elektronisk kommunikasjon

Styret benytter elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Seksjonseiere skal henvende seg til styret elektronisk, og oppfordres til å oppdatere styret på din e-postadresse.

Styret har egen styree-post:

Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Seksjonseiere som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post.

12 Inhabilitet og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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.

13 Overgangsbestemmelse

De rettigheter og plikter som påhviler det enkelte sameier i henhold til disse vedtekter påhviler Utbygger frem til det enkelte seksjon har foretatt første innflytting. For samleseksjon bolig er det tilstrekkelig at boligene er begynt innflyttet. Etter dette tidspunkt er Utbygger å anse som seksjonseier på lik linje med andre seksjonseiere for usolgte seksjoner.

Utbygger plikter ikke å betale felleskostnader for ikke ferdigstilte seksjoner.

Garasjeanlegg og uteområde forvaltes av Fellessameiet og har egne vedtekter. Det må påregnes at ikke alt av fellesanlegg er ferdig samtidig med at Sameiet Jåtunparken 1 er ferdigstilt. Videre skal det bygges ytterligere et kombinert sameie KB2 og punkthus B1 og B2. Vedtektene for disse vil regulerer nærmere tilgang til fellesgoder som også Sameiet Jåtunparken 1 kan ha tilgang til.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten at Utbygger gir sitt skriftlige samtykke. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran. Vedtektsbestemmelsen bortfaller 6 måneder etter ferdigstillelse av trinn 2 evt trinn 3.

UTKAST

Jåtunparken borettslag

Antall enhet:	50	Revidert dato	04.04.2025
Totalt kvm:	3.597		
Estimert felleskostnader pr kvm	36		

Totale innbetalinger	
Fellesutgifter drift	1.553.904
Fiberaksess Altibox kr 99 pr mnd	59.400
Heime kr 99 pr mnd	59.400
Parkering- kr 400 pr parkeringsplass pr mnd	115.200
Sum innbetalinger	**1.787.904**

Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	75.000
Arbeidsgiveravgift	10.575
Energi, fyring, elektrisitet, vann, varme, ved osv	15.000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	450.000
Vaktmestertjenester	30.000
Renhold	87.500
Reparasjon og vedlikehold bygninger	120.000
Drif og vedlikehold uteområde- Felles sameiet	240.000
Garasjeanlegg Fellessameiet	115.200
Honorar revisjon	10.000
Forretningsførerhonorar	93.750
Tilleggstjenester fra Bate	25.000
Løpende drifts- og serviceavtaler	100.000
Porto og andre forsendelseskostnader	4.000
Heime	59.400
Elektroniske fellesavtaler	59.400
Forsikringspremie	200.000
Sikringsordning	45.000
Annen kostnad	10.000

Total driftskostnader	**1.749.825**

Driftsresultat	**38.079**

Kommentarer

Felleskostnad som fordeles etter brøk er estimerttil kr 36 pr enhet. I tillegg vil det tilkomme kostnader til:

- Fiber aksess Altibox som er estimert til kr 99 pr mnd pr enhet

- Kostnader til perkeringsplass som er estimert til kr 400 pr mnd pr enhet

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

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

Eks på felleskostnader pr mnd for:

Leilighet på 41 kvm

Felleskostnader 41 * kr 36:	kr 1.476
Fiber Aksess Altibox:	kr 99
Heime tjeneste:	kr 99
Total felleskostnad pr mnd:	**kr 1.674**

Leilighet på 100kvm

Felleskostnader 100* kr 36:	kr 3.600
Fiber Aksess Altibox:	kr 99
Heime tjeneste:	kr 99
Parkeringplass drift	kr 400
Total felleskostnad pr mnd:	**kr 4.198**

Notater

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 2207255003 / Megler: Leiv Inge Stokka
Adresse: Jåttåstien
Gnr: 16/1643
Bolig/leilighet nr.: _____
Prospekt oppdatert: 06.10.2026

Kjøpesum iht. prisliste kr: _____ Skriver kr: _____ 00/100
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven og/eller prislisten. Eventuell andel fellesgjeld kommer i tillegg til kjøpesummen.)

Eventuelle forbehold: _____

FINANSIERINGSPLAN

Lån i _____ v/ _____ e-post _____ tlf _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ e-post _____ tlf _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ e-post _____ tlf _____ kr _____

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: ☐ ja ☐ nei

Jeg/vi ønsker en verdivudering fra EiendomsMegler 1: ☐ ja ☐ nei

Undertegnede bekrefter med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven og/eller prislisten. Kjøper er inneforstått med at kopi av legitimasjon skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Kjøper er ansvarlig for å forelegge finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918

UNDERTEGNEDE 1

Navn: _____
Personnr.: _____
Tlf: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted: _____ Dato: _____
Underskrift: _____

Undertegnede 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

UNDERTEGNEDE 2

Navn: _____
Personnr.: _____
Tlf: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted: _____ Dato: _____
Underskrift: _____

Undertegnede 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

EiendomsMegler 1 Nybygg , Postboks 250 Forus, 4313 Sandnes, T 915 02 070, E nybygg@em1sr.no

Leiv Inge Stokka
Eiendomsmegler MNEF
952 10 773
leiv.inge.stokka@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Nybygg
Postboks 250 Forus, 4313 SANDNES
Org. nr. 958427700
Telefon: 915 02 070

eiendomsmegler1.no