EIKEPARKEN

ET PROSJEKT FRA **BASE**

Nøkkelinformasjon
Leveransebeskrivelse
Romskjema
Etasjeplaner
Utomhusplan
Reguleringsbestemmelser
Vedtekter
Driftsbudsjett
Nabolagsprofil

04.06.2024
Oppdatert 17.02.25

EIKEPARKEN \ VEDLEGG

NØKKELINFO

Dato: 04.06.24, oppdatert 17.02.25

UTBYGGER /SELGER
Gulaksveien Utbygging AS,
Niels Juelsgate 50, 4008 Stavanger
Org.nr. 931 414 208

GENERELL INFORMASJON

EIENDOMMEN - BESKRIVELSE
I utbyggingsprosjektet Eikeparken, trinn 1 er det planlagt oppført 66 leiligheter fordelt på 2 boligblokker.

De to byggene etableres i ett frittstående borettslag.

Felles utendørareal eies av et eget tingsrettslig sameie (heretter kalt sameie), hvor borettslaget eier en forholdsmessig andel.

Garasjeanlegget og felleslokalet i underetasjen etableres som egen anleggseiendom, eies også av sameiet, med spesifiserte rettigheter tilknyttet leilighetene/borettslaget.

BOLIGTYPE
Leilighet - andel i frittstående borettslag

BELIGGENHET
Adresse: Gulaksveien 4, 4017 Stavanger.
Endelig adresse blir tildelt før innflytting.

TOMT/MATRIKKELNUMMER
Gnr. 20, bnr. 619 i Stavanger Kommune. Eiet tomt. Tomtestørrelse pt er ca. 4687 kvm Blokkene vil få eget, nytt matrikkelnummer før overtagelse. Tomtestørrelse bli litt større enn bygningenes fotavtrykk. Restareal etter ferdig utbygging av området vil tilhøre et sameie mellom borettslagene. Ta kontakt med selger om mer informasjon er ønskelig.

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

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

Andelsnummer for hver leilighet vil bli fastsatt ved etablering av borettslaget.

REGULERINGSPLANER/BESTEMMELSER
Regulert til bolig.

Reguleringsbestemmelser for feltet følger av Plan 2740: Detaljregulering for Gulaksveien 3-4, Boligbebyggelse, Hillevåg kommunedel. Plankart og bestemmelser følger som vedlegg.

VEI / VANN / KLOAKK
Eiendommen vil bli tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk.

Deler av veiarealet i Gulaksveien og Timoteiveien vil bli opparbeidet av utbygger, blant annet med VA-anlegg, nye fortau og veibane.

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

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

ENERGIMERKING:
Leilighetene i bygget vil i all hovedsak tilfredsstille energimerke B, men noen leiligheter kan få energimerke A eller C.

Energimerkingen utføres av utbyggers entreprenør og vil foreligge senest ved utstedelse av ferdigattest.

TINGLYSTE BESTEMMELSER
Det er pr d.d. tinglyst følgende heftelser/servitutter som kan følge eiendommen:
1972/5089-2/102 25.05.1972 Bestemmelse om vann/kloakkledning og elektriske kraftlinjer.

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

Felleslånet vil få tinglyst 1.prioritets pant.

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

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

Kopi av grunnboksutskrift og servitutter kan fremlegges av utbygger.

PROSJEKTET

Det er utarbeidet romskjema og leveransebeskrivelse som beskriver leiligheter og bygg. Dette følger som vedlegg. Leveransebeskrivelse går foran romskjema ved motstridende opplysninger.

AREALER
Bruksarealet er fra 42 kvm til 128 kvm. Se prislisten for areal på hver enkelt leilighet.

Arealene i tegningsvedlegg og prisliste er angitt i bruksareal internt, BRA-I, dvs. areal avgrenset ytterveggenes innside. I tillegg opplyses BRA-e (eksternt) som er minstekravet til kjellerbod og TBA som er terrasse og balkongareal.

Enkelte steder er arealene er avrundet til nærmeste hele tall.

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

PARKERING
Det følger med 1 stk. parkeringsplass til 33 av leilighetene og disse får vedtektsfestet bruksrett til plass i parkeringskjeller. Det kommer frem av prisliste hvilke leiligheter som har parkeringsplass inkludert.

Gjesteparkering (ca. 13 stk i trinn 1) avsettes i garasjeanlegget henhold til reguleringsbestemmelser.

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

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

Alle parkeringsplasser er tilrettelagt for lading av elbil. Kjøpere vil få informasjon om bestillingsmulighet og frister under byggeprosessen. Det monteres en smart elbillader slik at du betaler kun for ditt ladeforbruk.

Parkeringsplassene i parkeringsanlegget er planlagt i henhold til Byggforsk. 312.130 «Parkeringsplasser og garasjeanlegg» som gjaldt på reguleringstidspunktet mai 2023, og ikke senere norm fra høsten 2023. Kjøper gjøres oppmerksom på at både bredden på enkelte parkeringsplasser og manøvreringsareal vil kunne avvike noe fra anbefalinger gitt i anvisninger og veiledere. Parkeringsplassene anses som fullt ut funksjonelle for standard bilbredder og -lengder, som definert av Statens Vegvesen. Ta kontakt med utbygger ved behov for mer informasjon.

Det etableres sykkelparkeringsplasser i bygningene og på fellesområdene ihht. reguleringsbestemmelser/rammetillatelse.

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

BOD
Det medfølger en bod på minimum 5 kvm som ligger i felles bodanlegg i garasjeanlegget Leiligheter under 50 kvm vil få bod på ca. 2,5-3,5 kvm. Bod vil bli tildelt ifm. overtagelsen.

FELLES UTEAREAL
Felles utomhusareal vil få eget gårds- og bruksnummer og blir organisert som et sameie, hvor de fremtidige borettslagene og rekkehuseierne innenfor dagens eiendom er medeiere. Bruken, driften og vedlikeholdet av denne utendørseiendommen vil bli ivaretatt av sameiet, og iht. vedtektene for dette sameiet.

Fellesarealer vil være åpne for allmenn ferdsel. Deler av utbyggingsområdet skal bli en kvartalslekeplass som senere skal overtas av Stavanger kommune.

Overskjøting av hjemmelen til utendørseiendommen er planlagt utført til sameiet når hele utbyggingen av området er gjennomført.

Det gjøres oppmerksom på at utendørseiendommen kan bli opparbeidet etappevis. Kjøpere har ikke rett til å motsette seg overtakelse eller holde tilbake deler av kjøpesummen i den anledning, så lenge utbygger har opparbeidet den del av utomhus eiendommen som er en forutsetning for utstedelse av midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for det aktuelle byggetrinnet.

FELLESLOKALER
Det er planlagt etablert et innredet fellesrom i underetasjen til BB1. Dette ligger i anleggseiendommen , og er planlagt som en del av sameiet. NLM har rett til bruk av lokalet inntil 2 ganger pr uke. De skal ikke betale leie men må dekke sin andel av driftskostnader. Det vil også bli etablert en gjesteleilighet i 1.etasje i BB1 som dette og kommende borettslag vil ha bruksrett til.

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

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

LEVERANDØRAVTALER
Utbygger har på vegne av borettslaget og sameiet anledning til å inngå bindende avtaler med bindingstid/ inntil fem års varighet vedrørende avtaler med bl.a. følgende leverandører:

- Forretningsfører (BORI BBL) – for borettslag og sameie
- Heisleverandør
- Leverandør av telefonlinje til heiskupeer
- Vaktmesterselskap og vaktselskap
- Altibox - Leverandør av TV og internett
- Smartly – Leverandør av ladesystemer for el-bil
- Lyse Energiservice for individuell måling av forbruk
- Serviceavtale garasjeport, ventilasjonsanlegg, og drift av fellesarealer (inkludert lovpålagte serviceavtaler f.eks. i sammenheng med FDV- dokumentasjon og skjøtsel av uteområder)
- Heime - tilrettelegging av sosial- og delingsfunksjoner
- Avtale med leverandør av bildelingstjeneste
- Evt. andre avtaler for fremtidig drift/service som selger anser som hensiktsmessig.

ØKONOMI

PRISLISTE
Det er utarbeidet en separat prisliste som viser pris, omkostninger, forskudd, innskudd, fellesgjeld, felleskostnader mv. Prisliste kommer frem av utbyggers salgsmateriell.

Utbygger kan underveis i prosjektet gjøre prisendringer som påvirker den samlede fellesgjeld, men ikke andel fellesgjeld til solgte boliger. Utbygger kan også endre borettslagets størrelse, leie ut usolgte andeler og endre forutsetningene på usolgte boliger.

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

BETALINGSBETINGELSER:
FORSKUDD
Forskudd, pålydende kr. 100.000, -, betales til oppgjørsmegler EiendomsMegler 1 sin klientkonto så snart (innen 14 dager) kjøper har mottatt bekreftelse fra megler om at utbygger har stilt entreprenørgaranti etter bustadoppføringsloven (buofl.) § 12 og forskuddsgaranti etter buofl. § 47.

Det gjøres oppmerksom på at utbyggers plikt til å stille § 12 garanti først gjelder fra og med at forbehold er bortfalt (se forbehold lengre bak). Utbyggers forbehold har oppgitt frist til 31.01.25.

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

OMKOSTNINGER
Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:
Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi.
Pt. er tomteverdien antatt å være kr. 9.500,- pr. kvm BRA-I for boligen. Se for øvrig informasjon i prisliste.

Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument kr. 545,-

Tinglysingsgebyr pr. panterettsdokument kr. 545,-

Andels/oppstartskapital til borettslaget kr 10.000,-

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

EIKEPARKEN \ VEDLEGG

NØKKELINFO

Ev. overskytende stiftelsesgebyr overføres til borettslagets driftskonto.

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

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

Oppgjør for endrings- eller tilleggsarbeider avtalt mellom kjøper og entreprenør/underentreprenører (leverandører) skal betales direkte til leverandør og betaling må dokumenteres før overtakelse.

KOSTNADER VED AVBESTILLING
Kjøpers adgang til å avbestille følger av Bustadsoppføringsloven VI. Dersom kjøper avbestiller sin bolig før igangsettingstillaletse er gitt belastes et avbestillingsgebyr på 5% av total kjøpesum. Dersom kjøper avbestiller boligen etter igangsetting belastes et avbestillingsgebyr på 15% av total kjøpesum.

Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales uansett i tillegg til avbestillingsbgebyr.

Kontakt utbygger for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

ANDRE ØKONOMISKE OPPLYSNINGER:

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

Se skatteetaten.no for mer informasjon.

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

FELLESKOSTNADER
Det må beregnes ca. kr. 32,- pr. kvm + 448,- pr. måned i fellesutgifter. Felleskostnadene baseres i utgangspunkt på areal, mens enkelte kostnader er basert pr. leilighet.

Felleskostnadene inkluderer bygningsforsikring, kommunale avgifter (ekskl. eiendomsskatt), driftskostnader, vedlikehold, enkelte vaktmestertjenester som snørydding, renhold av fellesarealer og søppelhåndtering, felles strøm med mer. Kostnader til vedlikehold og drift av garasjeanlegg/ utearealer tilhørende sameiet samt leverandøravtaler med Heime og Lyse Fiberaksess er også inkludert.

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

Fjernvarme inklusive umålt forbruk/varmetap vil bli belastet den enkelte andelseier direkte etter målt forbruk av ekstern leverandør. Andelseierne betaler avregningskostnadene.

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

Utbygger betaler felleskostnader for usolgte leiligheter etter ferdigstillelse.

Felleskostnadene faktureres av BORI. Utkast til driftsbudsjett følger vedlagt.

GEBYR VED VIDERESALG
Dersom kontrakten/andelen ønskes videresolgt før overtagelse, vil det påløpe et gebyr fra utbygger på kr. 60 000,- inkl. mva for merarbeid i forbindelse med salget. Videresalg kan ikke gjøres uten utbyggers samtykke. Utbygger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse.

KREDITTVURDERING/HVITVASKINGSLOVEN
Utbygger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Utbygger forbeholder seg retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering.

Oppgjør vil bli foretatt av EiendomsMegler 1 SR-eiendom AS. Megler er underlagt lov om hvitvasking som innebærer plikt til å melde fra til Økokrim om mistenkelige transaksjoner.
I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll.

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORBEHOLD

FORBEHOLD OM REALISERING
Utbygger tar ingen forbehold.
Det er pr 31. januar 2025 besluttet byggestart.

OVERTAKELSE
Leilighetene planlegges ferdigstilt
1. kvartal 2027 under forutsetning av
at det er gitt igangsettelsestillatelse
innen 30.05.25.

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

Utbygger vil informere om overtakelsesmåned med minst 3 – tre – måneders frist. Slik innkallelse skal gis skriftlig. Kjøper aksepterer at endelig overtakelsesdato med klokkeslett vil bli varslet kjøperne senest to uker før overlevering i forbindelse med innkalling til overtakelse. Utbygger forbeholder seg retten til å fremskynde overtakelsen dersom dette er mulig. Kjøper varsles også da skriftlig om overtakelsesmåned minst 3 måneder før overtagelsen og endelig overtakelsesdato med klokkeslett vil bli varslet kjøperne senest 2 uker før overlevering.

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

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

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

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

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

Boligen leveres «byggrengjort», dvs. ryddet og støvsugd, men ikke utvasket.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil kunne foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeid i øvrige byggetrinn, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider.

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

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

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

Kjøper har ikke krav på å kunne flytte på elektriske installasjoner eller avløp og vanntilførsel. Det beregnes 15 % påslag på tilvalg.

Endringsarbeider kan kun kreves for en verdi av inntil 15 % av kjøpesummen. Utbygger kan kreve finansieringsbevis for bestillinger av tilvalg.

FORBEHOLD
Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller går byggebeskrivelsen foran. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Møbler og inventar som ikke er omtalt i leveransebeskrivelsen er ikke inkludert i kjøpesummen. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse, prospekt og vedlegg.

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

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

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

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

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

Utbygger tar forbehold om at utfordringer med å skaffe materialer kan føre til forsinket overtakelse og vil kunne kreve fristforlengelse på bakgrunn av dette uten at det gir kjøper rett til dagmulkt. Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l gir utbygger rett til å forlenge fristen for overtakelse.

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

BORETTSLAG OG TINGSRETTSLIG SAMEIE

Et borettslag er et boligselskap som eies i fellesskap av andelseierne og som organiseres og driftes av andelseierne. Til hver andel er det knyttet en bruksrett med tilhørende borett til en leilighet og borettslagets fellesarealer. Hovedregelen er at kun fysiske personer kan eie en andel i et borettslag, og det er restriksjoner på utleie. Borettslag plikter å avholde årlig generalforsamling. Generalforsamlingen velger styre og behandler regnskap og budsjett, og tar beslutninger om større vedlikeholdsarbeider og påkostninger. Hver andel har en stemme i generalforsamlingen.

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

NØKKELINFO

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

Utbygger vil stifte det tingsrettslige sameiet og fastsette vedtekter, foreta kart- og oppmålingsforretning for anleggseiendom og inngå nødvendige driftsavtaler. Utbygger vil kunne ha kontroll på sameiet og anleggseiendommen til utbyggingsprosjektet er ferdigstilt i sin helhet.

FORRETNINGSFØRER
Utbygger har engasjert BORI boligbyggelag som forretningsfører for borettslaget med en bindingstid på fem år. Kostnader for dette er inntatt i budsjett for felleskostnader. BORI har lang erfaring med både etablering og forvaltning av borettslag.

Dersom du blir medlem av BORI vil du få gleden av alle de gode rabattordningene som BORI kan tilby, deriblant gunstige boliglånsvilkår. Romerike Sparebank og BORI BBL har inngått et samarbeid der BORIs medlemmer garanteres avtalevilkår innenfor topp 5 i markedet, referert til finansportalen.no. I tillegg kan du nyte godt av fordeler innenfor forsikring, bygg/hjem, advokat, ferie og fritid mm. Se mer om fordelene på www.bori.no.

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

FELLESGJELD OG KAPITALKOSTNADER
Totalprisen på boligene består av innskudd (egenkapital/lån) og andel fellesgjeld.
Se kolonne i prislisten. I tillegg kommer omkostninger.

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

Rente pt på 5,55 % på felleslånet. Renten på felleslånet er flytende. Det vil si at renten endres i samsvar med den generelle renteutviklingen. Nedbetalingstiden for felleslånet er 50 år hvorav de første 10 årene er avdragsfrie. Deretter nedbetales felleslånet etter annuitetsprinsippet over 40 år.

Felleskostnader etter avdragsfri periode kommer frem av prisliste.

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

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

Borettslaget kan på et senere tidspunkt vedta å binde renten.

Renteutgiftene er for tiden fradragsberettiget med 22 % etter gjeldende regler for 2024, forutsatt at andelseieren har tilstrekkelig skattbar inntekt. Borettslaget eier eiendommen og står ansvarlig for å betjene felleslånet.

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

SIKRING AV FELLESKOSTNADER
- HUSLEIEGARANTIFORSIKRING
Alle borettslag plikter å knytte seg til sikringsordning som skal dekke risikoen for tap av felleskostnader inntil 24 måneder. BORI er valgt som forretningsfører for borettslaget og borettslaget vil dermed komme inn under BBL-finans sin sikringsordning. Dette innebærer at andelseierne ikke holdes ansvarlig for manglende betaling av fellesutgifter fra øvrige andelshavere.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD (IN-ORDNING)
Borettslaget vil etablere en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld, såkalt IN-ordning. Dette innebærer at andelseiere kan innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld. Dette får innvirkning på de månedlige felleskostnadene som vil bli redusert tilsvarende reduksjonen i kapitalkostnadene for den innfridde del av andel fellesgjeld. Nedbetaling av andel fellesgjeld kan gjøres 4 ganger i året, med minimum kr. 100.000,- per innbetaling.

Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Det vil påløpe et gebyr for hver innbetaling etter IN-ordningen, pt. kr. 4000,-.

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

JURIDISK

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

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

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

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

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

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

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

SANKSJONER OG TVISTER
Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 3 uker eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir 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 leddbokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jfr. Buofl. § 57 andre ledd.

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

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

Utbygger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud.

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

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

BEHANDLING AV PERSONOPPLYSNINGER
All behandling av personopplysninger i Gulaksveien Utbygging AS skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket i Norge, herunder GDPR og personopplysningsloven. Personopplysningene vil bli lagret i 10 år etter ferdigstillelsen av prosjektet, jf. Forskrift om eiendomsmegling § 3-7.

Ved kjøp aksepteres kjøpere at nødvendige opplysninger kan deles med entreprenør, forretningsfører o.l.

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

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

04.06.2024,
oppdatert 17.02.25

LEVERANSEBESKRIVELSE LEILIGHETER, EIKEPARKEN

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 (romskjema, 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 bustadsoppføringslova.

Tegninger og illustrasjoner i prospektet viser ikke den reelle leveransen, blant annet sjakter, innkassinger og VVS-føringer ikke eksakt inntegnet. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig 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 over garasje er tenkt utført med hulldekke, mens boligetasjer er tenkt utført med plasstøpte dekker.

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

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 i hver etasje.

LEILIGHET

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

På baderom og på vaskerom legges 60x60 cm 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 baderomsgulvet.

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

På baderom i leiligheter leveres flis på vegger i størrelse 60x60 cm.

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.

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

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

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

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

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

Kjøkken
Det leveres kjøkkeninnredning fra Sigdal, Modell Uno Palett. Man kan velge mellom 15 ulike farger på frontene. Leveres med dempet lukking. Skap for integrerte hvitevarer og kjøleskapsmodul er inkludert.

Hvitevarer medfølger på leiligheter i de to øverste etasjene. Se egen tegning fra leverandør.

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 og gjestebad leveres innredning iht. tegning fra leverandør. 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 på plantegning i leiligheter uten eget vaskerom. Det må benyttes kondenstørketrommel, ikke eget avløp til tørketrommel.

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

Alle produkter fra anerkjente produsenter.

WC
Det leveres vegghengt toalett, ettgreps servantarmatur, servant, samt speil over servant. Synlige rørføringer må påregnes.

Vegger og gulv følger standard for øvrige rom på vegger og gulv.

Garderobe
Garderobeskap inngår ikke i leveranse. Kan bestilles av Sigdal i tilvalgsprosessen.

Takhøyde
Leilighetene leveres med takhøyde på min. 2,6 meter i stue/kjøkken. Nedforinger og innkassinger for tekniske føringer må påregnes. Øvrige 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 stikkontakter 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 eller i garderobe.

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

I toppleiligheter leveres vannbåren gulvvarme iht romskjema.

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

VENTILASJON
Det installeres desentralisert, balansert ventilasjonsaggregat til hver enkelt leilighet. Aggregat plasseres på vegg i bod, alternativt i tak i gang hvis det ikke er bod i leilighet.

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.

Rekkverk leveres iht. fasadetegninger fra ARK. Det vil ikke være mulighet for fliser på takterrasser eller balkonger pga. vektbegrensninger.

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. Altibox-router vil bli plassert i skap i bod og anlegget er trådløst basert. Oppgraderinger med faste nettverkspunkt tas i tilvalgsprosess av den enkelte kunde.

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, brannslukkingsapparat og alarmgiver.

FELLESAREAL

FORSAMLINGSROM
Forsamlingsrommet i U.etg i bygg BB1 innredes for bruk ved større arrangementer som for eksempel. selskaper, allmøter o.l. Det legges også opp til ulike soner slik at beboerne kan bruke deler av arealet til mindre forsamlinger. Lokalet utstyres med sitteplasser til 75 personer, samt teknisk utstyr som internettilgang, høyttaleranlegg og projektor. Det vil være tilgang til egne toaletter, og et kjøkken som er utstyr for en enkel matservering for inntil 75 personer. Norsk Luthersk Misjonssamband (NLM) skal ha en bruksrett til dette rommet inntil 2 ganger pr uke. Senere byggetrinn vil få bruksrettighet til lokalene på samme måte som BB1 og BB2.

GJESTELEILIGHET
Gjesteleilighet i 1.etg i bygg BB1, med eget bad, tekjøkken, nedfellbar dobbeltseng i oppholdsrom, samt terrasse.

Denne kan leies av alle beboerne i både BB1 og BB2. Senere byggetrinn vil få bruksrettighet til lokalene på samme måte som BB1 og BB2.

SPORTSBODER/KJELLERBODER
Alle leiligheter leveres med sportsbod plassert i kjeller. 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 og utenfor byggeriet etter krav stilt fra kommunen. Det vil bli etablert egen sone for sykkelvask.

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. Adkomst til parkeringskjeller leveres i betong

LEVERANSEBESKRIVELSE

LEILIGHETER EIKEPARKEN FORTS.

eller asfalt og internveier på eiendommen leveres med belegningsstein, grus, asfalt eller tilsvarende.

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

Videre leveres utebelysning og sykkelstativer. Utvendige vannkraner monteres i tilknytning til hovedinngang og på motsatt side av denne. Deler av utearealene opparbeides midlertidig, da dette kun er første byggetrinn av totalt to.

RENOVASJON
Det planlegges etablert felles nedgravde avfallsbeholdere med innkast fra bakkenivå utendørs. Plassering iht. vedlagte utomhusplan.

PARKERING
Det etableres et felles parkeringsanlegg i parkeringskjeller. Adkomst til parkeringsanlegget via innkjørsel mellom BB1 og BB2. Adgang med heis fra parkeringsanlegget til fellesarealene og leilighetsetasjene.

Port åpnes med GSM-løsning der man ringer porten åpen, eller med tilsvarende løsning (skiltgjenkjenning, portåpner el.). Fotocelle plasseres på innside for utkjøring.
Høyde port min 2.20m.

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.
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 kommer frem i tilvalginformasjon fra entreprenør må på fritt grunnlag vurderes av selger, entreprenør og deres underleverandører.

Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift.

Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade og vindusform, samt plassering av vann og avløp. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, er interessent/kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det 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 egne tegninger.

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.

Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil, blant annet på grunn av løpende byggevirksomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboere inntil ferdigsstillelse av samtlige byggetrinn. Utbygger står fritt til å gjennomføre nødvendige tiltak i, og rundt, bygningene i denne forbindelse.

Boligprosjektet vil bygges etter teknisk forskrift TEK 17. Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

ARKITEKT
DARK Arkitekter AS

LANDSKAPSARKITEKT
LARK Landskap AS

04.06.2024

EIKEPARKEN \ VEDLEGG

ROMSKJEMA STANDARD LEILIGHET

13.05.2024

ROM	GULV	INNERVEGGER	HIMLING	LISTVERK	INNVENDIGE DØRER	YTTERDØR	VINDUER	OPPVARMING	SANITÆR	VENTILASJON	ELEKTRO	ANNET
Entré	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					Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.	Fliser er ikke mulig grunnet trinnlyd.
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		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		HVIS AKTUELT:Isolerglass og malte karmer på innsiden, alu. kledning på utsiden. Innvendig farge NCS 0500 N. (Klassisk hvit)	Vannbåren varme med høyt-hengende konvektor.		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	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 inne-bygging, type slim-line. Fritthengende ventilator der koketopp er inn-tegnet på øy eller tilsvarende.	Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17. Dimbare spotter under overskap pr. 0,55m.	Se egen kjøkken-tegning fra egen leverandør. Hvitevarer er ikke inkl. Skap for integrering av hvitevarer er inkludert.
Soverom 1	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.	Garderobeskap er ikke inkludert.
Soverom 2	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.	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 servantbat-teri. 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, dim-bare utenpåliggende spotter leveres iht. lysplan fra elektriker.	Se egen tegning for baderoms-møbel fra egen leverandør. Ned-senket gulv i dusj. Kun kondenstør-ketrommel kan brukes. Rør i rør-skap i vegg. Evt. vaskerom-s-nisje leveres som skyvedørsgarde-robedører
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 servantbat-teri. 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, dim-bare utenpåliggende spotter leveres iht. lysplan fra elektriker.	Se egen tegning for baderoms-møbel fra egen leverandør. Ned-senket gulv i dusj. Kun kondenstør-ketrommel kan brukes. Rør i rør-skap i vegg.

Romskjema fortsetter på neste side.

EIKEPARKEN \ VEDLEGG

ROMSKJEMA STANDARD LEILIGHET FORTS.

ROM	GULV	INNERVEGGER	HIMLING	LISTVERK	INNVENDIGE DØRER	YTTERDØR	VINDUER	OPPVARMING	SANITÆR	VENTILASJON	ELEKTRO	ANNET
WC	Enstavs, hvitpig-mentert 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 servant-batteri. Vegghengt toalett. Speil. Servantskap	Balansert ventilasjon, tilluft og avtrekk	Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17. Belysning i tak.	Møbel iht. tegning fra egen leverandør.
Bod	Enstavs, hvitpig-mentert 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.	Enkelte rom på plantegninger benevnt bod/ garderobe. Disse medtas som bod.
WIC	Enstavs, hvitpig-mentert 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.	Garderobeskap / innredning leveres ikke.
Balkong	Impregnerte terrassebord, 28x120 mm uten riller.		Synlig betong								Lysarmatur og stikkontakt.	Rekkverk leveres ihht. ARKs valg. Slukrist i hver bal-kong for inspeksjon og rensk av sluk. Balkonger tilrette-legges ikke for innglassing. Det vil ikke være mulighet for fliser på balkonger pga. vektbegrensninger.

ROMSKJEMA TOPPETASJER

13.05.2024

GJELDER FOR:
BB1: H0701, H0702, H0703, H0801 OG H0802.
BB2: H0501, H0502, H0503, H0601 OG H0602.

ROM	GULV	INNERVEGGER	HIMLING	LISTVERK	INNVENDIGE DØRER	YTTERDØR	VINDUER	OPPVARMING	SANITÆR	VENTILASJON	ELEKTRO	ANNET
Entré	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	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.
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		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		HVIS AKTUELT: 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.	
TV-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		HVIS AKTUELT: 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. Dimbare spotter under overskap pr. 0,55m.	
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 kjøkken-batteri. Waterguard. Opplegg for vaske-maskin.	Balansert ventilasjon. Tilluft og avtrekk. Ventilator for innebygging, type slimline.	Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.	Se egen kjøkken-tegning fra egen leverandør. Hvitevarer inkl. ferdigmontert
Soverom 1	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.	Garderobeskap er ikke inkludert.
Soverom 2	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.	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. 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, dim-bare utenpåliggende spotter leveres iht. lysplan fra elektriker.	Se egen tegning for baderoms-møbel fra egen leverandør. Nedsenket gulv i dusj. Kun kondens-tørketrommel kan brukes. Rør i rør-skap i vegg. Evt. vaskerom-snisje leveres som skyvedørsgarde-robedører

Romskjema fortsetter på neste side.

EIKEPARKEN \ VEDLEGG

ROMSKJEMA TOPPLEILIGHET FORTS.

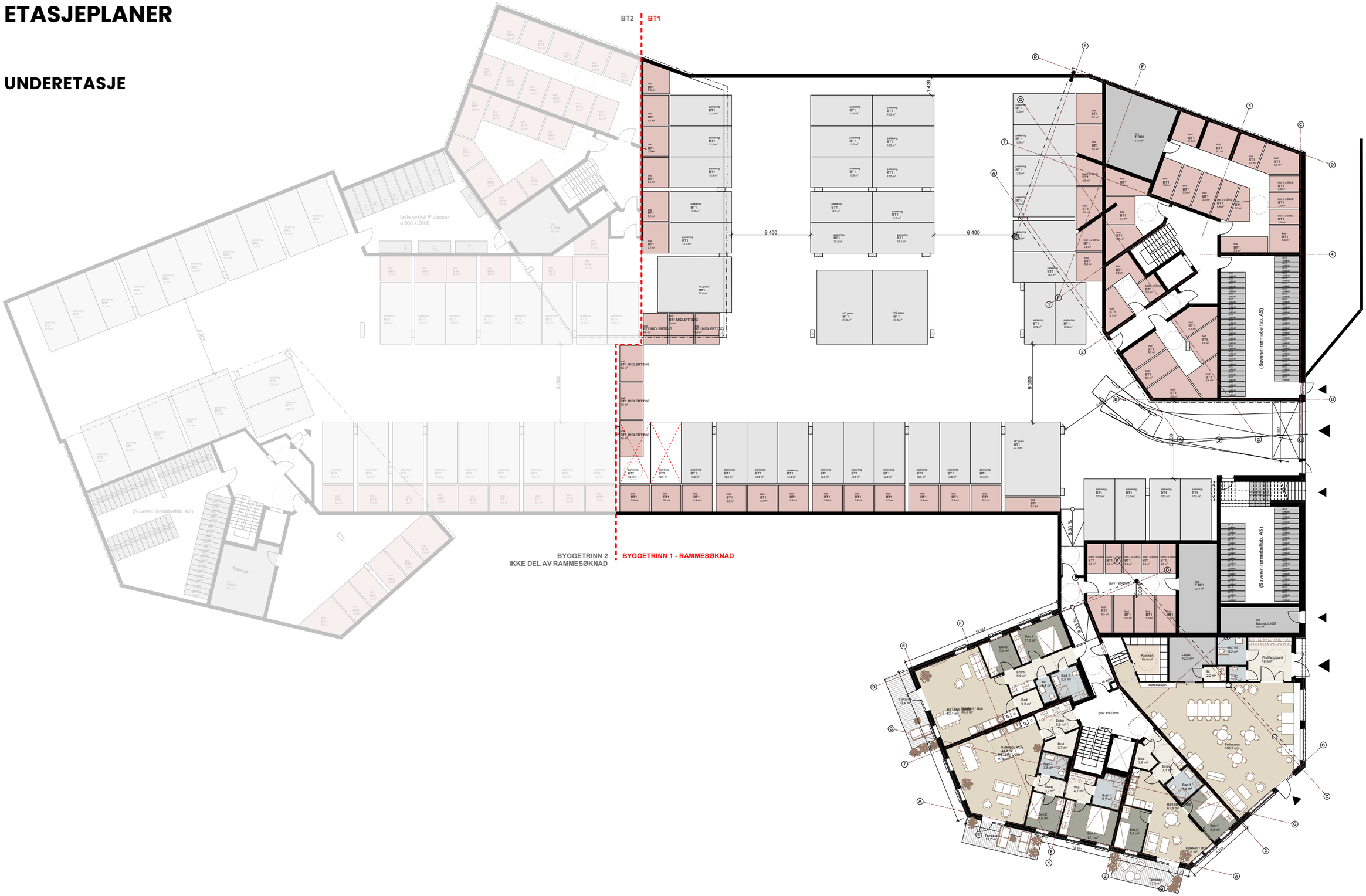
ROM	GULV	INNERVEGGER	HIMLING	LISTVERK	INNVENDIGE DØRER	YTTERDØR	VINDUER	OPPVARMING	SANITÆR	VENTILASJON	ELEKTRO	ANNET
Bad 2	Fliser 60x60 cm. Mosaikkfliser 5x5 cm nedsenket sone i dusj.	Fliser 60x60 cm.	Sparklet og hvitmalt gips. Farge: NCS 0500 N. (Klassisk Hvit)	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull 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 baderoms-møbel fra egen leverandør. Nedsenket gulv i dusj. Kun kondens-tørketrommel kan brukes. Rør i rør-skap i vegg.
WC	Enstavs, hvitpig-mentert 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 servant-batteri. 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 egen leverandør.
Bod	Enstavs, hvitpig-mentert 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.	Enkelte rom på plantegninger benevnt bod/ garderobe. Disse medtas som vas-kerom, med sluk og våtromsoverflater. Opplegg for vaske-maskin i alternativt, tilgjengelig rom, skal medtas.
WIC	Enstavs, hvitpig-mentert 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, 28x 120 mm uten riller.		Synlig betong		Låsbar dør til bod.				Vannutkaster på tak-terrasse for leiligheter som har dette.		Lysarmatur og stikkontakt.	Rekkverk leveres ihht. ARKs valg. Slukrist i hver bal-kong for inspeksjon og rensk av sluk. Balkonger tilret-telegges 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.

EIKEPARKEN \ VEDLEGG

04.06.2024,
oppdatert 17.02.25

ETASJEPLANER

UNDERETASJE

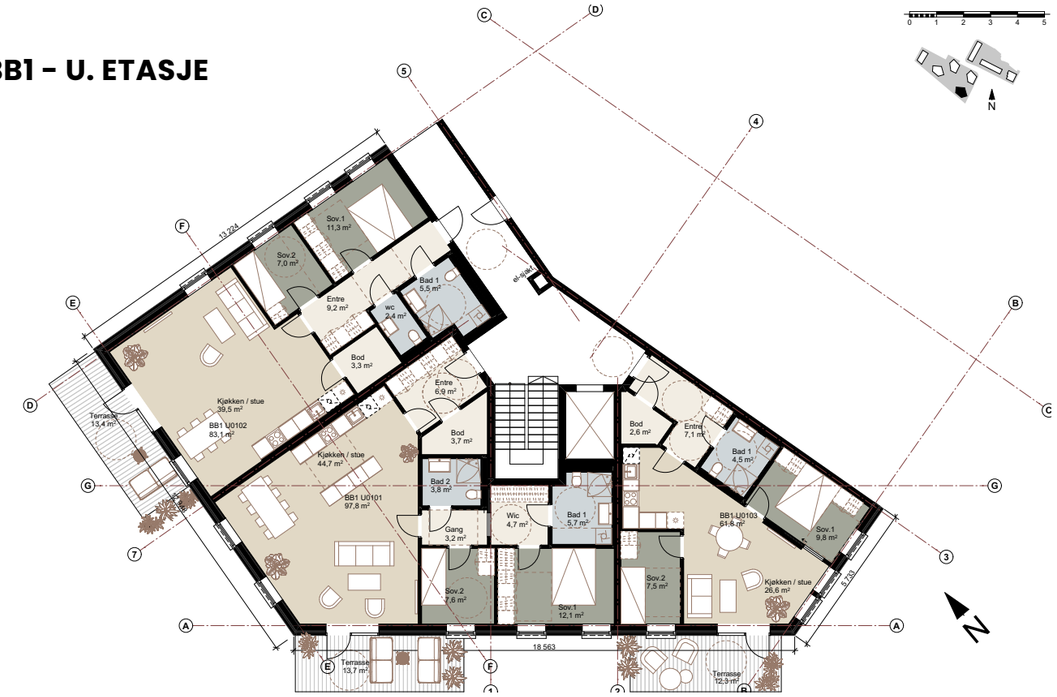


EIKEPARKEN \ VEDLEGG

04.06.2024,
oppdatert 17.02.25

ETASJEPLANER BB1

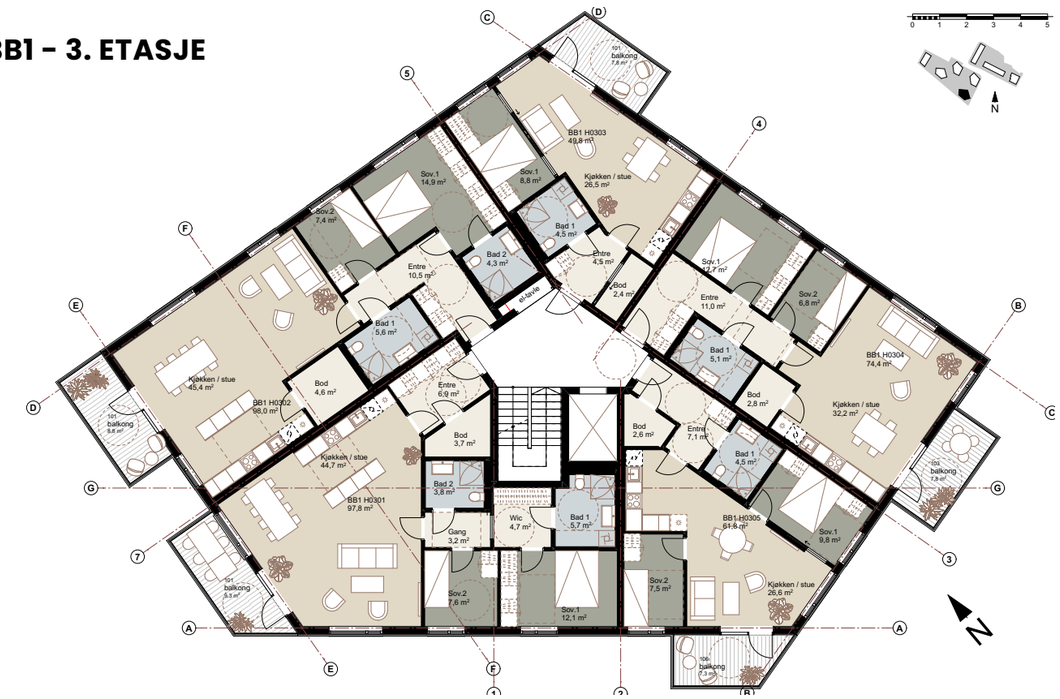
BB1 - U. ETASJE



BB1 - 2. ETASJE

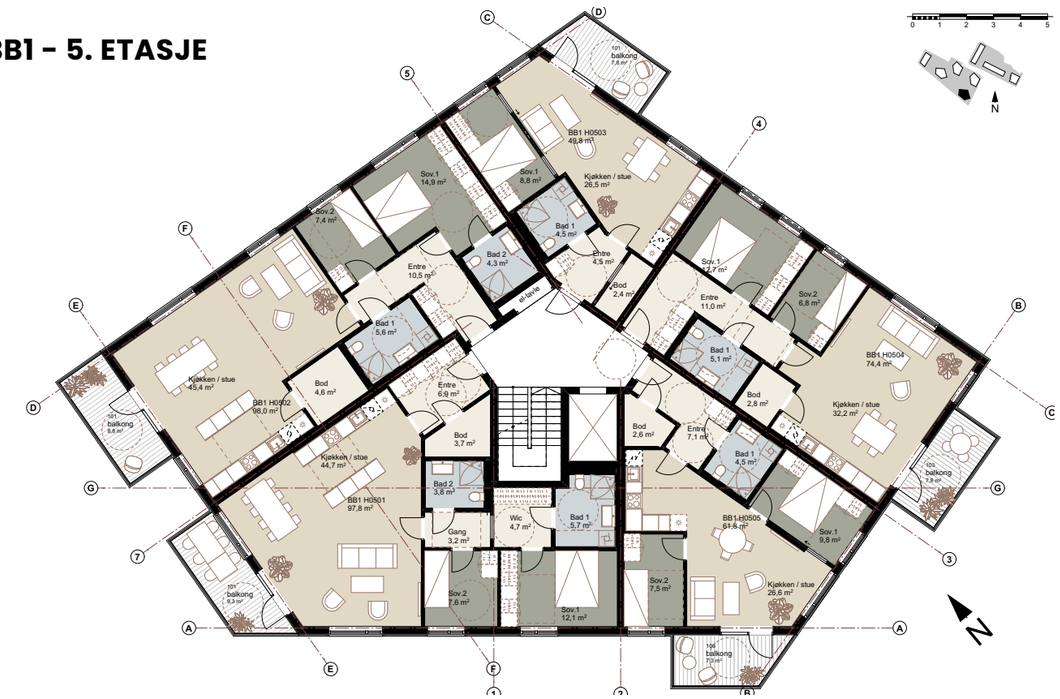
BB1 - 1. ETASJE

BB1 - 3. ETASJE



BB1 - 4. ETASJE

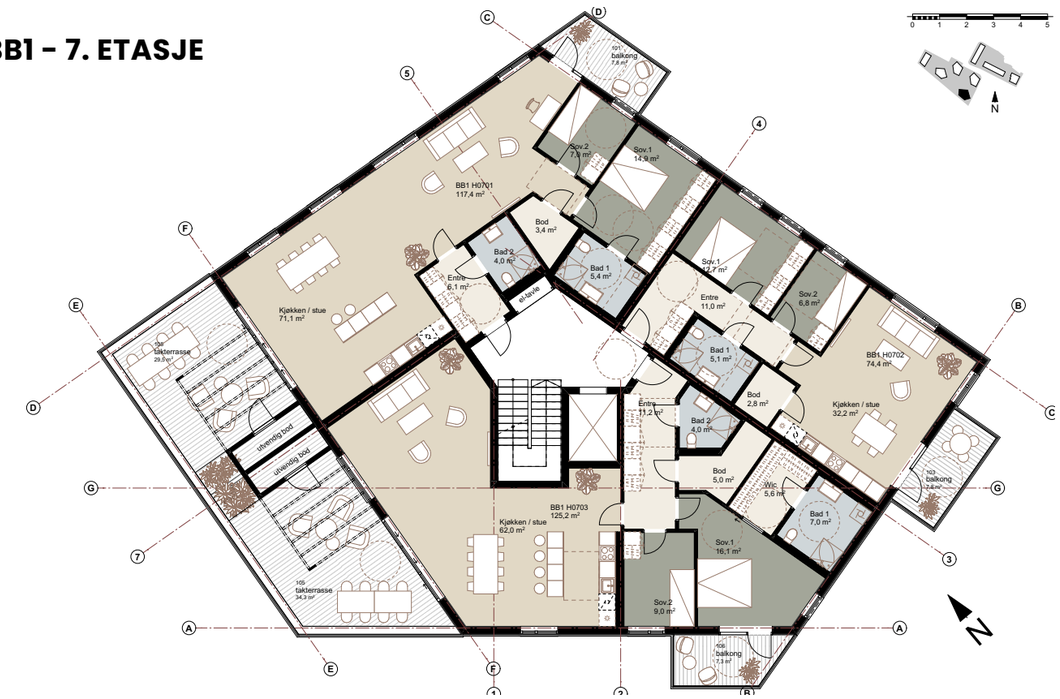
BB1 - 5. ETASJE



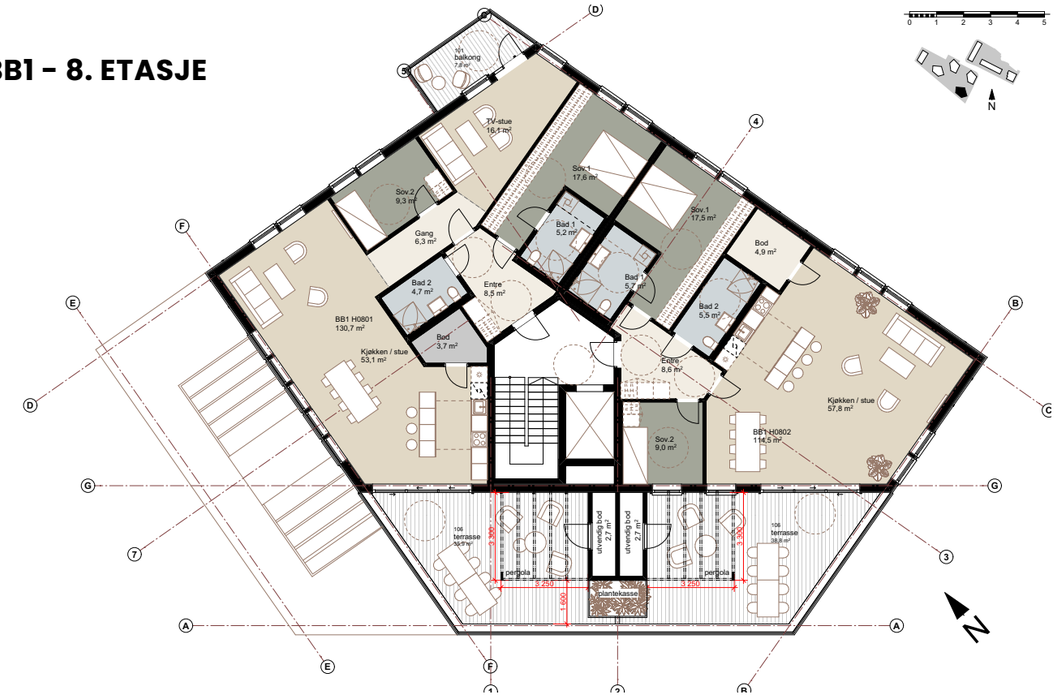
04.06.2024,
oppdatert 17.02.25

BB1 - 6. ETASJE

BB1 - 7. ETASJE



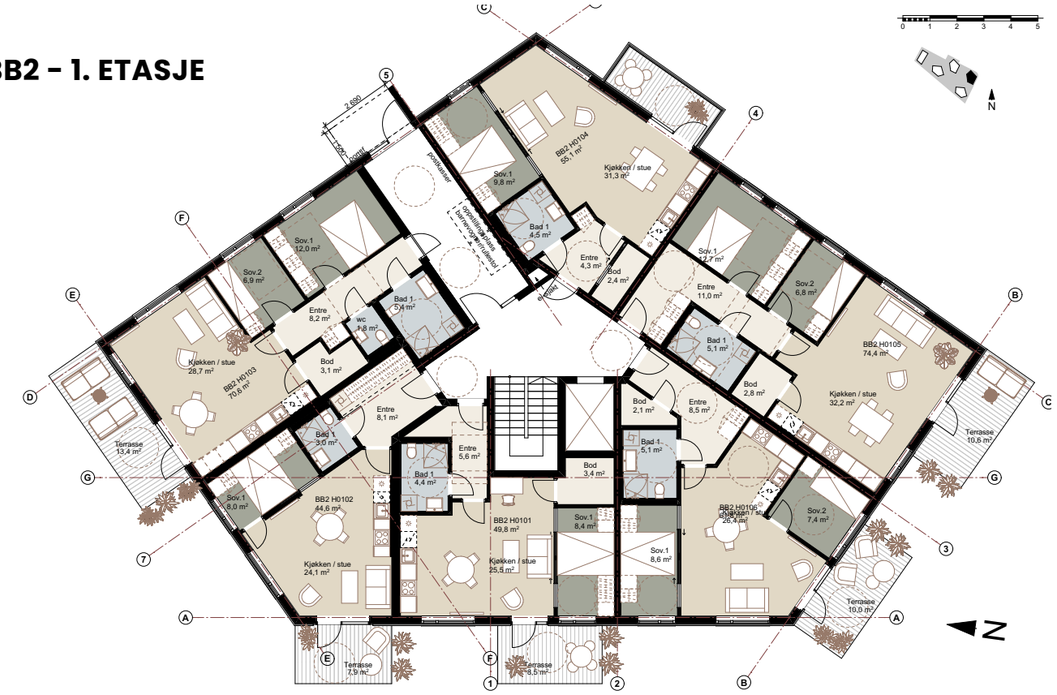
BB1 - 8. ETASJE



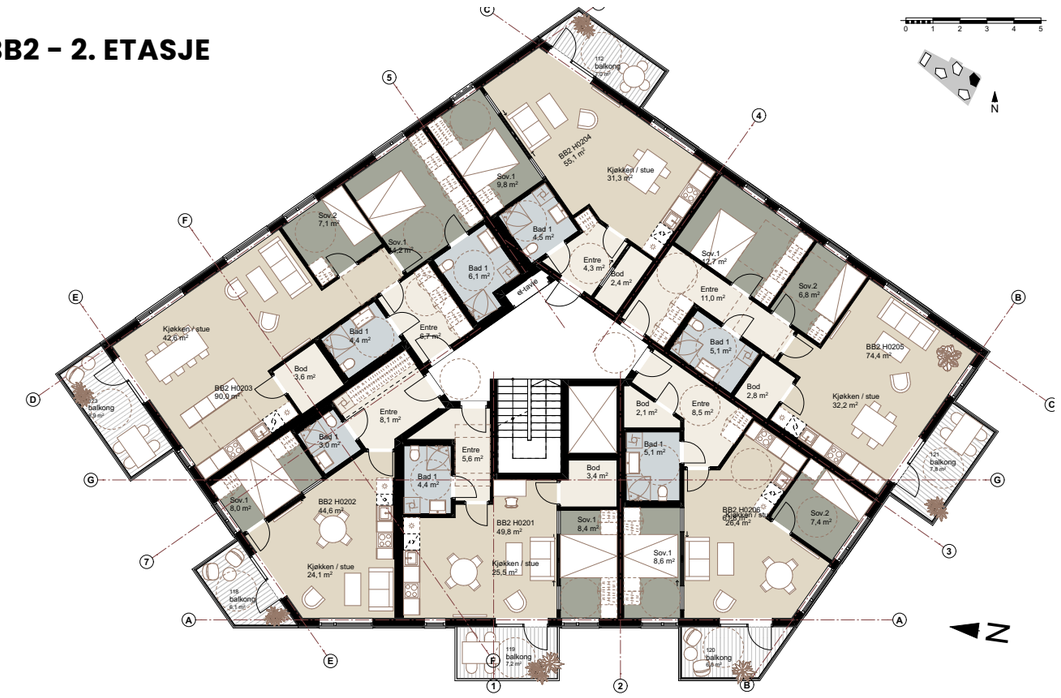
04.06.2024,
oppdatert 17.02.25

ETASJEPLANER BB2

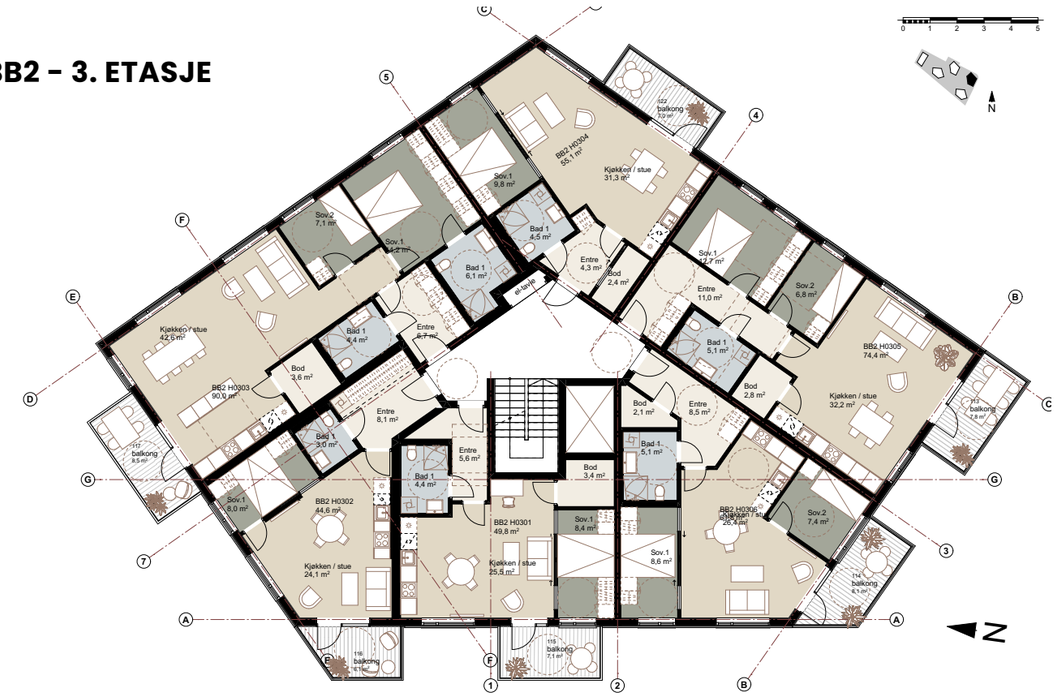
BB2 - 1. ETASJE



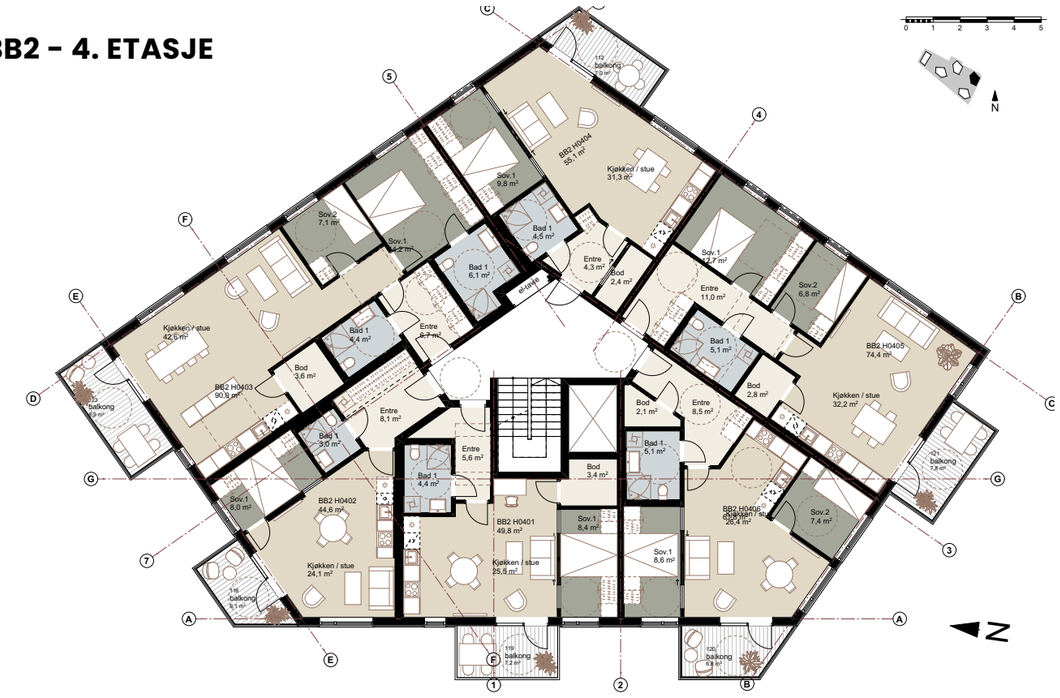
BB2 - 2. ETASJE



BB2 - 3. ETASJE



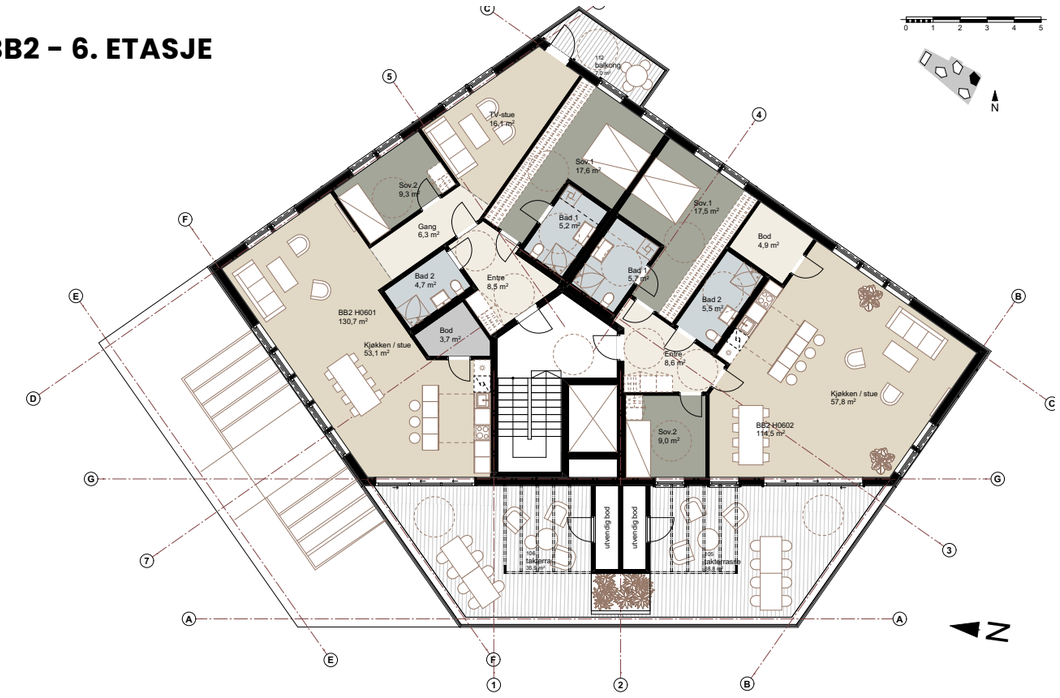
BB2 - 4. ETASJE



04.06.2024,
oppdatert 17.02.25

BB2 - 5. ETASJE

BB2 - 6. ETASJE



FASADER BB1

BB1 Fasade Nord-Øst 1:200

BB1 Fasade Nord 1:200

BB1 Fasade Vest 1:200

BT1 Fasade Sør-Vest 1:200

BB1 Fasade Sør 1:200

04.06.2024,
oppdatert 17.02.25

FASADER BB2

BT1 Fasade Nord-øst 1:200

BB2 Fasade Nord-vest 1:200

BB2 Fasade Vest 1:200

BB2 Fasade Sør-Vest 1:200

BT1 Fasade Sør-Øst 1:200

UTOMHUSPLAN

EIKEPARKEN \ VEDLEGG

04.06.2024,
oppdatert 17.02.25

TEGNFORKLARING

- Plangrense
- Eiendomsgrense
- Formålsgrense
- Kjellerlinje
- Nye koter - 0,5m
- Eksisterende koter
- +27,5 Nye punkthøyder
- (20,0) Eksisterende punkthøyder
- 1:50 Fallpiler
- Acodrain
- Inngang
- Bygg
- Nytt tre
- Hekk
- Gress
- Buskfelt
- Stauder/prydgress
- Forsenkning/ regnbed
- Asfalt
- Betongheller
- Granittheller
- Markterrasse
- Byggsand
- Plasstøpt gummidekke
- Gressarmering
- Håndløper
- Rekkverk
- Opphøyd plantekasser
- Mur
- Taktil merking ihht. TEK 17
- Sykkelstativ m. utvalgte plasser for lastesykler o.lign.
- Trapp ihht. TEK 17
- Lysarmatur mast/veiarmatur
- Lysarmatur pullert
- Ref. RIE
- Benker, ulike typer.
- Renovasjon
- Piknikbord
- Brannbil-oppstillingsplass 6x12m Ref. RIBR

0 10 20 meter

MERKNAD:

Rev.	Dato	Revisjonen gjelder	Tegn.	Kontr.

Oppdragsgiver: Gulaksveien Utbygging AS

Prosjektnr.: 60-23-0090

Tegningsstatus: Forprosjekt

Prosjektnavn: Eikeparken BT1

Utomhusplan

Dato: 01.12.2023 | Saksb.: HB

Tegnet: HL | Kontr.: HB

Målestokk/format: 1:200 / A1, 1:400/ A3

LARK Postboks 457 Skøyen, 0213 Oslo, Tlf. 23 13 12 00, lark.no, post@lark.no

Tegning nr.: LA-03-1000

Rev.:

REGULERINGSPLAN

EIKEPARKEN \ VEDLEGG

04.06.2024,
oppdatert 17.02.25

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- B — Boligbebyggelse
- KS — Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- BB — Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- REL — Forsamlingslokale for religionsutøvelse
- RA — Renovasjonsanlegg
- UTE — Uteoppholdsareal
- LEK — Lekeplass

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

- V — Veg
- KV — Kjøreveg
- FO — Fortau
- TO — Torg
- GG — Gangveg/gangareal/gågate
- AVG — Annen veggrunn - grøntareal

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- TV — Turveg
- FRI — Friområde

§12-6 - Hensynssoner

- H140 — Frisikt

§12-7 - Bestemmelseområder

- # — Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Bestemmelsegrense
- Grense for sikringssone
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle og avstandslinje
- Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring

22.05.2023

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Kart og digitale tjenester
Dato for basiskart: 07.03.2023

Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk: 1:1000 m i A2

0 25 50m

Nord

Euref 89, UTM sone 32, NN2000

DETALJREGULERING FOR:

Gulaksveien 3-4, boligbebyggelse

PLAN NR.
2740

MED REGULERINGSBESTEMMELSER

SAKSBEHANDLING:		
UTVALG FOR BY- OG SAMFUNNSUTVIKLING: 17.03.2022 27.04.2023		
UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN: 25.03. - 13.05.2022		
VEDTATT I KOMMUNESTYRET : 22.05.2023		
REVISJONER:	Dato:	Sign:
Revidert etter 1. gangs behandling	06.03.2023	H.P.
Revidert av BSP	30.03.2023	STR

STAVANGER KOMMUNE, BSP
Saksbehandler: Grete Stuen
Planforvalter: Asplan Viak

Dato:
06.07.2021

Bestemmelser for

Plan nr. 2740, Detaljregulering for Gulaksveien 3-4, Boligbebyggelse, Hillevåg kommunedel

22.05.2023

Vedtatt av Stavanger kommunestyre 22.05.2023 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

§ 1 Formål

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av et område med boliger med tilhørende funksjoner, forsamlingslokale, offentlig friområder, og samferdselsanlegg.

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

Arkitektur og estetikk
Bebyggelsen skal ha en helhetlig arkitektur med bevisst bruk av variasjon i material- og fargebruk
Det skal vektlegges høy kvalitet i den arkitektoniske utformingen av bygg og uterom.
Det skal ved utforming og utbygging legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger, samt varierte fasader mellom bygg. Det skal være innslag av trekledning. Felt BB5, BK1 og BK2 skal ha et enhetlig uttrykk. Felt BB1- BB4 skal ha et enhetlig uttrykk. Ved byggesøknad skal det foreligge en redegjørelse for valg av materialvalg og fargebruk og vurderes opp mot omkringliggende bebyggelse.
For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god terreng- og landskapstilpasning, med spesiell vekt på å unngå unødige terrenginngrep.
Uteområder skal i størst mulig grad være sammenkoblet med tilstøtende offentlige grøntområder.

Støy
Alle boliger skal ha stille side for veitrafikk som definert i T-1442/2021. Utarbeiding av planløsning skal følge følgende prinsipp:
• For boliger med fasadenivå på rundt Lden = 60 dB og lavere, skal alle boenheter ha stille side, hvor soverom kan plasseres.
• For enkelte boenheter i BB1, BB2 og BB5 kan det tillates bruk av "dempet fasade" (som definert i T-1442/2021) som erstatning for "stille side".

Overvannshåndtering
Alle tiltak i planområdet skal ta hensyn til eksisterende flomveier og sikre at flomvannet ikke endrer retning.
Flomvei i Gulaksveien må tilpasses ny situasjon med opphøyd kryssing. Nedkjøring til parkeringskjellere skal sikres med f.eks. opphøyd asfaltkant for å hindre inntrengning av overflatevann.

Fjernvarme
Alle nybygg i innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, skal tilknyttes anlegget.

Universell utforming
Uterom skal utformes etter prinsippene for universell utforming. Bygninger skal være tilpasset bevegelses- og orienteringshemmede, synshemmede og miljøhemmede.

Parkering Bil
Bilparkering for boliger skal løses i parkeringsanlegg under bakken med inntil 0,5 plasser pr. boenhet. I tillegg skal det anlegges 0,2 parkeringsplasser pr. boenhet til gjesteparkering.
Ved etablering av delebilordning kan disse benytte gjesteparkering.
Min. 5% av totalt antall parkeringsplasser skal være tilgjengelig for HC.
Minst en av gjesteparkeringsplassene skal være tilgjengelig for HC. HC-plasser skal ligge nær heis.
Det skal etableres ladepunkter for El bil på minimum 60% av totalt antall plasser.

Sykkelparkering
Det skal settes av plass for minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet, inkl. gjesteparkeringsplasser. Sykkelparkering for beboere plasseres parkeringsanlegg under bakken og skal være lett tilgjengelig.

§ 3 Krav til søknad om byggetillatelse

Teknisk utomhusplan
Sammen med rammesøknad skal det foreligge en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for alle ubebygde arealer i planområdet, inkludert samferdselsanlegg og bestemmelsesområder.

Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, møblering, adkomster, trafikkarealer for nødetater, skilting, belysning, sykkelparkering, vannavrenning, håndtering av flomveier og andre faste elementer og offentlig trafikkanlegg.

Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer. Opparbeidingen skal oppfylle kommunens norm for utomhusanlegg.

Veier skal opparbeides etter plan utarbeidet i samsvar med til enhver tid gjeldende veinorm. Nødvendige gangveier og adkomstsoner skal ha kjørebredder som ivaretar atkomst og nødvendige svingradier for brannbil,

Det skal dokumenteres hvordan krav til blågrønnfaktor 0,7 oppnås.
Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før rammetillatelse gis.

Støytiltak
Sammen med byggesøknad skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak.

Brannvannsforsyning
Ved rammesøknad skal det foreligge VA-rammeplan, med konkret løsning for brannvannsforsyning, som skal godkjennes av Stavanger kommune.
Løsningen skal vise oppdimensjonert vannledning til planområdet som skal kobles til det eksisterende kommunale VA-anlegget med tilfredsstillende forsyningskapasitet som dekker krav til slokkevann.

Brannkonsept
Ved rammesøknad skal endelig brannkonsept skal dokumenteres. Endres leilighetsutforminger, medfører dette at rømningsstrategien skal dokumenters i nytt brannkonsept. Dette inkluderer plassering av oppstillingsplasser for brannbil.

Blå grønn faktor
Det skal ved rammesøknad dokumenteres hvordan krav til blågrønn faktor 0,7 oppnås.

Anleggsplan
Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved en anleggsplan for byggefasen. Anleggstrafikk må planlegges slik at den er til minst mulig sjenanse og hinder for eksisterende bolig- og næringsvirksomhet.
Planen skal bl.a. vise eventuelle midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønster, adkomster og sykkel- og gangforbindelser. Planen skal vise hvordan trafikksikkerheten for gående og syklende er ivaretatt, og beskrive avbøtende tiltak.
For sanerings-, bygge- og anleggsperioden gjelder retningslinjene for støy i T-1442 og retningslinjer for luftkvalitet i T-1520.

Geoteknisk undersøkelser
Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige geotekniske undersøkelser og miljøundersøkelser, og det skal foreligge godkjent tiltaksplan, i henhold til gjeldende forskrift.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Generelt

Boligantall
Det tillates inntil 154 boenheter i felt BB1-BB5 og BK1-BK3.

Boligstørrelse
40% av boligene skal ha en BRA på minst 80 m². Ingen boliger skal være mindre enn 40 m2.
Minimum 80% skal være større eller lik 55m² og ha minimum to soverom.

Anlegg under bakken
Boligareal og forsamlingslokale som ligger delvis under terreng skal medregnes i BRA. Annet areal som ligger helt eller delvis under terreng (parkering, boder, trafo, trappehus etc.) skal ikke medregnes i BRA.

Høyder
Maksimal tillatt høyder er vist som koter på plankartet.
Enkeltelementer som solcelleanlegg, piper og heiser o.l. kan etableres utover påført høyde. Maks høyde for heissjakt er 4 meter over påført høyde. Parapet på tak tillates overskredet maks høyde med inntil 30 cm.
Det tillates tett del av rekkverk 70 cm over takterrasse/balkong på BB1 – BB4.
For BB5 tillates tett del av rekkverk 30 cm over takterrasse/ balkong.
Transparent / lett rekkverk i kombinasjon med tett del, tillates overskredet med maks samlet høyde inntil 120 cm.
Tette gjerder og rekkverk utover overnevnte begrensninger, skal trekkes inn 1,5 meter og tillates 1,5 meter over påført høyde.

Det tillates mindre avvik fra formålsgrenser mellom areal for felles uteopphold og lek. Der det ikke er vist byggegrense, gjelder formålsgrense som byggegrense.

Private utearealer som grenser til fellesområder på bakkeplan skal skjermes med hekker eller busker.

4.2 Felt BK1- BK3

Felt BK1
Det tillate oppført rekkehus med inntil 10 boenheter, med maksimalt bruksareal 1600 m² BRA. Det tillates etablert boder på maks 6 m2 plassert utenfor byggegrense i tilknytning til hver bolig.

Felt BK2
Det tillate oppført rekkehus med inntil 9 boenheter, med maksimalt bruksareal på 1450 m² BRA
Det tillates etablert boder på maks 6 m2 plassert utenfor byggegrense i tilknytning til hver bolig.
. Byggegrenser som markerer ulik makshøyde innenfor formålet (øst – vest), kan justeres inntil 1 meter.
Det skal etableres felles hekk mot gate i vest for alle boenheter i rekken.

Felt BK3
Det tillate oppført rekkehus med inntil 5 boenheter, med maksimalt bruksareal på 650 m² BRA.
Rekkehusene skal ha saltak med møneretning sørøst-nordvest.
Det kan etableres boder i området utenfor byggegrensen.

4.3 Felt BB1-BB4

Generelt
Det tillates oppført blokkbebyggelse for inntil 105 boenheter, med maksimalt bruksareal BRA 9500 m².
Bebyggelsen skal ha flatt tak. Det tillates etablering av solceller på tak.
Alle boenheter skal ha tilgang på privat uteareal på min 6 m².
Leiligheter som har en fasade, skal ha denne rettet mot sør eller vest.
Balkonger og private uteplasser på bakkeplan, tillates etablert utenfor byggegrense med inntil 2 meter.

For BB1 tillates det etablert forsamlingslokale på inntil 200 m² BRA i underetasje. Deler av lokalet kan etableres i bestemmelsesområde #1 under bakken.

Felt BB5
Det tillates oppført blokkbebyggelse for inntil 25 boenheter, med maksimalt bruksareal BRA på 2000 m².
Bebyggelsen skal ha flatt tak.
Alle boenheter skal ha tilgang på privat uteareal på min 6 m². Leiligheter som har èn fasade skal ha denne rettet mot sør eller vest.
Balkonger og private uteplasser på bakkeplan kan etableres utenfor byggegrense med inntil 2 meter.

Renovasjonsanlegg f_RA
Området skal benyttes til nedgravde avfallsbeholdere. Området er felles for BK1-BK3 og BB1-BB5.

Uteoppholdsareal f_UTE1- f_UTE6

F_UTE1-2 er felles for BB6, BK1 og BK2.
F_UTE3-6 er felles for BB1-BB4 og BK3.

Alle uteareal skal bearbeides for å gi tilgjengelighet for alle, og med materialer av god kvalitet. Asfalt tillates kun der dette er funksjonelt nødvendig.
Arealene skal tilrettelegges for opphold og beplantes med trær, gress, busker, stauder eller prydgress som ikke fremkaller allergiske reaksjoner.
Støysensitive uteaktiviteter som opphold og lek skal plasseres i områder med støynivå under 55 Lden.

Det tillates mindre bygg og anlegg i området som sykkelparkeringsanlegg, trappesjakt til parkeringsanlegg med mer.
Interne veier, mindre bygg og anlegg, sykkelparkering og trappesjakt skal ikke medregnes i uteoppholdsareal.

Det skal sikres offentlig gangforbindelse gjennom felt f_UTE6 mellom o_LEK1 og 0_LEK2.

Lekeplass f_LEK3 – f LEK4
F_LEK3 er felles for BB1 – BB4 og BK3.
F_LEK4 er felles for BB6, BK1 og BK2.

Området skal opparbeides og tilrettelegges for opphold og aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå.
Områdene skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen og i samsvar med kommunens norm for utomhusanlegg.

Kvartalslekeplass o_LEK1-o_LEK2
Området skal opparbeides og tilrettelegges for opphold og aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå. Sitteplass og utstyr skal være tilpasset barn i aldersgruppen 6-12 år. Området for lek og aktivitet skal ha minimum 5 ulike typer utstyr eller andre elementer som ivaretar funksjoner for lek og aktivitet. Det kan også søkes andre løsninger i samråd med kommunen.
Områdene skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen.

5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Felles for alle samferdselsanlegg
Alle samferdselsanlegg skal opparbeides på en måte som ivaretar eksisterende flomvei og at tilstrekkelig sikkerhet mot skade på bygg og anlegg oppnås.
Alle offentlige veganlegg skal opparbeides iht. kommunalteknisk vegnorm for Sør-Rogaland.

Veg o_V1 – o_V2
Det skal etableres opphøyd krysningspunkt der o_V2 møter o_TV.

Kjøreveg f_KV1 – f_KV3
f_KV1 er felles for FR, B, BB6, BK1 og BK2.
f_KV2 er felles for B, BB6, BK1 og BK2
f_KV3 er felles for BB1 – BB4 og BK1-BK3. Plassering av f_KV3 med tilhørende frisiktlinjer kan justeres inntil 1 m mot nordøst i teknisk utomhusplan.

Torg
Området er offentlig. Området skal etableres opphøyd fra tilstøtende vegarealer, og tilpasses tilstøtende uteoppholdsarealer.

Gangveg o_GG1 – o_GG5
O_GG2-GG4 skal dimensjoneres for kjøring med brannbil.

Annen veggrunn grøntareal o_AVG1-2
Områdene skal opparbeides med grønt preg.

6 Grønnstruktur

Friområder felt o_FRI1 – o_FRI5
Det tillates etablert stier fra o_LEK1 og o_LEK2 til o_TV i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 7 Hensynssoner

Sikringssone. Frisikt H140_1
I områdene skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaner.

§ 8 Bestemmelsesområder

I bestemmelsesområdene #1 og #2
Innenfor avgrensning vist med #1 og #2 tillates det etablert parkeringsanlegg, boder og tekniske rom, trapp og heis under bakken.
Dekker skal være utformet slik at de gir tilstrekkelig sikkerhet og trygghet med særlig vekt på barns bruk.
Dekkene skal inneholde vegetasjon og ha et grønt preg med tilstrekkelig vekst
Her må det dimensjoneres for dreneringslag og uttak for vanning og/eller vanningsanlegg.
For felles/ private hager, uteoppholdsarealer og lekeplasser, og offentlige lekeplasser, skal det dimensjoneres for minimum 0,3 m jordoverdekning. 30% av slikt areal skal kunne bygges opp til minimum 0,7 meter overdekning for å legge til rette for beplantning.
Områdene skal dimensjoneres for å tåle den bruk på bakkeplan som kommer fram av godkjent utomhusplan.

Bestemmelsesområde #3, #4 og #5, oppstillingsplass
Innenfor sonen skal det opparbeides oppstillingsområde for brannbil i henhold til enhver tid gjeldende krav fra Rogaland brann og redning IKS.
Det tillates ikke oppført konstruksjoner eller vegetasjon som hindrer formålet.

§ 9 Rekkefølgekrav

Før BB1 – BB4 og BK3 tas i bruk skal o_V2, o_F2, o_F3, f_KV3 og f_RE etableres.
Før BB1 og BB2 tas i bruk skal o_Lek1, f_Lek3, f_UT3 og o_GG2 etableres.
Før BB3, BB4 og BK3 tas i bruk skal o_LEK2, f_UT4 - f_UT6, o_GG1, o_GG3 og o_GG4 etableres.
Før BK1, BK2 og BB6 tas i bruk skal f_KV1, f_KV2, o_T, f_LEK4 og f_RE etableres.
Før BB6 og BK1 tas i bruk skal o_V1, o_F4, o_F5, o_AVG1 og f_UT1 etableres.
Før BK2 tas i bruk skal o_KV4, o_F1, o_AVG2 og f_UT2 etableres.
Før BB1 og BB2 tas i bruk skal o_Lek1, f_Lek3, f_UTE3 og o_GG2 etableres. Det skal sikres rettighet til offentlig bruk av f_LEK3.
Før BB3, BB4 og BK3 tas i bruk, skal o_LEK2, f_UTE4 - f_UTE6, o_GG1, o_GG3 og o_GG4 etableres.
Offentlig rettighet til bruk av f_LEK3 skal opphøre når o_LEK2 er etablert.

Før brukstillatelse kan gis skal det på areal regulert til o_FRI sikres opparbeidet et sammenhengende areal som tilfredsstiller kommuneplanens krav til sammenhengende kvartalslekeplasser.
Tiltaket skal godkjennes av kommunen.

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av andeler i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, fradeling av matrikler, endret organisering mv. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på borettslaget herunder oppdeling i antall andeler, og organisering av bod, parkering og utomhus arealene. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

UTKAST VEDTEKTER FOR EIKEPARKEN 1 BORETTSLAG

(foreløpig utkast - endring må påregnes)

Vedtatt på stiftelsesmøtet xx.xx.2024.

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål
Eikeparken 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. Borettslaget består av 66 andelsleiligheter fordelt på 2 bygg, som ligger på eiendommen med gnr. 20, bnr. 619 i Stavanger kommune.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Borettslaget ligger i Stavanger kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune. Det er inngått uoppsigelig avtale om forretningsførsel på 5 år fra første innflyttingsdato med BORI BBL.

Eikeparken 1 Borettslag vil bli deleier i tingsrettslig sameie for garasjeanlegget og fellesarealer innenfor utbyggingsområdet.

Det vil bli tinglyst bruksrett på gjesteleilighet som ligger i borettslagets fellesareal, og adkomstrett til fellesrom for resten av utbyggingsområdet. Det opprettes avdelingsregnskap for disse.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene lyder på kroner 10 000,-.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger for eksempel «leie til eie», «deleie» 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) 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 § 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

4. BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Leiligheter i 1.etasje vil få eksklusiv rett til bruk og ansvar for vedlikehold av markterrasser utenfor egen leilighet.

(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) Styret kan fastsette vanlige trivselsregler for borettslaget, samt for bruken av fellesarealene.

(6) P-plasser, HC plasser
Borettslaget har 33 garasjeplasser i anleggseiendom beliggende under utbyggingsområdet. Noen andelseiere har kjøpt bruksrett til garasjeplass.

Det er forretningsførers register over hvilke andeler som til enhver tid har bruksrett til hvilke garasjeplasser som er hjemmelsregisteret. Andelseier som har kjøpt bruksrett til en garasjeplass, plikter å informere forretningsfører ved salg eller bytte av bruksrett til garasjeplass.

Bruksretten til garasjeplassen følger andelen ved salg av denne. Utleie av garasjeplass er tillatt til alle eiere av anleggseiendommen. Det er ikke bytterett på p-plassene, andelseier med rett til p-plass må samtykke ved et internt bytte.

Garasjeanlegget i sameiet har til enhver tid et visst antall garasjeplasser tilrettelagt for forflyttingshemmede (HC-plasser). Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass.

Disse beboere har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av sin egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av andelen. Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten at samtlige andelseiere sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Rettigheter og plikter i henhold til vedtekter og eventuelt ordensregler gjelder tilsvarende. Se garasjesameiets vedtekter for bestemmelser om bytterett.

(7) Boder
Borettslaget har boder i anleggseiendom beliggende under utbyggingsområdet.

Bruksretten til boden følger andelen ved salg av denne. Det er ikke bytterett på bodene, bodene tildeles av utbygger ved innflytting. Borettslaget har eksklusiv bruksrett til bodene gjennom sitt eierskap i anleggseiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av heile boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, 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 dersom denne finnes, 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, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner,

sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør misligh-old. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felles-kostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslo-vens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader
(1) Fordeling og inndriving av felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlike-holdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den forde-lingsnøkkel BRA, som fremgår av stiftelsesdokumentet. Andelsbeløpet til felleskostnader fastsettes av styret.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier forskuddsvis med forfall 20. hver mnd. betale et akontobeløp fastsatt av styret til konto avtalt med forretningsfører.

Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Andelsbeløpet til felleskostnader fastsettes av styret, med unntak av kostnad til tv/internett, tingsrettslige fellessameier og Heime. TV/internett, tingsrettslige fellessameier og Heime fordeles likt på hver enkelt leilighet uavhengig av fordelingsnøkkelen som nevnt over.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

(3) De som har garasjeplass i garasjekjeller vil bli fakturert et tillegg på felleskostnadene for å dekke blant annet vedlikeholdskostnader og drift av garasjeanlegget. Størrelsen på beløpet fastsettes av styret, og styret har myndighet til enhver tid i rimelig utstrekning å endre beløpet ved behov.

(4) Fjernvarme inklusive umålt forbruk/varmetap vil bli belastet den enkelte andelseier direkte etter målt forbruk av ekstern leverandør. Andelseierne betaler avregningskostnadene.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen.

Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som minst skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer, i tillegg minimum 2 varamedlemmer. Et styremed-lem/styreleder representer borettslaget i styret i fellesorgan/tingsrettslig sameier.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og general-forsamlingens 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.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemme-ne 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 eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalfor-samlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke general-forsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksom-heten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke der-som ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av general-forsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

UTKAST

04.06.2024,
oppdatert 17.02.25

UTKAST TIL BUDSJETT
EIKEPARKEN 1 BORETTSLAG

Normalbudsjett første fulle driftsår

Inntekter	Totalt
Felleskostnader drift	1 950 000
Kostnad til fellessameiet	198 000
GrunnkostnadTV/Internett	78 408
Heime	78 408
Renter IN-lån	6 985 864
Avdrag IN-lån	0
Sum inntekter	**9 290 680**
Kostnader	
Revisjonshonorar	7 000
Styrehonorar	66 000
Forretningsførerhonorar	135 499
Arbeidsgiveravgift	9 306
Elektrisk energi	120 000
Generelt rep. og vedlikehold	403 000
Forsikringer	198 000
Kommunale avgifter	415 370
Andre driftskostnader	421 808
Rentekostnader fellesgjeld	6 985 864
Sum kostnader	**8 761 847**
Driftsresultat	**528 833**

KOMMENTARER

Budsjettet er laget på grunnlag av estimerte kostnader, det er usikkerhetsfaktorer i budsjettet i poster som blant annet; Forsikring, strøm, driftsavtaler, TV/bredbånd iht avtale.

Serviceavtaler er stipulert. Priser er pr. 2024.

Det tas forbehold om endring av rentevilkår og nedbetalingsplan for fellesgjelden.

Endringer i rentenivået over tid kan gi utslag i endrede felleskostnader.

Det vil bli en mindre prisforskjell for leiligheter med og uten parkeringsplass.

NB. Oppvarming og varmtvann kommer i tillegg.

Nabolagsprofil

Gulaksveien 4 - Nabolaget Eikeberget/Kristianlyst nordre - vurdert av 70 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere

Offentlig transport

Eikeberg Linje 2, 3, N84	4 min 0.3 km	
Mariero stasjon Linje L5	15 min 1.1 km	
Strømsbrua Buss, tog	28 min 2 km	
Stavanger Sentrum Buss, tog	7 min 3.6 km	
Stavanger stasjon Linje F5, L5	7 min 3.6 km	

Skoler

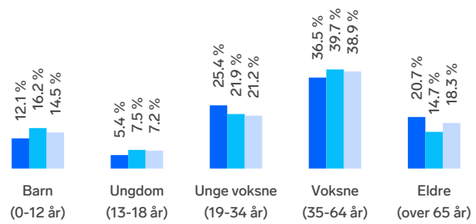
Steinerskolen Stavanger (1-10 kl.) 167 elever, 10 klasser	6 min 0.5 km
Kvaleberg skole (1-7 kl.) 357 elever, 21 klasser	14 min 1 km
Auglend skole (1-10 kl.) 480 elever, 31 klasser	21 min 1.5 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.) 466 elever, 29 klasser	5 min 0.3 km
Ullandhaug skole (8-10 kl.) 322 elever, 20 klasser	26 min 1.9 km
Hetland videregående skole 570 elever, 21 klasser	8 min 0.6 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	6 min 2.8 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eikeberget/Kristianlyst n...	1 610	961
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Steinerbarnehagen Bukkene Bruse (1-5 ... 54 barn	6 min 0.5 km
Tyrihans barnehage (1-5 år) 53 barn	11 min 0.8 km
Sandvikveien barnehage (1-5 år) 90 barn	13 min 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Mariero Søndagsåpent	8 min 0.6 km
Helgø Meny Mariero	8 min

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 2024

04.06.2024,
oppdatert 17.02.25

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Sport

Timoteiveien balløkke Ballspill	7 min 0.5 km
Hetland v.g.skule Aktivitetshall	8 min 0.6 km
24/7 Mariero	8 min
CrossFit Centrum Hillevåg	10 min

Boligmasse

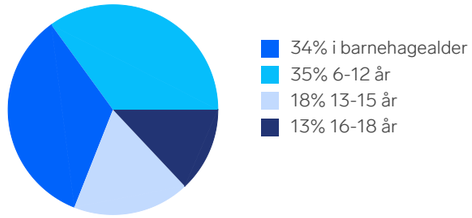
«Nærhet til friområde, lite trafikk og likevel nær til fjorden, Stavanger sentrum, Forus og offentlig kommunikasjon. Stille og rolig. Vakker natur»

Sitat fra en lokalkjent

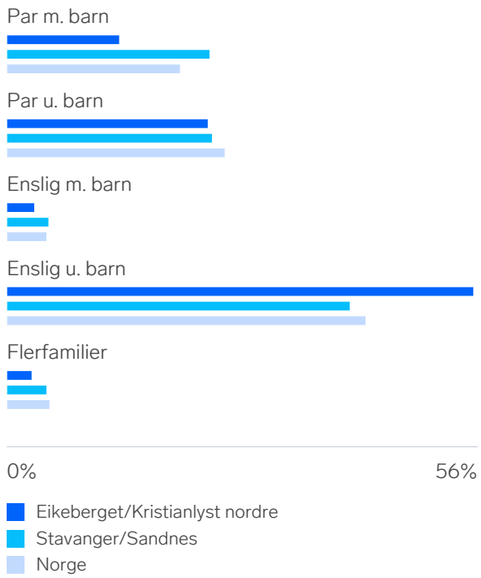
Varer/Tjenester

Kilden Kjøpesenter	22 min
Vitusapotek Mariero	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



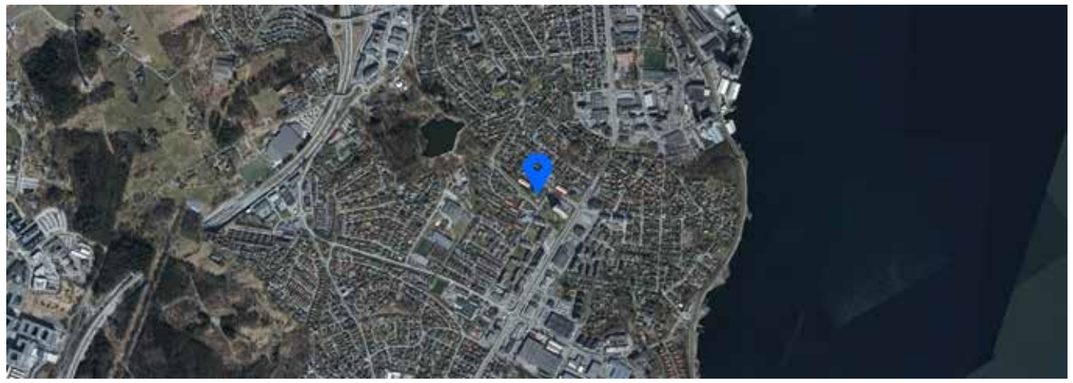
Familiesammensetning

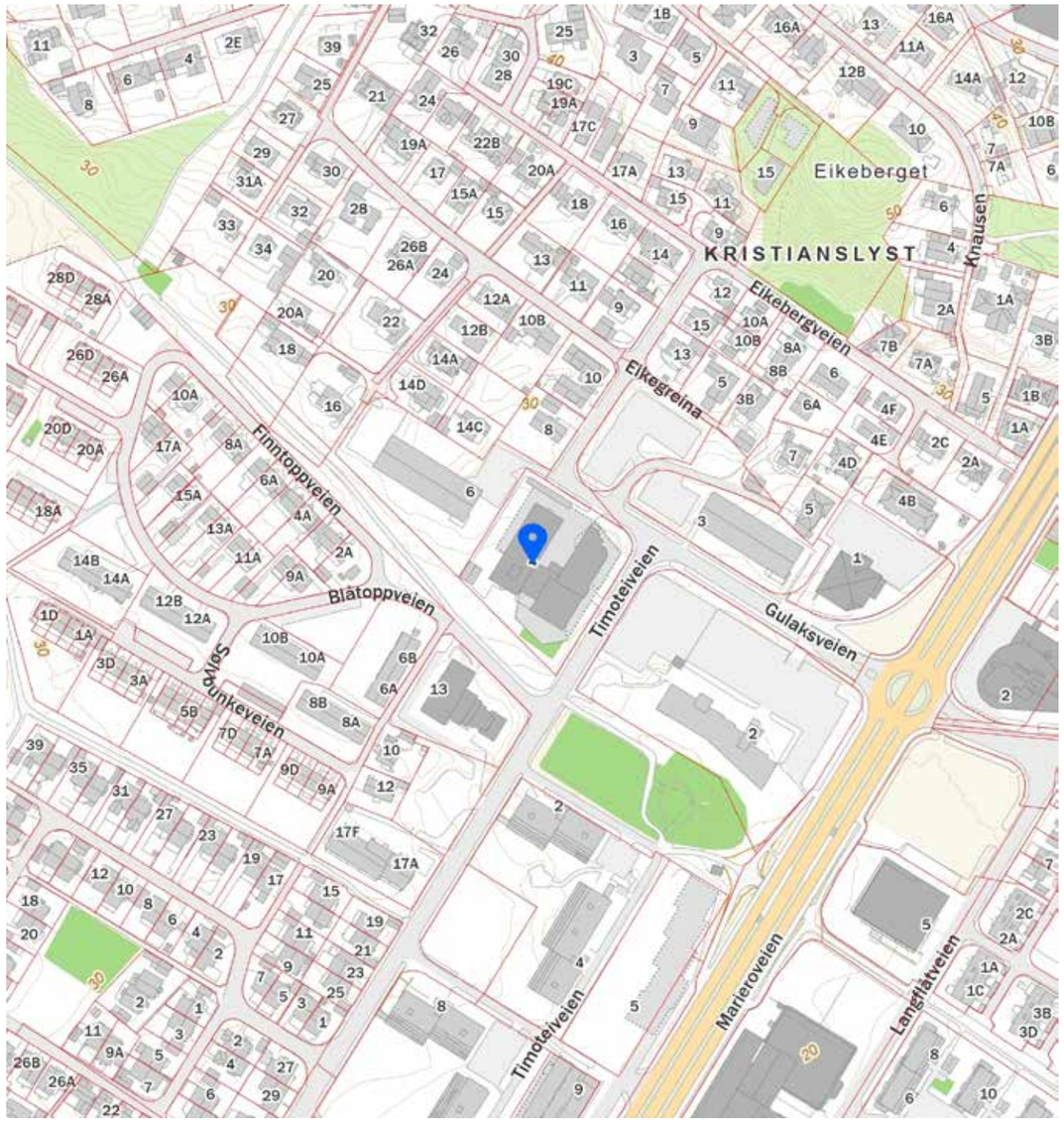


Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	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 2024





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 2024

04.06.2024,
oppdatert 17.02.25

Salgsansvarlig

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

Jeanette Tunge

Tlf: 992 97 670
jt@basebolig.no

eikeparken.no