



RAVPERLEVEIEN

ET PROSJEKT FRA BASE

Nøkkelinfo

Leveransebeskrivelse

Romskjema

Etasjeplaner

Utomhusplan

Reguleringsbestemmelser

Vedtekter

Sameieavtale

Budsjettforslag

Nabolagsprofil

NØKKEINFO

28.08.2025

UTBYGGER/SELGER

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

GENERELL INFORMASJON

EIENDOMMEN – BESKRIVELSE

I utbyggingsprosjektet Ravperleveien er det planlagt oppført 8 boenheter.

Det skal bygges 5 rekkehus, Låve med 2 boenheter og en enebolig/våningshus.

Se sameieavtale for felles utendørareal.
Se vedlegg.

Rekkehusene og enebolig er planlagt fradelte med egne gårds- og bruksnummer. Boenheter i låven seksjoneres.

BOLIGTYPE

Selveier.

BELIGGENHET

Adresse: Ravperleveien 1, 4031 Stavanger.
Endelig adresse blir tildelt før innflytting.

TOMT/MATRIKKELNUMMER

Gnr. 14, bnr. 13 i Stavanger Kommune.
Eiet tomt. Tomtestørrelse ca. 2292kvm for hele prosjektet.

Den enkelte enhet vil få eget, nytt matrikkelnummer før overtagelse. Tomtestørrelse blir beregnet endelig ved fradeling.

REGULERINGSPLANER/BESTEMMELSER

Regulert til bolig.

Reguleringsbestemmelser for feltet følger av Plan 2795:

For reguleringskart og bestemmelser, se vedlegg.

VEI / VANN / KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk via privat stikkledning.

BYGGETILLATELSE

Prosjektets søknad om byggetillatelse er under utarbeidelse. Mindre endringer i prosjektet vil kunne forekomme etter detaljprosjektering.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/ FERDIGATTEST

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

TINGLYSTE BESTEMMELSER

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, velforeningen, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Dette vil gjelde for eks. rett til bruk av fellesarealer og lignende. Se sameieavtale.

Fra hoved bølet kan det være tinglyste avtaler/heftelser, men selger har ikke kjennskap til slike avtaler som har innvirkning på eiendommen.

Kopi av grunnboks utskrift og servitutter kan fremlegges av selger.

PROSJEKTET

Det er utarbeidet vedleggshefte som inneholder; romskjema og leveransebeskrivelse. Innhold i vedleggsheftet er de gjeldende kontraktsdokumenter.

AREALER

Bruksarealet er fra 134,8 kvm til 184,7 kvm. Se prislisten for hver enkel boenhet.

Arealene i tegningsvedlegg og prisliste er angitt i bruksareal (BRA). BRA, dvs. bruksareal avgrenset ytterveggens innside.

BRA-i
Står for internt bruksareal og er alt arealet

innenfor boenheten. Her vil også sjakter være med i arealet hvis den ligger inntil enheten. Eksempel på dette stue, soverom, kjøken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i.

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

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

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

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

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

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

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

Arealene i tegningsvedlegg og prisliste er angitt i bruksareal (BRA-i). BRA, dvs. bruksareal avgrenset ytterveggens innside. I tillegg opplyses BRA-e (eksterne rom, dvs. bod) og TBA (terrasse/balkong) i prislisten.

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

PARKERING

Det følger med 1 stk. fast parkeringsplass til hver enhet. Jmf reguleringsbestemmelser. Se sameieavtale.

Alle parkeringsplasser er tilrettelagt for lading av elbil og lader bestilles ifm. tilvalgsprosessen. Det monteres en smart elbillader som vet hvem du er, så du betaler kun for ditt ladeforbruk.

Det etableres sykkelparkeringsplasser på fellesområdene ihht. Reguleringsbestemmelser/rammetillatelse. Det er beregnet sykkel-parkering på utvendig oppstillingsplass og i innvendig privat bod i felles bodanlegg.

BOD

Det medfølger en bod på ca. 8 kvm som ligger i felles bodanlegg. Bod vil bli tildelt ifm. overtagelsen.

FELLES UTEAREAL

Felles utomhusareal vil få eget gårds- og bruksnummer og blir eiet av sameiet.

Bruken, driften og vedlikeholdet av denne utendørseiendommen vil bli ivaretatt av sameiet, og iht. sameieavtale.

Fellessarealer vil være åpne for allmenn ferdsel.

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

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

LEVERANDØRAVTALER

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

- Forretningsfører (BATE Eiendomsforvaltning AS) – for sameiet og velforening
- Vaktmesterselskap og vaktelskap
- Leverandør av TV og internett
- Serviceavtale, ventilasjonsanlegg, og drift av fellesarealer (inkludert lovpålagte serviceavtaler f.eks. i sammenheng med FDV- dokumentasjon)
- Heime – tilrettelegging av sosial- og delingsfunksjoner
- Evt. andre avtaler for fremtidig drift/ service som selger anser som hensiktsmessig
- Nødvendige forsikringer.

ØKONOMI

PRISLISTE

Det er utarbeidet en separat prisliste som

viser pris, omkostninger, forskudd, innskudd, felleskostnader mv.

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

BETALINGSBETINGELSER:

FORSKUDD

Forskudd, pålydende kr. 0, –, betales til oppgjørsmegler EiendomsMegler 1 sin klientkonto så snart (innen 14 dager) kjøper har mottatt bekreftelse fra megler om at selger har stilt entreprenørgaranti etter bustadoppføringsloven (buofl.) § 12 og forskuddsgaranti etter buofl. § 47. Det gjøres oppmerksom på at selgers plikt til å stille § 12 garanti først gjelder fra og med selgers forbehold har bortfalt (se selgers forbehold lengre bak). Selgers forbehold har oppgjitt frist til 15.09.24.

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

Omkostninger pr. bolig fremgår av prisliste.

En eventuell økning i offentlige tinglysingsomkostninger må dekkes av kjøper.

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, tilvalg og omkostninger) skal innbetales til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtagelse. Oppgjør for tilvalg skal betales direkte til leverandør pr. overtagelsesdato.

BETALING FOR ENDRINGER OG TILVALG

Betaling for endrings- eller tilleggsarbeider som er avtalt direkte mellom kjøper og selger foretas ifm. sluttoppgjøret til oppgjørsmegler.

KOSTNADER VED AVBESTILLING

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtagelse har funnet sted, jf. buofl.§§ 52–54.

Ved avbestilling vil selger ha krav på full erstatning for sitt økonomiske tap iht. buofl.

Kapittel VI.

Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av kjøper.

Kontakt selger for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

ANDRE ØKONOMISKE OPPLYSNINGER:

FORMUESVERDI

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

Se skatteetaten.no for mer informasjon. Spørsmål om kommunal eiendomsskatt rettes til kommunen.

KOMMUNALE AVGIFTER OG EIENDOMSSKATT

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

FELLESKOSTNADER

Det må beregnes pr. måned. Felleskostnadene baseres i utgangspunkt pr enhet.

Låve A og B. Det vil være felleskostnader og forsikring. Kostandene fordeles i henhold til en forholdsmessig del av boligens areal. Gjelder også for felles boder i seksjonen.

Eventuelle felleskostnader som fastsettes av sameiet, vil også kunne inkludere bygningforsikring, kommunale avgifter (ekskl. eiendomsskatt), driftskostnader, vedlikehold, enkelte vaktmestertjenester som snørydding, renhold av fellesarealer og søppelhåndtering, felles strøm med mer.

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

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

Felleskostnadene faktureres av Bate. Utkast til driftsbudsjett følger vedlagt.

GEBYR VED VIDERESALG

Dersom kontrakten/andelen ønskes vidresolgt før overtagelse, vil det påløpe et gebyr fra selger på kr. 60 000,– inkl. mva for merarbeid i forbindelse med salget. Vidresalg kan ikke gjøres uten selgers samtykke. Selger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse.

KREDITTVURDERING/HVITVASKINGSLOVEN

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Selger 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

Selger tar følgende forbehold før bygging kan startes:

- 5 av 8 enheter solgt innen 04.03.2026.
- Offentlig godkjenning av prosjektet inklusive igangsettingstillatelse.

Forbeholdene skal være avklart eller slettet innen 04.03.2026. Dersom ikke ovennevnte forbehold er avklart innen forannevnte frist

kan selger velge å ikke realisere prosjektet. Ved eventuell senere avklaring endres ferdigstillestidspunkt/innflytningstidspunkt tilsvarende.

OVERTAGELSE

Ravperleveien planlegges ferdigstilt i løpet av 4. kvartal 2027, under forutsetning av at det er gitt igangsettelsestillatelse fra Stavanger kommune innen 04.03.2026.

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

Selger vil innkalle til den nærmere dato for overtagelse med minst 3 – tre – måneders frist. Slik innkallelse skal gis skriftlig. Kjøper aksepterer at endelig overtagelsesdato med klokkeslett vil bli varslet kjøperne senest 2 uker før overlevering.

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

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

Selger vil innkalle til en forhåndsbeføring to–fire uker før overtagelse der det vil føres protokoll over eventuelle gjenstående punkter. Hver kjøper vil ved overtagelse få overlevert FDV- dokumentasjon, trolig som en digital, nettbasert løsning.

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

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

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

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

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

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

ENDRINGSARBEIDER

Utover de kostnadsfrie valgalternativer som er beskrevet i prospektet, vil det bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger.

Utbygger vil i god tid før innredningsarbeidene starter, utarbeide en tilvalgs meny hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme. Under tilvalgs prosessen kan underleverandører ha tilbud og kampanjer i butikk/nettbutikk som ikke kan kombineres med leveranse for prosjektet.

Dersom kjøper ønsker å gjøre endringer i prosjektets standardleveranser, vil uttrekkssummen være selgers og/eller underleverandørens kostpris. Som følge av selgers rabatter og påslag kan uttrekkssummen være lavere enn veiledende butikkpris. Kjøper er innforstått med at endringer av fasade, planløsning og konstruksjoner inklusive tekniske fremføringer ikke kan forventes.

Det må da tas forbehold i kjøpstilbudet dersom interessant/kjøper har ønske om tilvalg/ending som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Tilleggsleveranser kjøper foretar hos underleverandører vil bli tillagt 10% påslag til Hellvik Hus for dekning av administrasjon, merarbeid/koordinering, garantier, risiko, med mer.

FORBEHOLD

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

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

Alle opplysningene i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standarden.

Kjøper aksepterer uten pris- justering at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være innkasing 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 illustrasjoner, tegninger og foto er kun ment å gi inntrykk av ferdig bebyggelse, og er ikke bindende for utformingen av den endelige bebyggelsen. Det kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse, både når det gjelder utvendige forhold og innredning. Mindre areal på/ved eiendommen kan bli benyttet til felles formål, så som søppeloppstilling, postkassestativ, installasjonsskap for strøm/ bredbånd, lysmaster, skilt, markører og lignende. Disse forhold er ikke å anse som mangel ved leveransen.

FORSINKET LEVERING

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

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

KJØPERS UNDERSØKELSEPLIKT

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

FORRETNINGSFØRER

Selger har engasjert Bate (boligbyggelag) som forretningsfører for borettslaget. Kostnader for dette er inntatt i budsjett for felleskostnader. Bate har lang erfaring med både etablering og forvaltning av borettslag. Dette betyr at borettslaget får gleden av alle de gode ordningene som Bate kan tilby, som er alt fra forsikring og bankavtaler, til deltagelse i sikringsfond slik at du har trygghet og forutsigbarhet for dine felleskostnader.

SAMEIE/VELFORENING

Sameierne plikter å være medlem i Velforeningen Ravperleveien.

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for velforeningen som følger som vedlegg.

JURIDISK

LOVVERK

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

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

GARANTIER

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

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

KJØPEKONTRAKTER

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

SANKSJONER OG TVISTER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 3 uker eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selger

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

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

BUDREGLER

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

Selger 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 selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningssalg i så fall dekkes av kjøper.

BEHANDLING AV PERSONOPPLYSNINGER

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

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

DIVERSE

Bygg og eiendom vil være forsikret av utbygger frem til overtakelse, deretter tegnes fullverdiforsikring av hver enkelt boligeier. For boligseksjoner tegner felles forsikring, jmf sameieavtale. Kjøper må selv tegne innbo- og løseforsikring.

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

LEVERANSEBESKRIVELSE REKKEHUS

Leveransebeskrivelsen forteller om utvendig forhold og leveransen i selve boligen. Denne beskrivelsen spesifiserer materialer, utstyr, installasjoner, og andre elementer som skal være en del av den ferdige boligen og eiendommen. Dette gir deg en klar oversikt over hva du kan forvente deg, og det gir oss en rettesnor for å sikre at boligen blir levert i henhold til avtalen.

UTOMHUS

Tomt/uteområde

Vedlagt situasjonsplan/utenomhusplan er retningsgivende for opparbeidelse av eiendommen. Utbygger forbeholder seg retten til å foreta endringer ved opparbeidelse av eiendommen.

Hageareal tilhørende boligene leveres med stedlige masse. Videre opparbeidelse ved kunde. Isådd plen/ferdigplen og beplantning leveres ikke.

Vei, vann og avløp

Boligen vil være tilknyttet offentlig/privat vei, vann og avløp.

Forstøtningsmurer

Høydeforskjeller tas i hovedsak opp ved bruk av skråninger.

Forstøtningsmurer leveres ikke, med mindre disse fremgår av denne beskrivelsen eller utenomhusplan.

Ved inngangsparti leveres det en mur >50 cm for å ta opp høydeforskjell mellom tomtene.

Sikring

Sikring av arealer med mer enn 0,5 meter høydeforskjeller utføres hovedsakelig med flettverksgjerde.

Grenser mot nabo-eiendommene

Terreng avsluttes mot naboeiendommer hovedsakelig med skråninger på egen tomt. Stedlige tilpasninger kan forekomme.

Strøm, fiber og bredbånd

Trekkerør til skap. Huseier bestiller installasjon og abonnement fra leverandør.

BOLIGEN UTVENDIG

Betongarbeid

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

Utvendig vegg

Liggende og stående kledning, impregnert furu. Leveres med grunning + mellomstrøk. Farge iht. arkitekt/utbygger. Sluttbehandling/toppstrøk besørges av forbruker.

Vindu og balkongdør

Vinduer leveres i tre, med aluminiums-bekledning utvendig, farge iht. arkitekt/utbygger.

Innvendig leveres vinduer og foringer malt, klassisk hvit.

Ytterdører

Ytterdør med glass, malt, fra anerkjent fabrikat. Farge iht. arkitekt/utbygger.

Som standard leveres det hvitmalt foringer og belistning innvendig, farge klassisk hvit.

Tak

Rød teglstein, type Dantegl RT823 eller tilsvarende.

Balkong, terrasse, platting, altan

Terrasse på mark i hage leveres iht utomhusplan (til byggegrense). Cu imp 28x120 mm terrassebord med synlige skruer.

Blikkenslager

Utvendig takrenner og beslag balkong aluminium ubehandlet.

Takopplett leveres med falsede tynnplater av stål, farge iht. arkitekt/utbygger.

PARKERING

Carport/garasje

Én fast, nummerert parkeringsplass pr boenhet, se utenomhusplan.

Garasjeport

Ikke aktuelt

Utvendig bod

Egen sportsbod på ca 8 m² leveres i fellesanlegg i «Låve».

INNVENDIG BOLIG

Overflater

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

Malerarbeid

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

Malt våtromssystem utføres med struktur (type J100).

Innvendig isolasjon

Isolasjon i bjelkelag leveres med 150mm.

Innvendige dører

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

Listverk

Gulvlist leveres tilsvarende parkett.

Karmlist leveres av type Bergene Holm «Moderne», fabrikkmalt klassisk hvit. Synlige spikerhull.

Listefri overgang mellom vegg og tak*.

Garderobe

Leveres ikke.

Trapper, rekkverk, håndløper

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

Trapp leveres tett mellom 1. og 2 etasje, og åpen mellom 2 og 3 etasje.

Pipe/ovn

Pipe leveres fremført til himling stue (synlig lokk). Ildsted kan tilbys som tilvalg.

KJØKKEN

Innredning

Kjøkken fra fra Sigdal, se egen tegning (67223/1/1).

Hvitevarer

Leveres ikke som standard.

ENERGI OG KLIMA

Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner leveres.

Varmepumpe

Kan ikke leveres.

ELEKTRISKE ARBEIDER

El. installasjon

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

Brannalarmanlegg og røykvarslere

Seriekoblete røykvarslere. Brannslukningsapparat.

Belysning

FFremlegg for utelys ved hovedinngang, inkludert armatur.

Det leveres 3 stk downlights pr bad.

Øvrig belysning leveres ikke.

Ladepunkt for el-bil

Tilrettelagt for elbillader på eget strøm-abonnement.

Varmekabler/panelovner

Varmekabler leveres på bad, vaskerom og entre.

Panelovner leveres ikke.

RØR- OG SANITÆRARBEIDER

Innvendig innredning/utstyr

Iht. gjeldende krav.

Bad 1. etasje leveres med 60 cm baderom-sinnredning og speil med belysning. Vegg-hengt toalett. 90x90cm dusjdører.

Bad 3. etasje leveres med 100 cm baderom-sinnredning og speil med belysning. Vegg-hengt toalett. 90x90cm dusjdører.

Opplegg for vaskemaskin og utslagsvask leveres på vask/tek.

WC leveres med vegghengt toalett og vegg-hengt servant.

200litr bereder og rør-i-rør skap.

Utvendig

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

ANNET

Rengjøring ved overtakelse

Leveres ryddet og støvsugd, men ikke utvasket.

Romskjema

Se eget vedlegg.

GENERELL INFORMASJON

Prospekt som er utarbeidet i forbindelse med salg av boligen er kun ment som en illustrasjon. Alle illustrasjoner, tegninger og foto er kun ment å gi inntrykk av ferdig bebyggelse,

og er ikke bindende for utformingen av den endelige bebyggelsen. Det kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse, både når det gjelder utvendige forhold og innredning.

All informasjon er derfor gitt med forbehold om rett for utbygger til å foreta mindre endringer.

Det tas forbehold om trykkfeil samt myndighetenes endringer på gjeldende regler og forskrifter.

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

Areal er oppgitt i BRA (bruksareal) og er boenhetens areal avgrenset av ytterveggers innside.

Alle arealer som er oppgitt i forbindelse med markedsføringen av prosjektet angis som BRA-i og BRA-e som tilsvarer BRA.

BRA-i (internt bruksareal) er areal innenfor boenhetens omsluttende vegger og BRA-e (eksternt bruksareal) er rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

BRA-i og BRA-e er å betrakte som ca. areal. Kjøper har ingen krav mot selger dersom arealet skulle vise seg å være 5% mindre/større enn markedsført areal.

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

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

Dersom ikke annet er beskrevet så leveres lister, karmner og gerikter fabrikkbehandlet

med synlige spiker-, spikerhull og skjøter. Det vil kunne forekomme små kosmetiske merker på dør og vinduskarmen, gulv, trapper etc. Parkett anses som et levende materiale og vil dermed kunne bevege seg avhengig av årstid. Enkelte svikt m/bevegelse, mindre sprekker og lyd på enkelte tider av året kan derfor oppstå som følge av dette.

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

Det må påregne mindre justeringer i forbindelse med endelig prosjektering og opparbeidelse av eiendommen. Nedforinger, dragere, søyler og innkassinger i himling fremkommer ikke på tegningene. Plassering av ventilasjonsaggregat og teknisk utstyr/innretninger gjøres i forbindelse med detaljprosjektering.

Utbygger har rett til å endre produktvalg og/eller leverandører, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris.

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

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

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

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

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

Selger forbeholder seg retten til å tinglyse nødvendige erklæringer/rettigheter knyttet til forholdet mellom boliger i prosjektet, samt alle forhold vedrørende teknisk infrastruktur.

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

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

25.08.2025

ROMSKJEMA

REKKEHUS

1. etasje

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

ROM	GULV	VEGG*	HIMLINGER	DØRER	LISTVERK
Entré	Betong Flis; Modena Pro Beton 60x60cm.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.		Gulvlist: Eik hvitlasert. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.
Gang	Betong Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.		Gulvlist: Eik hvitlasert. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.
Bod under trapp	Betong Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	ByggI Sletten kompakt. Dempelist i karm. Klassisk hvit, S 0500-N.	Gulvlist: Eik hvitlasert. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.
WC	Betong Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	ByggI Sletten kompakt. Dempelist i karm. Klassisk hvit, S 0500-N.	Gulvlist: Eik hvitlasert. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.
Soverom	Betong Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	ByggI Sletten kompakt. Skyvedør. Klassisk hvit, S 0500-N.	Gulvlist: Eik hvitlasert. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.
Garderobe	Betong Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	ByggI Sletten kompakt. Dempelist i karm. Klassisk hvit, S 0500-N.	Gulvlist: Eik hvitlasert. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.
Bad	Betong Flis; Modena Pro Beton 60x60cm.	Gips. Flis i dusjsone; Modena Pro Beton 30x60cm. Øvrig vegger leveres med malt våtromssystem (J100/med struktur). NCS S 0500-N*	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	ByggI Sletten kompakt. Dempelist i karm. Klassisk hvit, S 0500-N.	Gulvlist: Sockelflis. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.
Bod	Betong Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	ByggI Sletten kompakt. Dempelist i karm. Klassisk hvit, S 0500-N.	Gulvlist: Eik hvitlasert. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.
Vask/tek	Betong Flis; Modena Pro Beton 60x60cm.	Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	ByggI Sletten kompakt. Dempelist i karm. Klassisk hvit, S 0500-N.	Gulvlist: Sockelflis. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.

ROMSKJEMA

REKKEHUS

2. etasje

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

ROM	GULV	VEGG*	HIMLINGER	DØRER	LISTVERK
Stue/kjøkken/spis	Spon Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.		Gulvlist: Eik hvitlasert. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt
Kontor	Spon Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Bygg1 Sletten kompakt. Klassisk hvit, S 0500-N. (1 stk skyvedør og 1 stk lukkedør).	Gulvlist: Eik hvitlasert. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt

3. etasje

ROM	GULV	VEGG*	HIMLINGER	DØRER	LISTVERK
Gang	Spon Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.		Gulvlist: Eik hvitlasert. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt
Soverom 2	Spon Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Bygg1 Sletten kompakt. Klassisk hvit, S 0500-N.	Gulvlist: Eik hvitlasert. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt
Soverom 3	Betong Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Bygg1 Sletten kompakt. Klassisk hvit, S 0500-N.	Gulvlist: Eik hvitlasert. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt
Soverom 4	Betong Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Bygg1 Sletten kompakt. Klassisk hvit, S 0500-N.	Gulvlist: Eik hvitlasert. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt
Bad	Spon Flis; Modena Pro Beton 60x60cm.	Gips. Flis i dusjsone; Modena Pro Beton 30x60cm. Øvrig vegger leveres med malt våtromssystem (J100/med struktur). NCS S 0500-N*	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Bygg1 Sletten kompakt. Klassisk hvit, S 0500-N.	Gulvlist: Sokkelflis. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt

LEVERANSEBESKRIVELSE

LÅVE A/B

Leveransebeskrivelsen forteller om utvendig forhold og leveransen i selve boligen. Denne beskrivelsen spesifiserer materialer, utstyr, installasjoner, og andre elementer som skal være en del av den ferdige boligen og eiendommen. Dette gir deg en klar oversikt over hva du kan forvente deg, og det gir oss en rettesnor for å sikre at boligen blir levert i henhold til avtalen.

UTOMHUS

Tomt/uteområde

Vedlagt situasjonsplan/utenomhusplan er retningsgivende for opparbeidelse av eiendommen. Utbygger forbeholder seg retten til å foreta endringer ved opparbeidelse av eiendommen.

Hageareal tilhørende boligene leveres med stedlige masse. Videre opparbeidelse ved kunde. Isådd plen/ferdigplen og beplantning leveres ikke.

Vei, vann og avløp

Boligen vil være tilknyttet offentlig/privat vei, vann og avløp.

Forstøtningsmurer

Høydeforskjeller tas i hovedsak opp ved bruk av skråninger.

Forstøtningsmurer leveres ikke, med mindre disse fremgår av denne beskrivelsen eller utenomhusplan.

Sikring

Sikring av arealer med mer enn 0,5 meter høydeforskjeller utføres hovedsakelig med flettverksgjerde.

Grenser mot nabo-eiendommene

Terreng avsluttes mot naboeiendommer hovedsakelig med skråninger på egen tomt.

Stedlige tilpasninger kan forekomme.

Strøm, fiber og bredbånd

Trekkerør til skap. Huseier bestiller installasjon og abonnement fra leverandør.

BOLIGEN UTVENDIG

Betongarbeid

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

Utvendig vegg

Stående kledning, impregnert furu. Leves med grunning + mellomstrøk. Farge iht. arkitekt/utbygger. Sluttbehandling/toppstrøk besørges av forbruker.

Teglsteinsforblending leveres hvor inntegnet.

Vindu og balkongdør

Vinduer leveres i tre, med aluminiumsbekledning utvendig for boligdel, farge iht. arkitekt/utbygger.

Innvendig leveres vinduer og foringer malt, klassisk hvit.

Takvindu leveres med elektrisk åpning.

Ytterdører

Ytterdør med glass, malt, fra anerkjent

fabrikat. Farge iht. arkitekt/utbygger.

Som standard leveres det hvitmalte foringer og belistning innvendig, farge klassisk hvit.

Tak

Rød teglstein, type Dantegl RT823 eller tilsvarende.

Balkong, terrasse, platting, altan

Terrasse leveres ikke som standard.

Blikkenslager

Utvendig takrenner og beslag balkong aluminium ubehandlet.

PARKERING

Carport/garasje

Fellesparkering, se utenomhusplan.

Utvendig bod

Egen sportsbod (ca 8 m²) leveres i fellesanlegg.

Boder leveres osb plater eller lignende på vegg – en side (ubehandlet). Hvit slett innerdør med sylinderlås tilhørende hver bod. Det leveres et lysarmatur per bod. Bryter og dobbeltstikk i gang.

INNVENDIG BOLIG

Overflater

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

Malerarbeid

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

Malt våtromssystem utføres med struktur (type J100/med struktur).

Innvendig isolasjon

Isolasjon i bjelkelag leveres med 150mm. Isolasjon i innervegger leveres ikke som standard.

Innvendige dører

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

Listverk

Gulvlist leveres tilsvarende parkett.

Karmlist leveres av type Bergene Holm

«Moderne», fabrikk malt klassisk hvit. Synlige spikerhull.

Listefri overgang mellom vegg og tak*.

Garderobe

Leveres ikke.

Trapper, rekkverk, håndløper

Trapp i furu, type Aks. Trinn, vanger, rekkverk og/eller håndrekke leveres malt, klassisk hvit. Trapp leveres leveres med åpne trinn.

Pipe/ovn

Pipe leveres fremført til himling stue (synlig lokk). Ildsted kan leveres som tilvalg.

KJØKKEN

Innredning

Kjøkken fra fra Sigdal, se egen tegning. Tomannsbolig A (bolig over 3 etg): 67223/3/2 Tomannsbolig B (bolig over 2 etg): 67223/3/1

Hvitevarer

Leveres ikke som standard.

ENERGI OG KLIMA

Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner leveres.

Varmepumpe

Kan leveres som tilvalg.

ELEKTRISKE ARBEIDER

El. installasjon

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

Brannalarmanlegg og røykvarslere

Seriekoblete røykvarslere. Brannslukningsapparat.

Belysning

Fremlegg for utelys ved hovedinngang, inkludert armatur.

Tomannsbolig A (bolig over 3 etg): Det leveres 4 stk downlights på bad 1. etasje og 2. etasje, og 3 stk på bad 3. etg.

Tomannsbolig B (bolig over 2 etg): Det leveres 3 stk downlights pr bad.

Øvrig belysning leveres ikke.

Ladepunkt for el-bil

Tilrettelagt for elbillader på eget strøm-abonnement.

Varmekabler/panelovner

Varmekabler leveres på bad, vaskerom, entre.

Panelovner leveres ikke.

RØR- OG SANITÆRARBEIDER

Innvendig innredning/utstyr

Iht. gjeldende krav.

Tomannsbolig A (bolig over 3 etg)

Bad 2. etasje leveres med 60 cm baderom-sinnredning og speil med belysning. Vegg-hengt toalett. 90x90cm dusjdører.

Bad 3. etasje leveres med 100 cm baderom-sinnredning og speil med belysning. Vegg-hengt toalett. 90x90cm dusjdører.

Opplegg for vaskemaskin og utslagsvask leveres på vask/tek.

WC leveres med vegghengt toalett og vegg-hengt servant.

200ltr bereder og rør-i-rør skap.

Tomannsbolig B (bolig over 2 etg)

Bad 2. etasje leveres med 60 cm baderom-sinnredning og speil med belysning. Vegg-hengt toalett. 90x90cm dusjdører.

Bad 3. etasje leveres med 100 cm baderom-sinnredning og speil med belysning. Vegg-hengt toalett. 90cm dusjdør.

Opplegg for vaskemaskin og utslagsvask leveres på vask/tek.

WC leveres med vegghengt toalett og vegg-hengt servant.

200ltr bereder og rør-i-rør skap.

Utvendig

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

ANNET

Rengjøring ved overtakelse

Leveres ryddet og støvsugd, men ikke utvasket.

Romskjema

Se eget vedlegg.

GENERELL INFORMASJON

Leveransens omfang fremgår av kontrakt, samt romskjema og denne beskrivelsen.

Tilbud, leveranse og utførelse er basert på TEK 17.

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

Kopi av eiendomskart, målebrev, regulerings-planer og bestemmelser kan fås ved henven-delse til selger. Vi oppfordrer til at kjøper gjør seg kjent med disse.

DIVERSE

Prospekt som er utarbeidet i forbindelse med salg av boligen er kun ment som en illustra-sjon. Alle illustrasjoner, tegninger og foto er kun ment å gi inntrykk av ferdig bebyggelse, og er ikke bindende for utformingen av den endelige bebyggelsen. Det kan således inneholde ele-menter som ikke inngår i utbyggers leveranse, både når det gjelder utvendige forhold og innredning.

All informasjon er derfor gitt med forbehold om rett for utbygger til å foreta mindre endringer.

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

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

Areal er oppgitt i BRA (bruksareal) og er boenhetens areal avgrenset av ytterveggers innside.

Alle arealer som er oppgitt i forbindelse med markedsføringen av prosjektet angis som

BRA-i og BRA-e som tilsvarer BRA.

BRA-i (internt bruksareal) er areal innenfor boenhetens omsluttende vegger og BRA-e (eksternt bruksareal) er rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

BRA-i og BRA-e er å betrakte som ca. areal. Kjøper har ingen krav mot selger dersom area-let skulle vise seg å være 5% mindre/større enn markedsført areal.

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

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

Dersom ikke annet er beskrevet så leveres lister, karmer og gerikter fabrikkbehandlet med synlige spiker-, spikerhull og skjøter. Det vil kunne forekomme små kosmetiske merker på dør og vinduskarmer, gulv, trapper etc. Parkett anses som et levende materiale og vil dermed kunne bevege seg avhengig av årstid. Enkelte svikt m/bevegelse, mindre sprekker og lyd på enkelte tider av året kan derfor oppstå som følge av dette.

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

Det må påregne mindre justeringer i forbin-delse med endelig prosjektering og opparbei-delse av eiendommen. Nedforinger, dragere, søyler og innkassinger i himling fremkommer ikke på tegningene. Plassering av ventilasjons-aggregat og teknisk utstyr/innretninger gjøres i

forbindelse med detaljprosjektering.

Utbygger har rett til å endre produktvalg og/eller leverandører, uten at dette gir rett til end-ring av avtalt pris.

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

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

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

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

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

Selger forbeholder seg retten til å tinglyse nødvendige erklæringer/rettigheter knyttet til forholdet mellom boliger i prosjektet, samt alle forhold vedrørende teknisk infrastruktur.

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

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

25.08.2025

ROMSKJEMA LÅVE A

1. etasje

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

ROM	GULV	VEGG*	HIMLING	DØRER	LISTVERK
Hall	Betong Flis; Modena Pro Beton 60x60cm.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.		Gulvlist: Eik hvitlasert. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.
WC	Betong Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Bygg1 Sletten kompakt. Dempelist i karm. Klassisk hvit, S 0500-N.	Gulvlist: Eik hvitlasert. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.
Bad	Betong Flis; Modena Pro Beton 60x60cm.	Gips. Flis i dusjsone; Modena Pro Beton 30x60cm. Øvrig vegger leveres med malt våtromssystem (J100/med struktur). NCS S 0500-N.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Bygg1 Sletten kompakt. Dempelist i karm. Klassisk hvit, S 0500-N.	Gulvlist: Sökkelflis. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.
Stue/kjøkken	Betong Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Bygg1 Sletten kompakt. Skyvedør. Klassisk hvit, S 0500-N.	Gulvlist: Eik hvitlasert. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.
Vask/tek	Betong Flis; Modena Pro Beton 60x60cm.	Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Bygg1 Sletten kompakt. Dempelist i karm. Klassisk hvit, S 0500-N.	Gulvlist: Sökkelflis. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.

2. etasje

ROM	GULV	VEGG*	HIMLING	DØRER	LISTVERK
Soverom	Spon Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Bygg1 Sletten kompakt. Dempelist i karm. Klassisk hvit, S 0500-N.	Gulvlist: Eik hvitlasert. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.
WIC	Spon Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Bygg1 Sletten kompakt. Dempelist i karm. Klassisk hvit, S 0500-N.	Gulvlist: Eik hvitlasert. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.

ROMSKJEMA LÅVE A

2. etasje

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

ROM	GULV	VEGG*	HIMLING	DØRER	LISTVERK
Bad	Spon Flis; Modena Pro Beton 60x60cm.	Gips. Flis i dusjsone; Modena Pro Beton 30x60cm. Øvrig vegger leveres med malt våtromssystem (J100/med struktur). NCS S 0500-N.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Bygg1 Sletten kompakt. Dempelist i karm. Klassisk hvit, S 0500-N.	Gulvlist: Sockelflis. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.
Gang	Spon Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Bygg1 Sletten kompakt. Dempelist i karm. Klassisk hvit, S 0500-N.	Gulvlist: Eik hvitlasert. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.
Soverom 2	Spon Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Bygg1 Sletten kompakt. Dempelist i karm. Klassisk hvit, S 0500-N.	Gulvlist: Eik hvitlasert. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.
Bad 2	Spon Flis; Modena Pro Beton 60x60cm.	Gips. Flis i dusjsone; Modena Pro Beton 30x60cm. Øvrig vegger leveres med malt våtromssystem (J100/med struktur). NCS S 0500-N.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Bygg1 Sletten kompakt. Dempelist i karm. Klassisk hvit, S 0500-N.	Gulvlist: Sockelflis. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.

3. etasje

ROM	GULV	VEGG*	HIMLING	DØRER	LISTVERK
Gang	Spon Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Gips Sparklet/malt.		Gulvlist: Eik hvitlasert. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.
Soverom 3	Spon Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Gips Sparklet/malt.	Bygg1 Sletten kompakt. Klassisk hvit, S 0500-N.	Gulvlist: Eik hvitlasert. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.
TV-stue	Spon Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Gips Sparklet/malt.	Bygg1 Sletten kompakt. Klassisk hvit, S 0500-N.	Gulvlist: Eik hvitlasert. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.
Kott (2. stk)	Spon	Uten platekledning/ synlig stender.	Gips Ubehandlet.	Kottør Klassisk hvit, S 0500-N.	

ROMSKJEMA

LÅVE B

2. etasje

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

ROM	GULV	VEGG*	HIMLING	DØRER	LISTVERK
Entré	Spon Flis; Modena Pro Beton 60x60cm.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.		Gulvlist: Eik hvitlasert. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.
Stue/kjøkken	Spon Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Bygg1 Sletten kompakt. Skyvedør. Klassisk hvit, S 0500-N.	Gulvlist: Eik hvitlasert. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.
Soverom 1	Spon Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Bygg1 Sletten kompakt. Dempelist i karm. Klassisk hvit, S 0500-N.	Gulvlist: Eik hvitlasert. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.
Bad	Spon Flis; Modena Pro Beton 60x60cm.	Gips. Flis i dusjsone; Modena Pro Beton 30x60cm. Øvrig vegger leveres med malt våtromssystem (J100/med struktur). NCS S 0500-N.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Bygg1 Sletten kompakt. Dempelist i karm. Klassisk hvit, S 0500-N.	Gulvlist: Sökkelflis. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.
Vask/tek	Spon Flis; Modena Pro Beton 60x60cm.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Bygg1 Sletten kompakt. Dempelist i karm. Klassisk hvit, S 0500-N.	Gulvlist: Sökkelflis. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.

ROMSKJEMA

LÅVE B

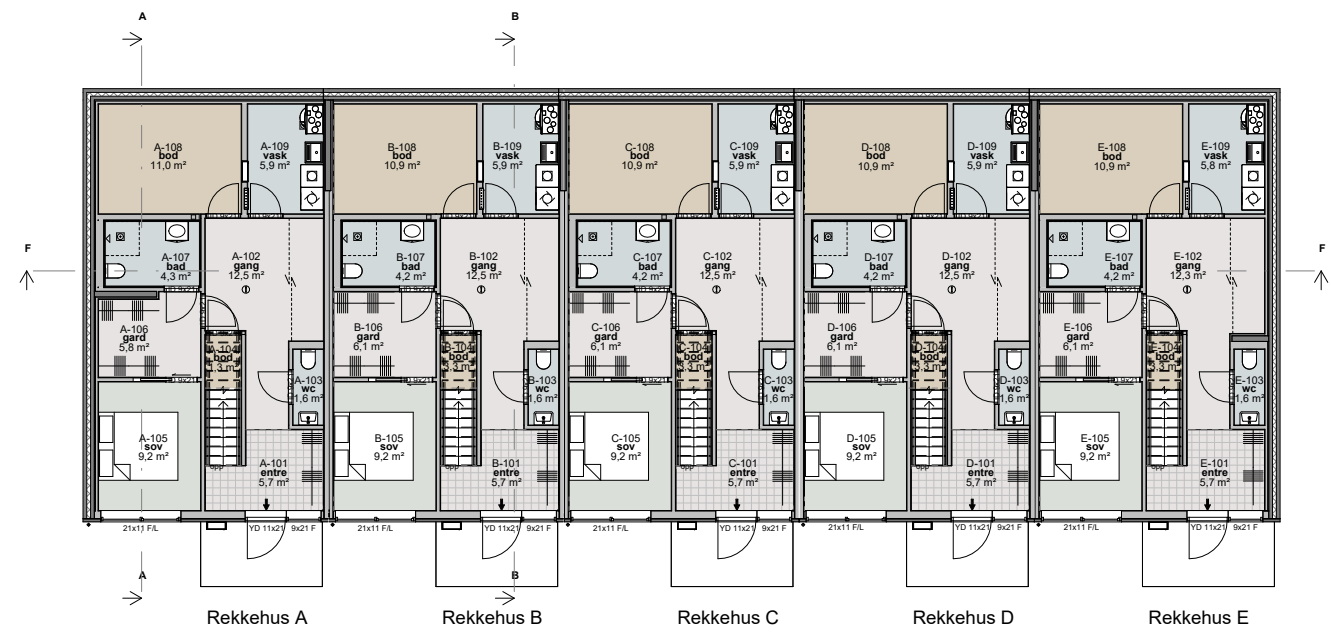
3. etasje

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

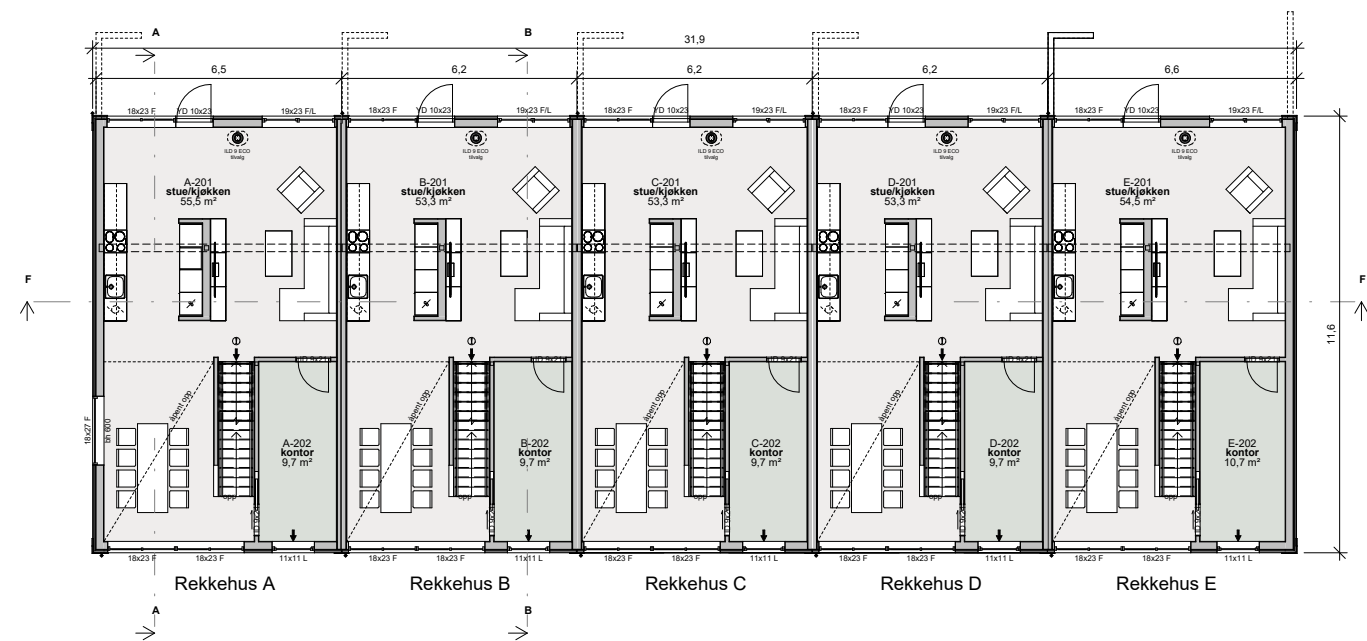
ROM	GULV	VEGG*	HIMLING	DØRER	LISTVERK
Soverom 2	Spon Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Bygg1 Sletten kompakt. Dempelist i karm. Klassisk hvit, S 0500-N.	Gulvlist: Eik hvitlasert. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.
Soverom 3	Spon Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Bygg1 Sletten kompakt. Dempelist i karm. Klassisk hvit, S 0500-N.	Gulvlist: Eik hvitlasert. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.
Bad	Spon Flis; Modena Pro Beton 60x60cm.	Gips. Flis i dusjsone; Modena Pro Beton 30x60cm. Øvrig vegger leveres med malt våtromssystem (J100/med struktur). NCS S 0500-N.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Bygg1 Sletten kompakt. Dempelist i karm. Klassisk hvit, S 0500-N.	Gulvlist: Sockelflis. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.
TV-stue	Spon Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.	Gips Sparklet/malt. NCS S 0500-N.		Gulvlist: Eik hvitlasert. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.
Kott (3. stk)	Spon	Uten platekledning/ synlig stender.	Gips Ubehandlet.	Kottdør. Klassisk hvit, S 0500-N.	

REKKEHUS

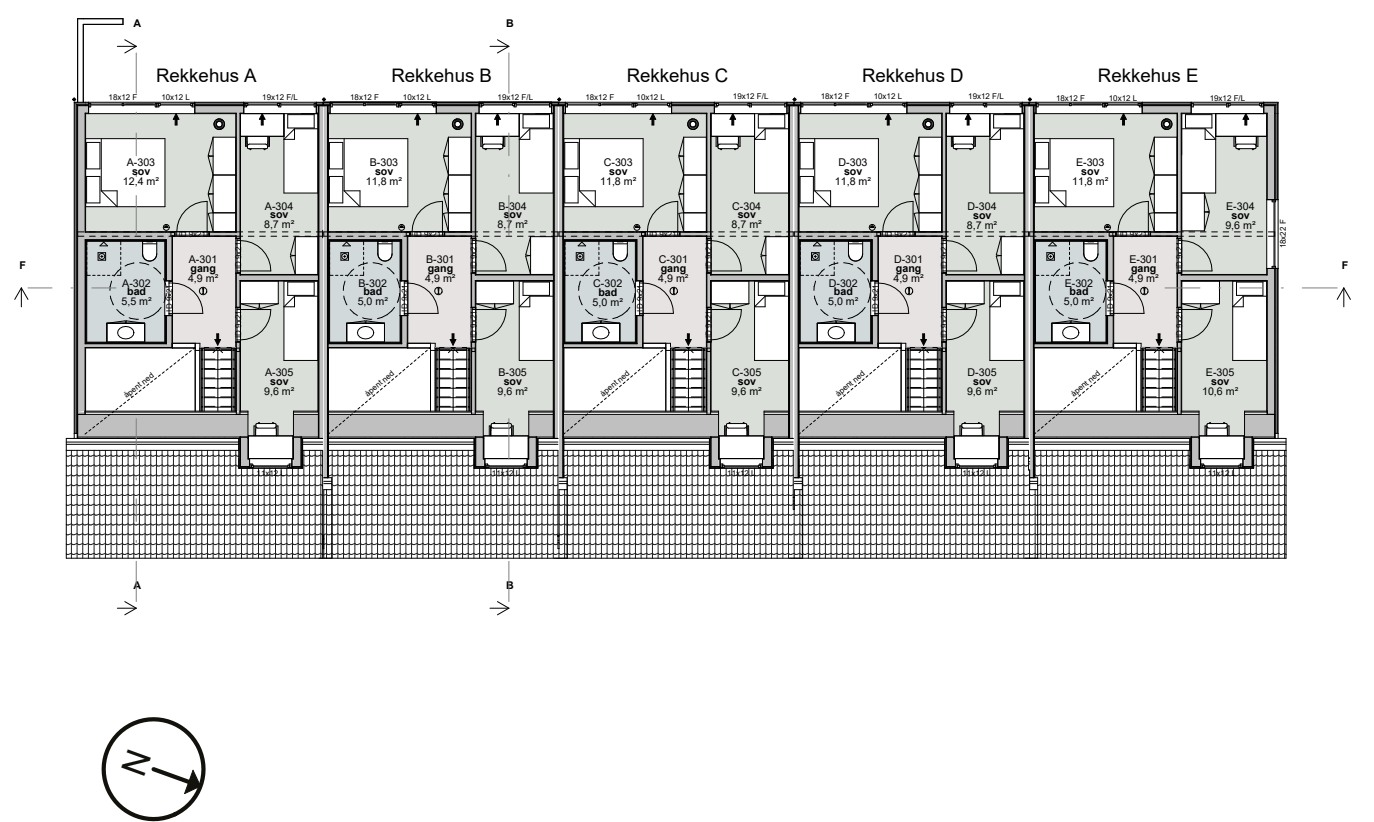
1. ETASJE



2. ETASJE

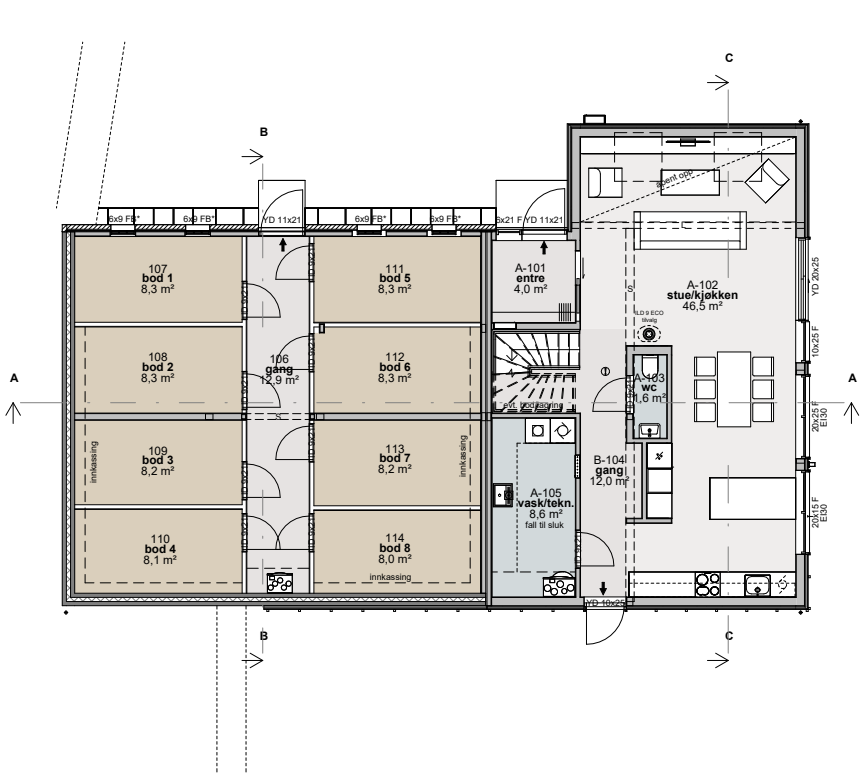


3. ETASJE

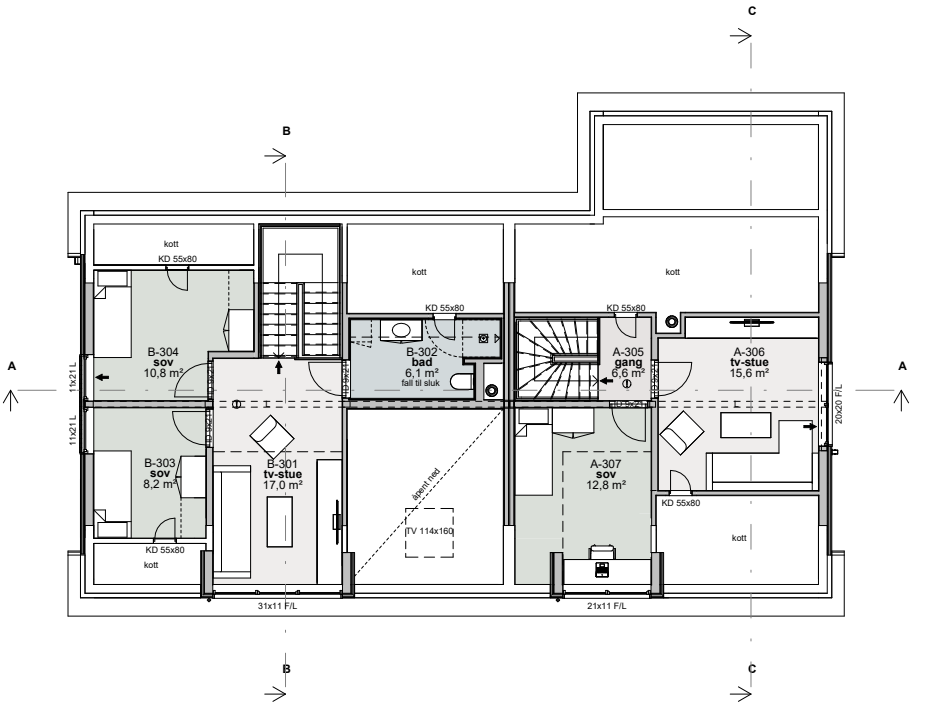


TOMANNSBOLIG/LÅVE

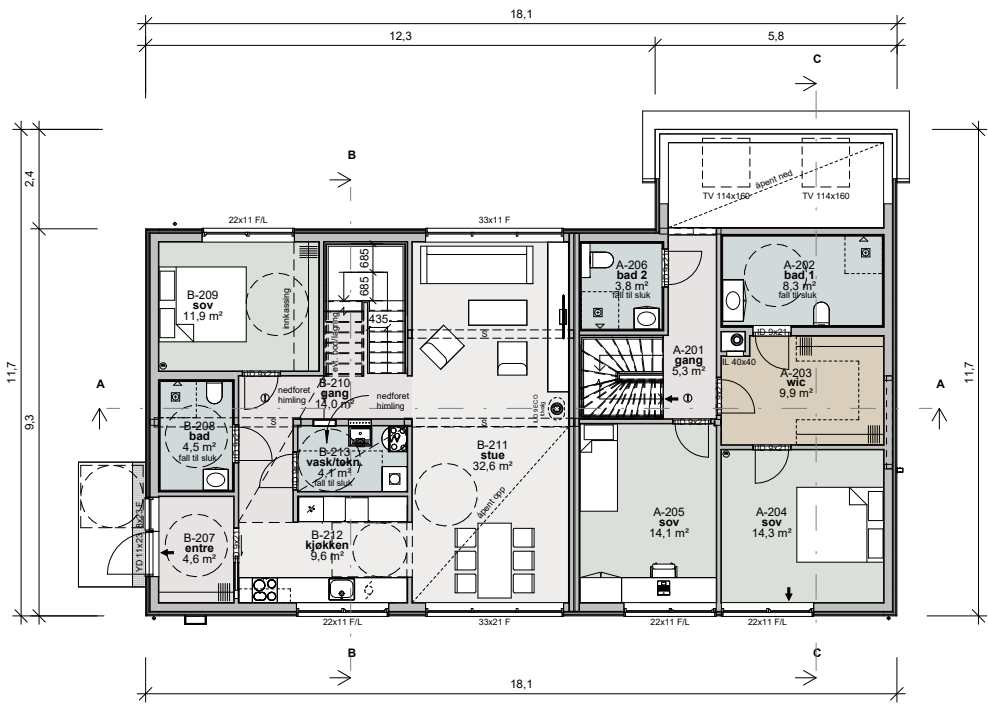
1. ETASJE



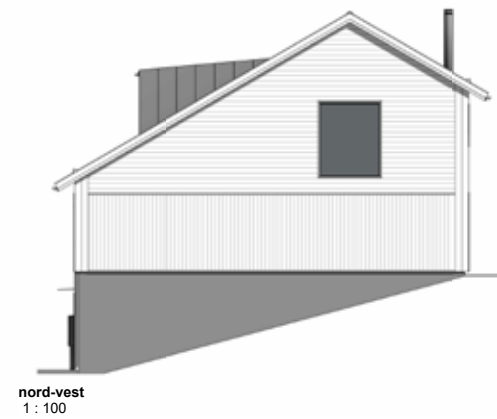
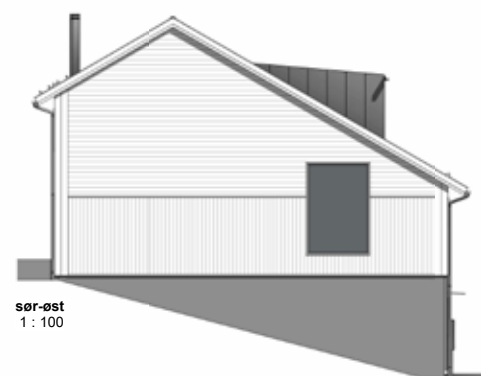
3. ETASJE



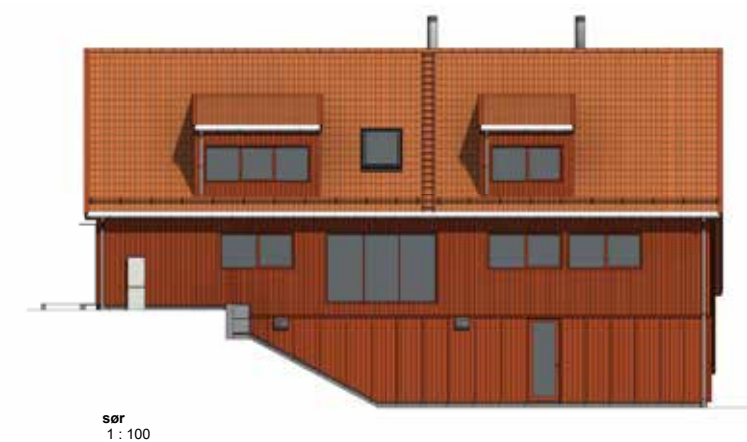
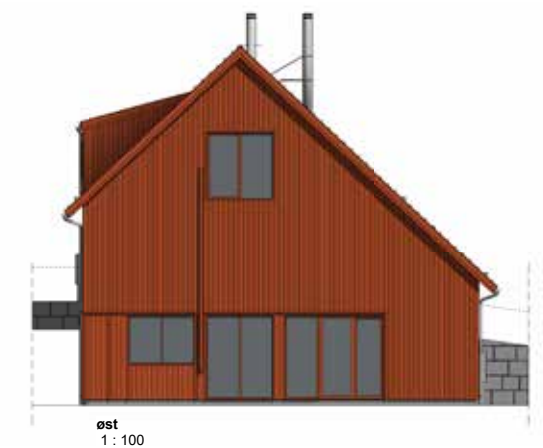
2. ETASJE



FASADER REKKEHUS



FASADER LÅVE



UTOMHUSPLAN



Spesielle merknader

1 Skille mellom offentlig og privat areal.

2 Eksisterende mur er trappet med to nivåer:
- øvre nivå +48.10
- nedre nivå +47.21
TG på ny bolig +46.5, med hageareal på ca +46.35. Her er det vesentlig forskjell mellom nytt hageareal og eksisterende mur.

Generelle merknader

- For høyder på parkering og GS, se veggtegninger.

TEGNFORKLARING

Prosjektert skravur

- Beplantning
- Gress - private hager
- Gress - fellesarealer
- Plantefelt
- Grus
- Falldække
- Sandkasse
- Tredække
- Privat uteplass
- Permeabel belegningsstein/heller
- Sandfangkum
- Sandfang med kuppelrist

Prosjekterte linjer

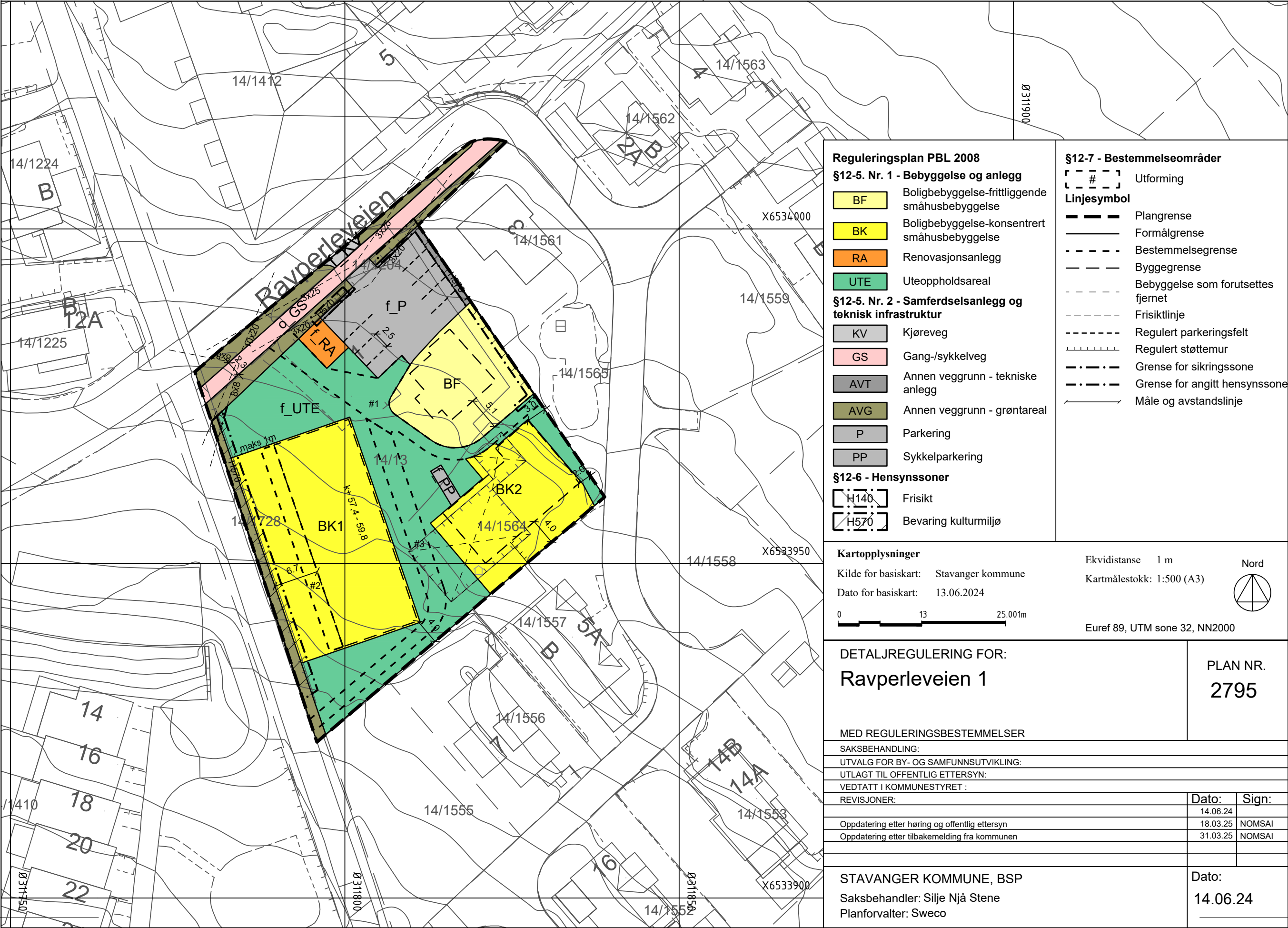
- Nedsenket storgatestein
- Støttemur betong
- Mur - kilt stein
- Steingard
- Rekkverk
- Sikkerhetssone lek
- Drens
- Grense privat/felles
- Eiendomsgrense
- Rotplatesone
- Kritisk rotsone
- Prosjekterte høyder
- Eksisterende høyder
- Fallretning

UTSTYR

- Benkebord
- Grill
- Treningsapparat
- Balaststokker

1	TIL GODKJENNING	22.08.2025	RAKHE	AASMA	SINBO
Rev.	Revideringen gjelder		Dato	Tegnet	Kontrollert
BASE BOLIG AS			Prosjekt nr.	111584.002	Fag
RAVPERLEVEIEN TEKNISKE PLANER			Målestokk A1		LARK
STAVANGER KOMMUNE			1:200	Tegnet	RAKHE
UTOMHUS			Koordinatsystem	Kontrollert	AASMA
UTOMHUSPLAN			22.08.2025	Godkjent	SINBO
HEAD ENERGY			Status	TIL GODKJENNING	Rev.
HEAD ENERGY UP AS			Tegning nr.	010	1
Org.nr.: 925 044 229			Kontor:		
www.headenergy.no			Vassholen 1B, 4315 Sandnes		
T: +47 992 04 323			Lønningsvegen 47, 5258 Blomsterdalen		

REGULERINGSPLAN



Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

BF

Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

BK

Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

RA

Renovasjonsanlegg

UTE

Uteoppholdsareal

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

KV

Kjørveg

GS

Gang-/sykkelveg

AVT

Annen veggrunn - tekniske anlegg

AVG

Annen veggrunn - grøntareal

P

Parkering

PP

Sykkelparkering

§12-6 - Hensynssoner

H140

Frisikt

H570

Bevaring kulturmiljø

§12-7 - Bestemmelseområder

#

Utforming

Linjesymbol

—

Plangrense

—

Formålgrense

- - -

Bestemmelsegrense

- - -

Byggegrense

- - -

Bebyggelse som forutsettes fjernet

- - -

Frisiktlinje

- - -

Regulert parkeringsfelt

- - -

Regulert støttemur

- . - . -

Grense for sikringssone

- . - . -

Grense for angitt hensynssone

↗

Måle og avstandslinje

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Stavanger kommune

Dato for basiskart: 13.06.2024

Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk: 1:500 (A3)

Euref 89, UTM sone 32, NN2000

Nord

DETALJREGULERING FOR:

Ravperleveien 1

PLAN NR.

2795

MED REGULERINGSBESTEMMELSER

SAKSBEHANDLING:

UTVALG FOR BY- OG SAMFUNNSUTVIKLING:

UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN:

VEDTATT I KOMMUNESTYRET :

REVISJONER:

Dato:

Sign:

14.06.24

18.03.25

NOMSAI

31.03.25

NOMSAI

STAVANGER KOMMUNE, BSP

Saksbehandler: Silje Njå Stene

Planforvalter: Sweco

Dato:

14.06.24

Stavanger kommune

Dato: 01.12.2023
Sist revidert: 11.04.2025

**Reguleringsbestemmelser for detaljregulering planID 2795,
Ravperleveien 1**

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for bolig med tilhørende anlegg. Videreføring av våningshus og låve er valgt av estetiske hensyn og for å ta vare på det historiske uttrykket i området.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Overvannshåndtering

Overvann skal fordrøyes og håndteres på egen eiendom. Det skal i størst mulig grad velges naturbaserte løsninger for håndtering av overvann. De naturbaserte overvannsløsningene kan suppleres med lukket fordrøyning.

2.2 Naturmangfold

Fjerning av trær og vegetasjon skal skje i perioder utenom hekkeperioden, 1. april – 20. august. Fjerning av trær kan starte i perioden dersom det dokumenteres at det ikke er noen hekkende fugler i planområdet.

2.3 Sykkelparkering

Innenfor planområdet skal det etableres minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser per boenhet og 0,5 gjesteparkering per boenhet for sykkel.

3. Dokumentasjonskrav

3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en utomhusplan i målestokk 1:200 for alle ubebygde arealer i planområdet. Planen skal fastsette hovedbruk av arealene (lek, opphold, plantefelt, gangforbindelser m.m.), høyder på terreng, samt overordnet overvannshåndtering og flomveier. Det skal dokumenteres at krav til blågrønn faktor kan oppnås.

3.2 Teknisk utomhusplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en detaljert teknisk utomhusplan i målestokk 1:200 for alle ubebygde arealer i planområdet. Planen skal

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

Opparbeidingen skal oppfylle norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.

3.3 Anleggsperiode

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved en anleggsplan. Planen skal bl.a. vise midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmonster, adkomst og sykkel- og gangforbindelser.

Planen skal vise hvordan trafiksikkerhet for gående og syklende er ivaretatt, og skal beskrive avbøtende tiltak.

For sanerings-, bygge- og anleggsperioden gjelder retningslinjene for støy i kapittel 6, i T-1442.

3.4 Blågrønn faktor

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at blågrønn faktor på 0,65 kan oppnås, ved bruk av Fremtidens byer sin mal. Det skal i tillegg gjennomføres en infiltrasjonstest av de permeable flatene.

3.5 Massehåndtering

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det redegjøres for håndtering av masser. Det skal angis håndtering av de stedlige massene innenfor planområdet, og masser som skal transporteres ut av området. Masser skal i størst mulig grad gjenbrukes innenfor planområdet.

Masser med fremmede arter innenfor planområdet må håndteres slik at en unngår spredning.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (BF, BK1 og BK2)

Delfelt skal bygges ut i tråd med tabellen under.

Delfelt	Maks BRA ¹ (m²)	Maks antall boenheter	Maks mønehøyde (kotehøyde)	Takvinkel (grader)
BF	180	1	+ 54,7	42,5
BK1	875	5	+ 57,4 - 59,8 ²	30
BK2	Bolig: 325 Bod: 90	2	+ 57,4	43

¹Tenkte plan medregnes ikke i BRA

²Rekkehusene skal trappes oppover fra nord til sør med 0,6 m for hver bolig. Verdiene i tabellen angir den maksimale kotehøyden for mønet for henholdsvis nordligste og sørligste rekkehus.

- Private uteoppholdsarealer skal ha overflater med vegetasjon forbundet med jord eller naturlig fjell i dagen, og skal kunne skjermes med vegetasjon og eventuelle steingarder som er vist på plankart.
- Det skal etableres fellesfunksjoner som sykkelparkering og boder i første etasje innenfor felt BK2 for beboere i felt BF, BK1 og BK2.

4.1.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF)

- Største delen av fasade/kledning skal være tre, men det tillates innslag av andre materialer. Der grunnmur er synlig kan det tillates betong som overflate.
- Bygget skal utformes med saltak
- Det tillates opplett i takflater på maksimalt 1/3 av takflaten
- Det tillates etablert kjeller
- Boligen skal utformes med privat uteplass på bakkeplan
- Det tillates å oppføre steingard i overgangen mellom BF og f_UTE mot sørøst i forlengelse av steingard i felt H570. Steingarden skal oppføres med samme utforming og høyde som steingard i felt H570.

4.1.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1)

- Største delen av fasade/kledning skal være tre, men det tillates innslag av andre materialer. Der grunnmur er synlig kan det tillates betong som overflate.
- Boligene skal utformes med saltak. Det tillates opplett i takflater på maksimalt 1/3 av takflaten mot øst. Takopplett skal plasseres minimum 1 meter under møne og underordne seg takets hovedform.

- Boligene skal etableres med 40 m² privat uteplass på bakkeplan. Minimum 20 m² av privat uteoppholdsareal skal være permeable flater.

4.1.4 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK2)

- Deler av eksisterende grunnmursfasade ut mot f_UTE i nordvest, skal gjenoppbygges med originale kilte steiner og prinsipper for vindusåpninger.
- Hver boenhet skal ha tilgang til minimum 6 m² privat uteplass.
- Mot sør skal uteplassene mellom de to boenhetene avtrappes med skråning og steinmur med sikringsgjerd. Skråningen tilpasses høyde på terreng/forstøtningsmur på naboeiendom.
- Bygningen skal utformes med saltak. Det tillates opplett i takflater på maksimalt 1/3 av takflaten mot sør. Takopplett skal plasseres minimum 1 meter under møne og underordne seg takets hovedform.

4.1.5 Renovasjon (f_RA)

- F_RA er felles for BF, BK1 og BK2.
- Innenfor felt f_RA skal det etableres plass til avfallsbeholdere. Beholderne skal skjules av et skur. Skuret harmonere med resten av bebyggelsen. Maks BYA er 27,5 m².

4.1.6 Uteoppholdsareal (f_UTE)

- F_UTE er felles for felt BF, BK1, BK2.
- Ved utforming av felles uteoppholdsareal skal det legges til rette for møtesteder med sittemuligheter for ulike aldersgrupper. Det skal i hovedsak benyttes naturmaterialer som grus, tre, stein og sand i dekke og møblering.
- Deler av kilt stein til låvebroen i tilknytting til felt BK2 skal inngå som en integrert del av uttrykket. Det tillates etablert sikringstiltak som f.eks. gjerde eller liknende på låvebroen.
- Det skal være naturlige overganger internt i planområdet, og mellom planområdet og tilgrensende areal, med terrengtilpasning.
- Det tillates å oppføre steingard innenfor f_UTE, mot nordvest i området mellom f_UTE og AVG, i forlengelse av bevaringsverdig steingard. Steingarden skal oppføres med samme utforming og høyde som den bevaringsverdige steingarden.

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

4.2.1 Sykkelparkering (f_PP)

f_PP er felles for felt BF, BK1 og BK2. Det kan etableres 12 sykkelparkeringsplasser innenfor felt f_PP til gjesteparkering og beboerparkering. Det kan etableres overbygg for sykkelparkering med maks BYA 10 m², som ikke medregnes i totalt BRA.

4.2.2 Parkering (f_P)

f_P er felles for felt BF1, BK1 og BK2. Det skal opparbeides en felles parkeringsplass f_P med 9 parkeringsplasser, hvorav minimum 1 plass skal avsettes til gjesteparkering. 1 av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede. Parkeringsplassen skal utformes med permeable flater, det tillates ikke asfalt og betong.

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

5.1 Frisikt (H140)

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt i 0,7 m høyde over tilstøtende vegers nivå. Enkelte høystammede trær tillates. Beplantning/vegetasjon skal til enhver tid holdes under dette nivået.

5.2 Bevaring kulturmiljø (H570 1-3)

Innenfor områder regulert til bevaring kulturmiljø skal eksisterende steingarder bevares. Steingardene tillates plukket ned og lødd på ny. Innenfor frisiktsonen skal steingarden følge frisiktkravet.

H570_1: Eksisterende steingard som ligger innenfor felt f_P og BF skal løs opp innenfor hensynssonen.

H570_2: I området ved adkomst inn til parkering må steingarden tilpasses adkomsten. Steiner som blir til overs, skal fortrinnsvis brukes for å etablere en steingarder i bevaringsområdets nordvestre hjørne.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelsesområde # 1

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres en gangvei på minimum 1,8 meter bredde. Gangforbindelsen skal ha permeabelt dekke, det tillates ikke asfalt og betong.

6.2 Bestemmelsesområde #2

Innenfor bestemmelsesområdet kan det etableres uteplass med permeable flater. Det tillates etablering av støttemur på maks 0,6 m utenfor byggegrensen og levegg i eiendomsgrensen mellom boenhetene med en høyde på inntil 1,8 m. Levegger skal samsvare med boligens uttrykk og være like.

6.3 Bestemmelsesområde #3

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres en gangvei på minimum 1,8 meter bredde. Gangforbindelsen skal ha permeabelt dekke, det tillates ikke asfalt og betong. Det tillates trapp/trinn og tilpasninger i terreng ved behov i bratte partier.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før bebyggelse tas i bruk (felt BF, BK1 og BK2)

- f_RA, f_PP og f_P skal være opparbeidet før brukstillatelse for BF, BK1 og BK2.
- Før brukstillatelse for felt BF, BK1 og BK2 kan gis, skal f_UTE være opparbeidet. Delfeltet kan bygges ut i etapper, men skal til enhver tid oppfylle krav om 30 m² felles uteoppholdsareal per bolig.
- Før brukstillatelse for felt BF, BK1 og BK2 kan gis skal eksisterende lekeplass, nordøst for planområdet, innenfor gnr. 14 bnr. 1565 oppgraderes. Lekeplassen skal opparbeides som nærmøteplass i kommuneplanen, og være i tråd med norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.

UTKAST VEDTEKTER FOR SAMEIET RAVPERLEVEIEN LÅVEN

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Ravperlevien Låven. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 2 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (bestående av boder) på eiendommen gnr. <nr.>, bnr. i Stavanger kommune. Sameiet er dermed et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonen består av 8 boder lokalisert i kjeller, hvorav en tilhører hver av boligseksjonene i låven og resterende er til de 6 andre boligene som også tilhører fellessameiet (Sameiet Ravperleveien Felles Parkering og Boder. Organiseringen av boder gjøres i fellessameiet.

Den enkelte seksjonseier har en eierandel i sameiets eiendom, representert ved eierbrøk. Til hver eierseksjon knytter det seg et avgrenset areal som en seksjonseier har enerett til å bruke. Private hager legges som tilleggsareal til den enkelte bolig. Hvilke arealer som knytter seg til den enkelte seksjons eksklusive bruksrett fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

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

2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

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

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

3 Rettslig råderett

3-1 Rettslig råderett

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt.

4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

4-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

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

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

(5) Fellesareal

(1) Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Næringsseksjonen kan ikke drive virksomhet som ved støy eller lukt sjenerer de øvrige seksjonseierne. Næringsseksjonen kan ikke brukes til nattklubb.

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

4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

6 Vedlikehold

6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karm
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

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

7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Kostnader til Tv og internett fordeles med lik andel per seksjon. Fordeling av kostnader til Ravperleveien Felles Parkering fordeles med lik del..

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

(3) Kostnader som utelukkende gjelder enten bolig- eller næringsdelen, skal fordeles på den respektive del.

7-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

7-3 Heftelsesform

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

8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

8-1 Pålegg om salg

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

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

8-2 Fravikelse

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

9 Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av to medlemmer, hvorav en er leder.

9-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

9-3 Representasjon og fullmakt

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

10 Årsmøtet

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

10-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

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

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

10-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

10-5 Møteledelse og protokoll

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

10-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

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

10-7 Beslutninger på årsmøtet

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

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

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

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

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

11 Elektronisk kommunikasjon

Styret og forretningsfører kan benytte elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseiere som har godtatt dette.

Ved å oppgi sin e-postadresse til styret har seksjonseier samtykket til at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet.

Seksjonseierne som ikke kan motta e-post vil motta informasjon per post.

12 Inhabilitet og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

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

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

12-2 Mindretallsvern

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

Vedtekter for Ravperleveien velforening.

Vedtekter for Ravperleveien Velforening stiftet 24.09.03

§ 1 Navn

Foreningens navn er Ravperleveien velforening.

§ 2 Formål og virkemidler

- 2.1 Velforeningens formål er å fremme medlemmenes felles interesse i området og virke for stedets sosiale og fysiske miljø, og beboernes trivsel og sikkerhet.
- 2.2 Foreningen er partipolitisk uavhengig.
- 2.3 Foreningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.
- 2.4 Foreningen skal ivareta stedets interesser som et hørings- og samarbeids- organ overfor kommunen og andre offentlige instanser.

§ 3 Velforeningens geografiske område.

- 3.1 Velforeningens virkeområde er slik: Ravperleveien.

§ 4 Juridisk person.

- 4.1 Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

§ 5 Medlemskap

- 5.1 Enhver som bor (evnt. har eiendom) innen velforeningens område er etter skjøte pliktig til medlemskap i foreningen.

§ 6 Kontingent

- 6.1 Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales til fastsatt frist.

§ 7 Årsmøte

- 7.1 Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av februar. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst 14 dagers varsel. Forslag må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.
- 7.2 Årsmøtet behandler:
 - Årsmelding
 - Revisorbekreftet regnskap
 - Innkomne forslag
 - Planer for kommende år og budsjett, herunder fastsetter kontingent
 - Valg av:
 - Leder
 - To styremedlemmer
 - Eventuelle komiteer.
- 7.3 Årsmøtets beslutninger protokolleres og sendes samtlige medlemmer.
- 7.4 Leder og styremedlemmene velges for to år av gangen. Samtlige kan gjenvelges.
- 7.5 Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede, en stemme pr. eiendom. Medlemmer som ikke kan stille på årsmøtet kan forhåndstemme i de saker som er satt opp på innkallingen.
- 7.6 Revisoren rapporterer direkte til årsmøtet. Revisoren skal revidere regnskapet etter alminnelige revisorbestemmelser.

§ 8 Ekstraordinært årsmøte

- 8.1 Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevet eller når minst 3 medlemmer kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og prosedyre som ved ordinært årsmøte, jfr. §7.

§ 9 Medlemsmøter

- 9.1 Medlemsmøter avholdes når styret finner det nødvendig og skal bekjentgjøres minst 8 dager forut.

§ 10 Velforeningens ledelse (styret)

- 10.1
- Velforeningen ledes av et styre som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret konstituerer seg selv.
- 10.2
- Styret skal:
 - Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser
 - Stå for velforeningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser
 - Forvalte velforeningens eiendeler/eiendom, herunder føre kontroll med foreningens økonomi.
 - Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
 - Etter beste evne søke å oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter.
 - Representere foreningen utad.
- 10.3
- Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.
- 10.4
- Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtet. Styrets vedtak skal protokolleres.
- 10.5
- Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet.

Regnskapsåret går fra 1/1 - 31/12.
- 10.6
- Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene, deriblant leder styrets møter. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

§ 11 Vedtektsendringer

- 11.1
- Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Endringene trer i kraft umiddelbart.

§12 Oppløsning av velforeningen.

- 12.1
- Velforeningen kan ikke oppløses så lenge skjøtene krever medlemskap i velforeningen.

SAMEIEAVTALE
for
GNR. 14 BNR. xx og GNR 14 BNR
xx SNR X
I STAVANGER KOMMUNE

1 INNLEDNING

Sameieavtale gjelder for eiendommene:

- bolig på gnr. 14 bnr. xxx,
- bolig på gnr. 14 bnr. xxx,
- bolig på gnr. 14 bnr. xxx,
- bolig på gnr. 14 bnr. xxx,
- bolig på gnr. 14 bnr. xxx,
- bolig på gnr. 14 bnr. xxx,
- bolig på gnr. 14 bnr. xxx snr 1
- bolig på gnr.14 bnr. xxx snr 2 i Stavanger kommune,

som skal eies av disse respektive i et tingsrettslig sameie. Hjemmelshaver til de til enhver tid eier av disse eiendommene betegnes som «Sameierne». Navnet på sameiet skal være Sameie Ravperleveien felles area, parkering og boder.

Formålet med denne avtalen er å regulere eierskap, samt drift og vedlikehold av felles arealer, boder, parkering og søppelhåndtering som er felles. Eiendommene fremkommer på vedlagte kart og tegning med fordeling av parkeringsplasser (vedlegg 1) boder (vedlegg 2) og fellesarealer (vedlegg 3).

Eiendommene skal etter opprettelsen fordeles på eierne med følgende eierbrøk:

- gnr. 14 bnr. xxx, 1/8
- gnr. 14 bnr. xxx 1/8
- gnr. 14 bnr. xxx, 1/8
- gnr. 14 bnr. xxx, 1/8
- gnr. 14 bnr. xxx, 1/8
- gnr. 14 bnr. xxx, 1/8
- gnr. 14 bnr. xxx, snr 1 1/8
- gnr. 14 bnr. Xxx snr 2 1/8

For boder blir det opprettet en egen seksjon som følger de respektive eierbrøker som nevnt over jfr. Pkt 2.1

2. BRUK AVEIENDOMMEN

2.1 Innledning

Eiendommen skal betjene beboerne med parkeringsplasser, boder og fellesområde. Bodene er lokalisert i sokkel i Sameiet Ravperleveien låven, organisert som en egen næringsseksjon i eierseksjonssameiet. Næringsseksjonen er et realsameie og eies av respektive sameiere omtalt i denne sameieavtalen.

All bruk av Eiendommene skal være aktsom og hensynsfull, og ikke til unødig eller vesentlig ulempe eller sjenanse for øvrige brukere.

2.2 Parkeringsplasser.

Alle sameierne har 1 stk. parkeringsplass på eiendommen. I tillegg vil det være 1 felles gjesteparkeringsplasser. Fordeling av parkeringsplasser følger av vedlegg 1.

For parkeringsplasser kan sameiet inngå avtaler med leverandør av tjenester som enkelt kan håndtere utlån av private p plasser til andre beboere i Ravperleveien 1 når man selv ikke benytter plassen. Jfr. pkt.

2.3 Boder

Boder for alle 8 eiendommene er lokalisert i første etasje på 2 mannsboligen og vil være en egen næringsseksjon som alle eiendommene eier i felleskap. Det er ikke tillatt å koble til elektriske enheter i bodene.

3. RETTSLIG RÅDERETT

Sameieandeler i Eiendommen kan ikke omsettes. Sameiet kan ikke kreves oppløst i samsvar med sameieloven§ 15.

Rettigheter til parkeringsplass i henhold til pkt. 2 kan kun omsettes sammen med den tilhørende bolig. Parkeringsplass kan leies ut til andre beboere blant Sameierne. Bodene kan ikke omsettes og følger boligene.

4. DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV EIENDOMMEN

Det er Sameiernes felles ansvar at Eiendommen driftes, renholdes og holdes tilstrekkelig ved like. Eiendommens styre kan pålegge Sameierne ved deres beboere å delta i dugnader på Eiendommen. Hver av Sameierne er ansvarlig for kostnadene til drift og vedlikehold av Eiendommen tilsvarende sin sameieandel. Den enkelte sameier har rett til å ha liggende strømtilførsel fra egenbolig/utvendigstrømskap til ladepunkt for elbil tilknyttet sin parkeringsplass. Styret i sameiet fastsetter retningslinjer i forhold til ladestolper og utførelse Det skal være en omforent løsning på utførelse av ladestolper og utvendige ladere / anlegg slik at man oppnår en helhetlig utførelse. Ladeenhet og private abonnement mv. er sameiets uvedkommende og skal vedlikeholdes av den enkelte eier. Kostnader til etablering, vedlikehold og forbruk til elektriske biler dekkes av den enkelte sameier.

For fellesutgifter som bla. forsikring / forretningsførsel / strøm / kostnader til søppelhåndering ol. setter styre opp budsjett og inngår nødvendige avtaler for felleskapet som regulerer kostander til hver sameier. Enhver sameier er forpliktet til å betale sin andel i fellesutgifter som fastsettes av styret.

5. EKSKLUSIV BRUKSRETT

I henhold til vedlagt tegning skal areal foran rekkehusene disponeres av den enkelte eier i henhold til vedlagt tegning (vedlegg 4)

Hage areal som vist markert på vedlegg 4, disponeres av rekkehus / seksjon tilknyttet de respektive gnr/bnr som blir opprettet ved deling.

Vedlikeholdsansvaret på areal som er gitt eksklusiv bruksrett ligger hos den enkelt eier.

Bruksrettene er gyldig i 30 år frem til 2055. Evt. fornyelse forlengelse og fornyelse må godkjennes av sameiermøtet med 2/3 flertall.

6. SAMEIETS STYRENDE ORGANER

Sameiets øverste organ er sameiermøtet. Sameiermøtets medlemmer utgjør også sameiets styre. Sameiermøtet/styret består av I representant fra hver av boligene.

Styremøter avholdes så ofte det er behov.

Både på styre og sameiermøte har hver Sameier like mange stemmer som sameieandeler jf pkt 1. Forøvrig gjelder reglene i eierseksjonsloven kap. VI og VII om årsmøtet og styret så langt disse reglene passer, bl.a. hva gjelder møteinnkallelse, saksbehandling, styreleders virketid, habilitet.

Enhver sameier er pliktig medlem i velforening for område hvor Ravperleveien 1 er en del av.

7. OVERGANGSREGLER

Før alle sameieandelen er overført fra Utbygger til de respektive Sameierne, skal Utbygger kun ta del i dekning av forsikringskostnader knyttet til Eiendommen, men ikke i dekning av øvrig drift og vedlikehold.

Overnevnte punkt slettes fra sameieavtalen når samtlige sameieandeler er overført de respektive Sameierne.

STAVANGER den ../.-25.

BUDSJETTFORSLAG

Sameiet Ravperleveien Felles Parkering og Bod

300 kr pr bolig pr mnd.

KONTO	TOTALT	TOTALT
3600	Fellesutgifter drift	28 800
	Sum totalt	28 800
	KOSTNADER	
5330	Styrehonorar	
5400	Arbeidsgiveravgift	
6200	Elektrisk energi	2 500
6604	Drift/vedlikehold	7 500
6607	Brøyting vedlikehold parkeringsplasser	5 000
7500	Forsikring	8 000
6940	Div adm. og org.messige kostn	2 000
	SUM DRIFT	25 000
	RESULTAT	3 800

Nabolagsprofil

Ravperleveien 1 - Nabolaget Gauselvågen/Gauselskogen - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Gauselsenteret Linje X31	4 min 0.3 km
Gausel stasjon Linje L5	12 min 0.9 km
Jåttåvågen Buss, tog	18 min 1.4 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	12 min 9 km
Stavanger Sentrum Buss, tog	12 min 9 km

Skoler

Gausel skole (1-7 kl.) 504 elever, 27 klasser	9 min 0.7 km
BISS Gausel (1-10 kl.) 400 elever, 21 klasser	13 min 1 km
Godeset skole (1-7 kl.) 298 elever, 17 klasser	21 min 1.5 km
Gautesete skole (8-10 kl.) 373 elever, 30 klasser	12 min 0.9 km
Hinna skole (8-10 kl.) 274 elever, 21 klasser	5 min 2.1 km
Jåttå videregående skole	17 min
Jåttå vgs. avdeling Hinna 330 elever, 26 klasser	8 min 2.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

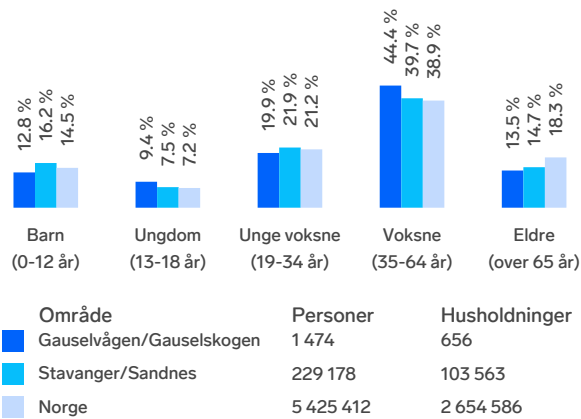
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Gauselbakken barnehage (1-5 år) 78 barn	0.2 km
Dronningåsen barnehage (0-5 år) 103 barn	11 min 0.7 km
Stavanger British Pre-School (1-5 år) 102 barn	11 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Mega Gausel Post i butikk	2 min 0.2 km
Kiwi Gausel PostNord	13 min 1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



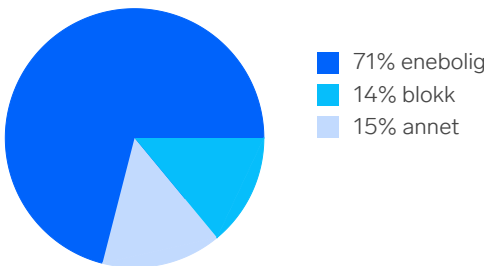
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

Gausel skole Aktivitetshall, ballspill	11 min 0.8 km
Gamle Godesetvei Ballspill	11 min 0.8 km
Flex 24	19 min
Arena Treningssenter Hinna	19 min

Boligmasse



«Nærhet til alt!»

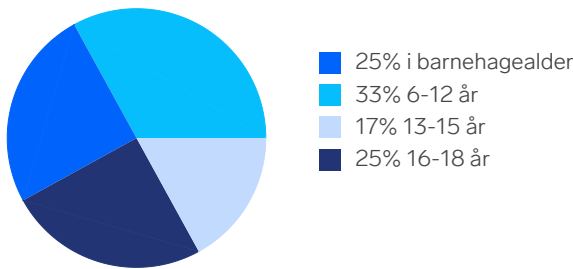
Sitat fra en lokalkjent



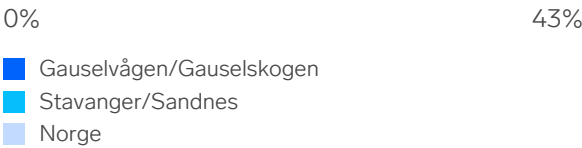
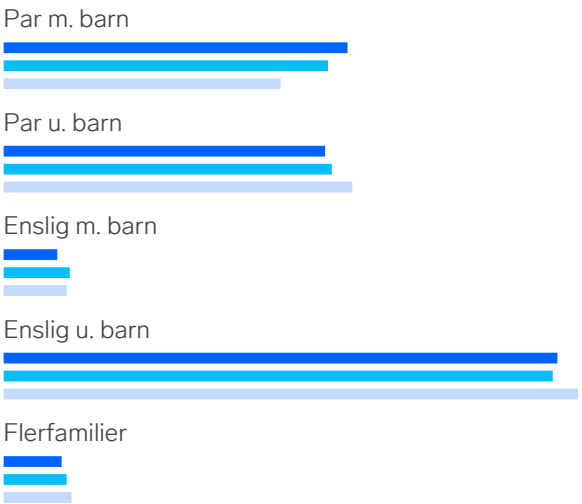
Varer/Tjenester

Stadionparken	23 min
Vitusapotek Hinna Park	23 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

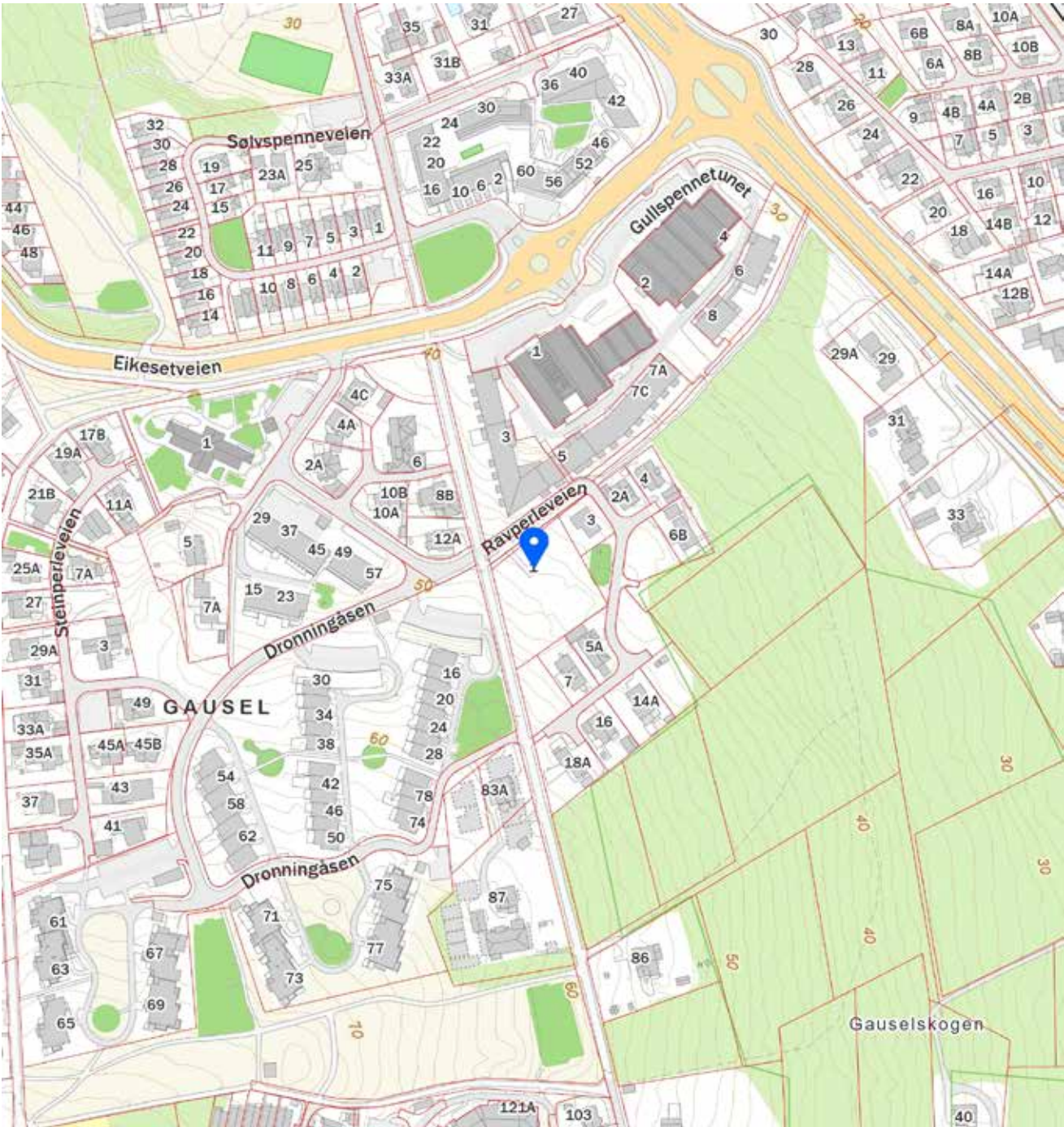
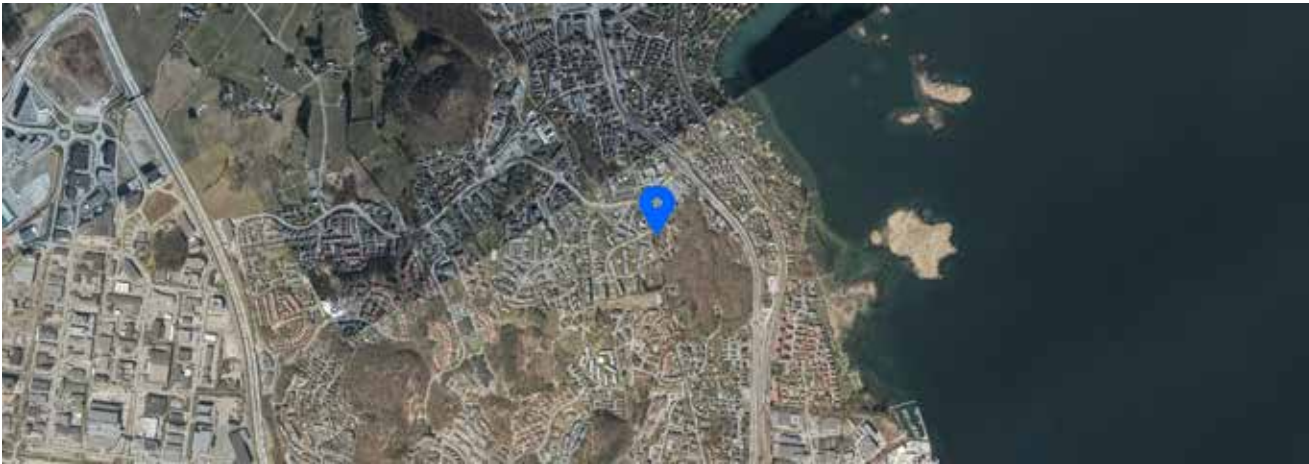


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



base

Salgsansvarlig

Ta kontakt hvis du har spørsmål
om Ravperleveien .

Martha Block Watne

Tlf: 900 79 198
martha@basebolig.no

ravperleveien.no