



# LASSA LIVING

Nøkkelinformasjon

Leveransebeskrivelse

Romskjema

Utomhusplan

Etasjeplaner

Reguleringsbestemmelser

Vedtekter

Driftsbudsjett

Nabolagsprofil





# NØKKEINFO

Her finner du informasjon om de ulike delene av kjøpekontrakten. Hvis du har spørsmål om noe som ikke er nevnt her, kan du kontakte oss på telefon eller e-post.

Løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

## KOMMUNIKASJON

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

## DIVERSE

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

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

Kjøper samtykker til elektronisk kommunikasjon. I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttøking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

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

## FERDIGATTEST

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

## LOVVERK

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

## GARANTIER

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

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

## KJØPEKONTRAKTER

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

## BUDREGLER

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

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

## FINANSIERING

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

# LEVERANSEBESKRIVELSE

23.02.2023

Her finner du informasjon om de ulike delene av kjøpekontrakten. Hvis du har spørsmål om noe som ikke er nevnt her, kan du kontakte oss på telefon eller e-post.

## GENERELT

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

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

## BYGNING

### KONSTRUKSJON

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

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

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

### HEIS

Heis fra kjelleretasje med utgang til hver etasje.

## LEILIGHET

### Gulv

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

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

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

### Vegger og tak

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

Her finner du informasjon om de ulike delene av kjøpekontrakten. Hvis du har spørsmål om noe som ikke er nevnt her, kan du kontakte oss på telefon eller e-post.

Løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

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

Løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

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

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

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

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

### Dører og vinduer

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

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

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

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

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

### Kjøkken

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

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

Det leveres skap for slimline ventilator, selve

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

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

### Bad

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

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

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

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

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

Alle produkter fra anerkjente produsenter.

### WC

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

### Vaskerom

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

Det må benyttes kondensørketrommel, ikke eget avløp til tørketrommel.

### Garderobe

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

### Takhøyde

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

### ELEKTRISKE INSTALLASJONER

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

# LEVERANSEBESKRIVELSE

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

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

## OPPVARMING OG VARMTVANN

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

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

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

## VENTILASJON

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

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

## BALKONGER/TERRASSER

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

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

## LISTVERK

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

Gulvlister i samme utførelse som parkett.

## TELEFON/TV/INTERNETT

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

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

## PORTTELEFON

Porttelefon med skjerm for å åpne inngangsdører til respektive leiligheter.

## BRANNSIKRING

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

## FELLESAREAL

## SPORTSBODER/KJELLERBODER

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

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

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

## SYKKELPARKERING

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

## UTOMHUS

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

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

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

## RENOVASJON

Det etableres felles nedgravde avfallsbeholdere med innkast fra bakkenivå utendørs.

## PARKERING

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

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

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

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

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

## TILVALG

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

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

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

## FORBEHOLD

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

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

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

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

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

## ARKITEKT

Link Arkitektur

## LANDSKAPSARKITEKT

Link Arkitektur

## ROMSKJEMA STANDARD LEILIGHET

23.02.2023

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

# ROMSKJEMA TOPPLEILIGHETER

23.02.2023

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

## ROMSKJEMA FELLESAREAL

23.02.2023

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



# ETASJEPLANER



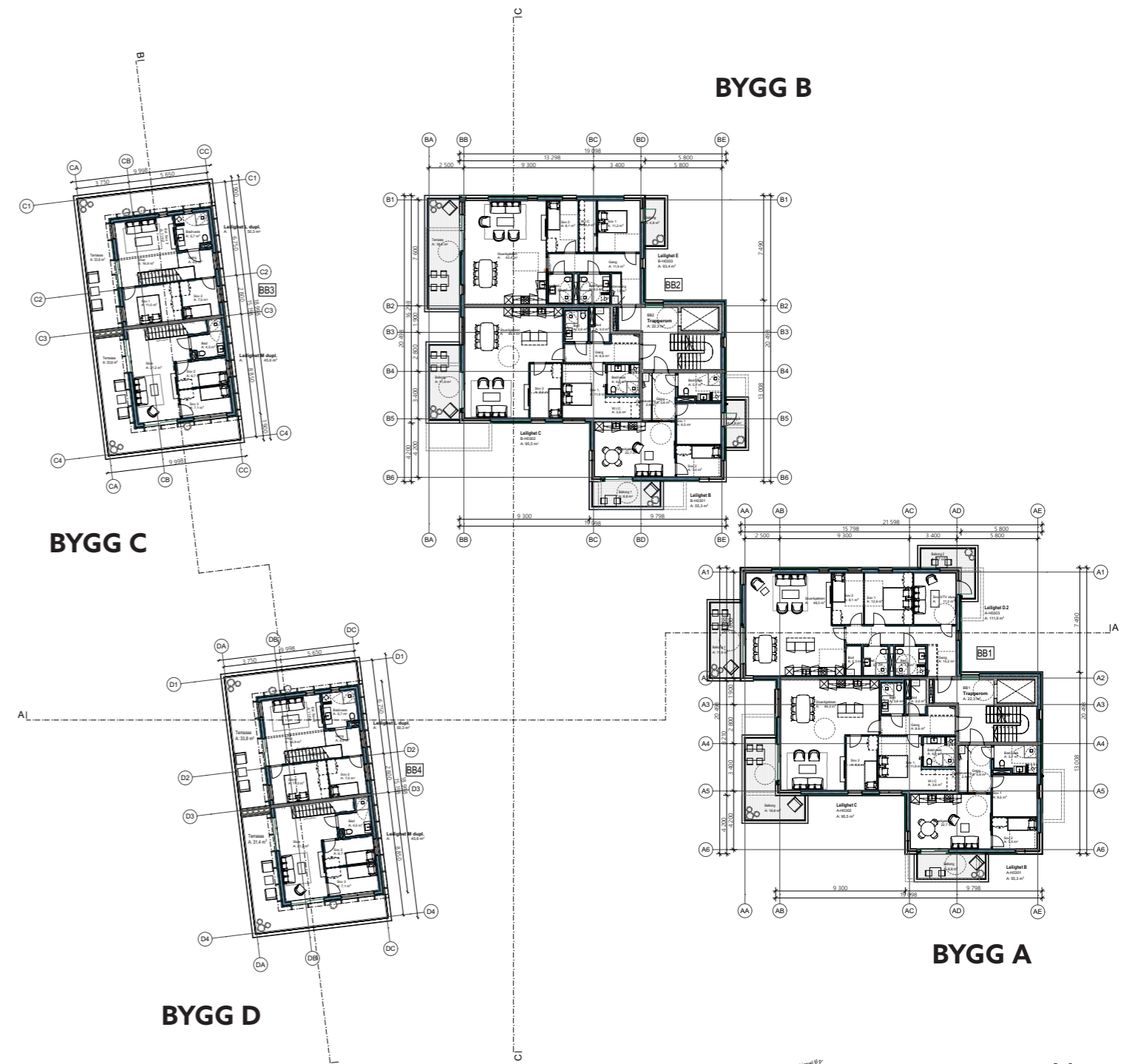
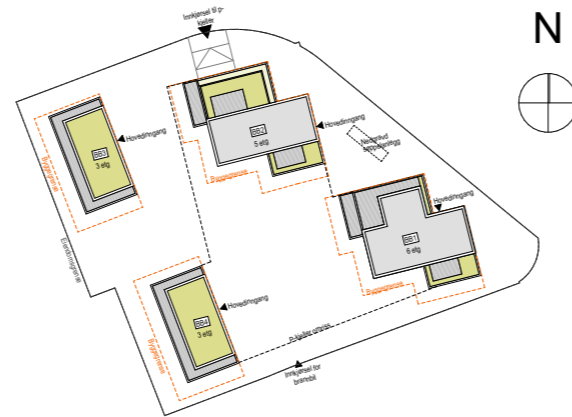
Underetasje



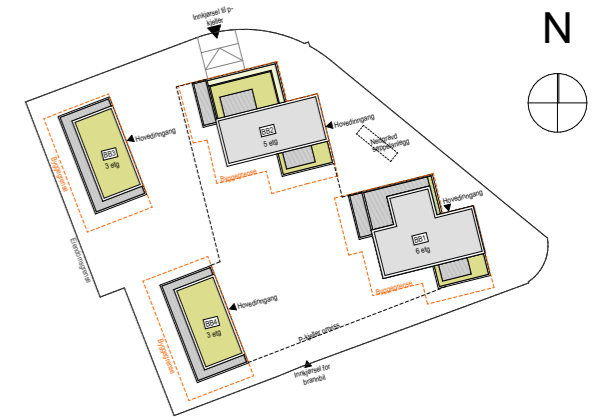
1. etasje

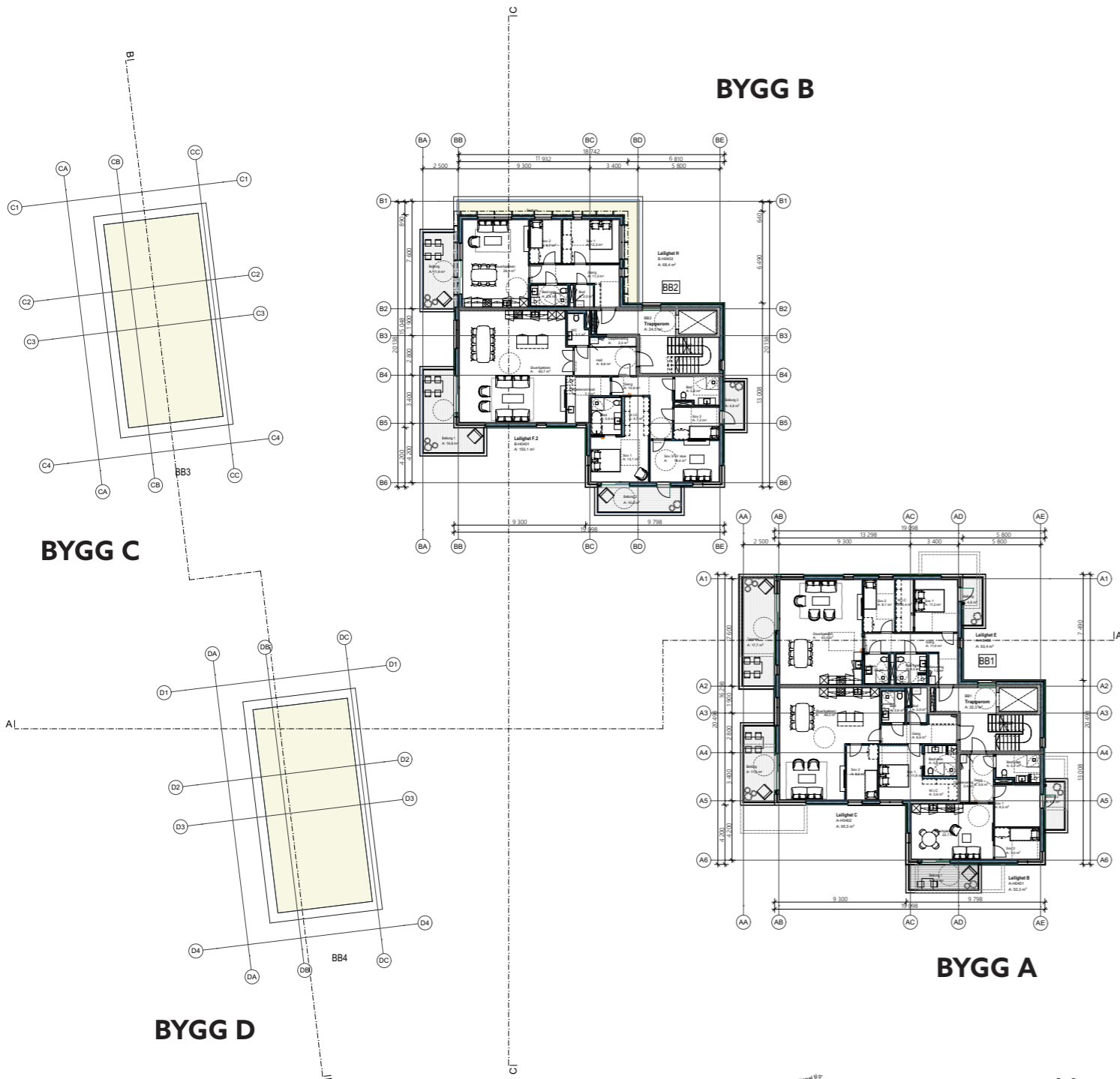


2. etasje

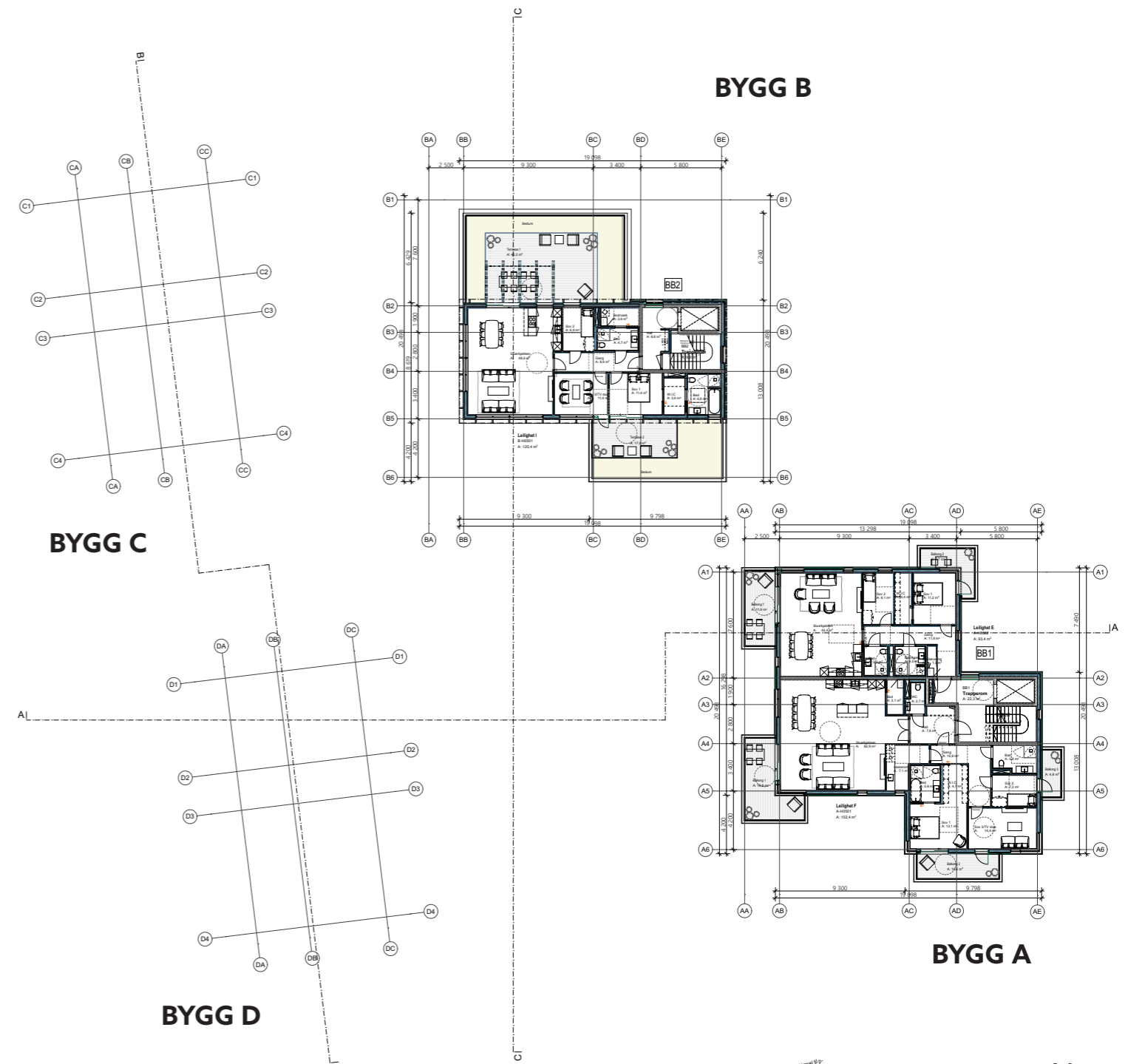


3. etasje



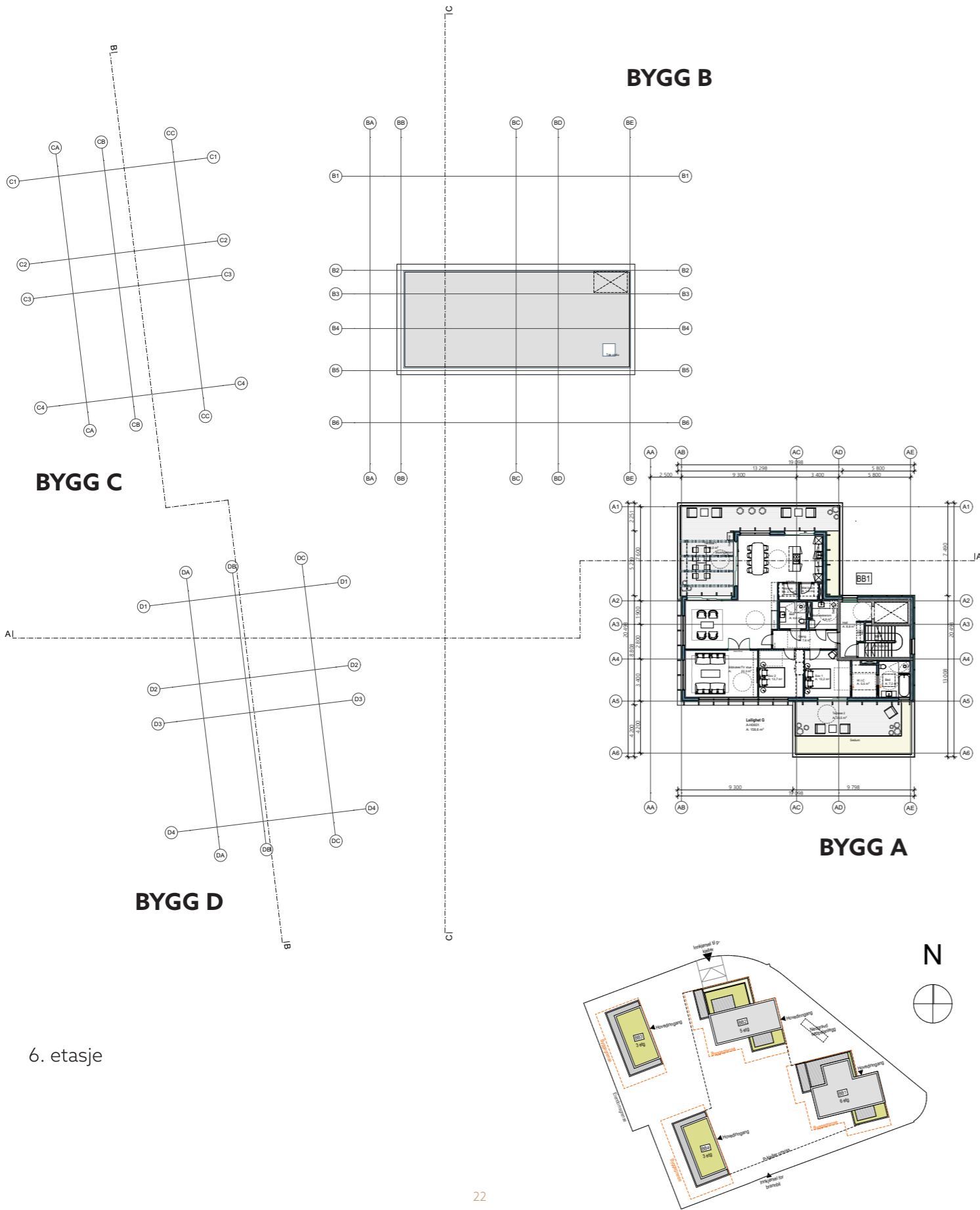


4. etasje

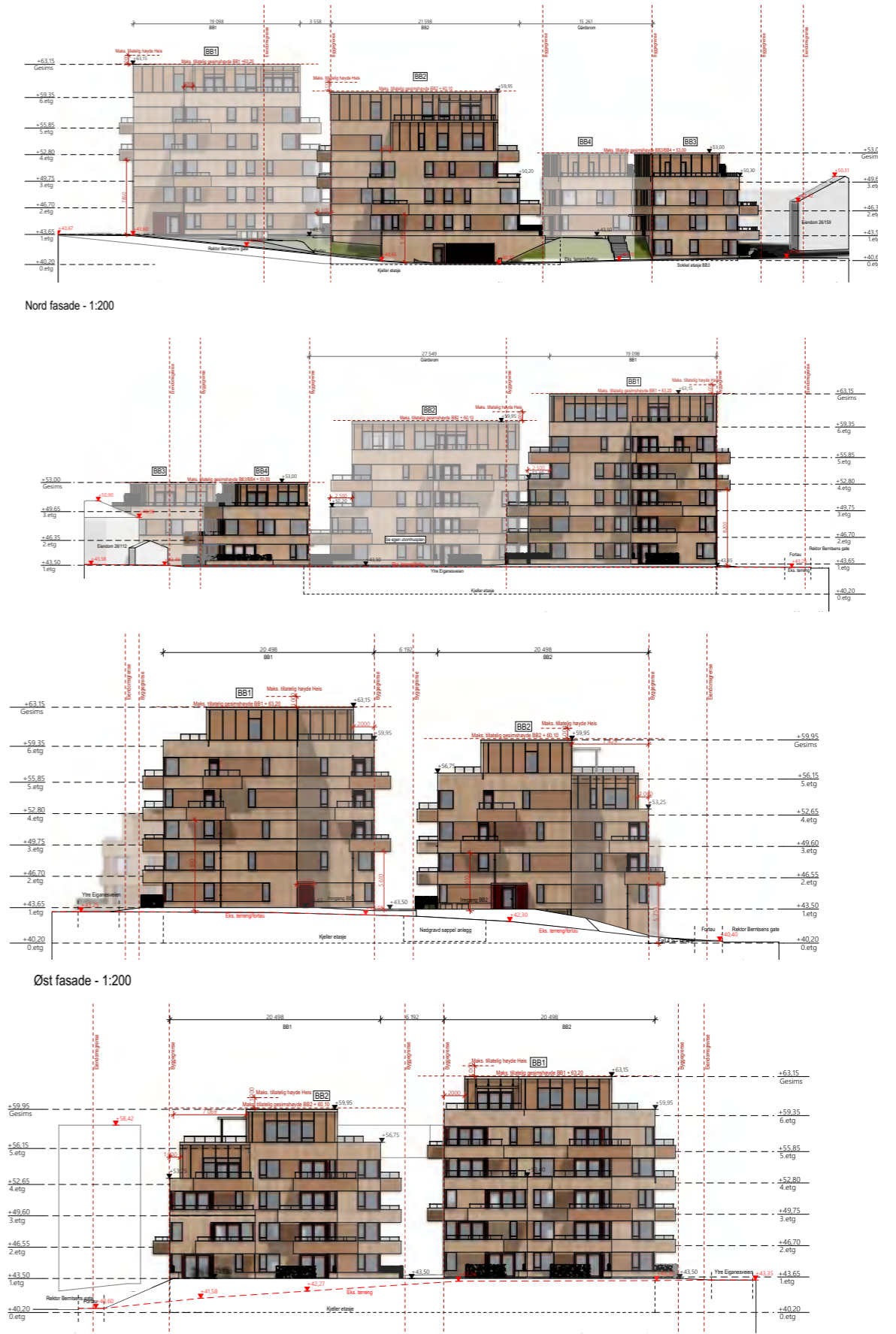


5. etasje

# FASADER



6. etasje



# UTOMHUSPLAN



- ### TEGNFORKLARING
- Ekst. berørte MA berøres i forbindelse med MA. Skal merkes og avklares i disponering, og beskjedes i hele byggeperioden. Det skal utføres kronroduserende beskjæring på 1 tr.
  - Nytt tre
  - Stauder/Pyntegrass
  - Bukkert, Div. Tråkkusker og prydebusker
  - Hakk av kvister
  - Brenseleng
  - Regulert med infiltrasjon og overflate påkledning
  - anagrinneanordning
  - Skurstein
  - Silkestein
  - Lyspøkket, Uforberede videre av RBE
  - Stått, Uforberede videre av RBE
  - Bord og benksett
  - Benker
  - T-ak Ramstene, stakkesystem
  - Fugorreduserte
  - Rund tempoline
  - Stensett, liten 35 cm
  - Stensett, mellomstor 50 cm
  - Stensett, stor 75 cm
  - Tenningriller for tak
  - Sandkasse med kant av stående rundbalk/barkade
  - Fyllings av stein kull
  - Kjerfett betong av dekkende gangfliser
  - Fyllingsplasser
  - Kjerfett grønnanordning
  - Grønnanordning av Grandt småplasser
  - 3 m lange med grønnanordning
  - Utført med dobbel overflate, ferdig sluttet
  - Griff med løstbrett av grus
  - Anlegg rundt tømmer
  - Liv hekk og plantekasse med utløp
  - Trapp med rekkverk og varselbelysning
  - Kantverk av granitt stoppstein
  - Utført i portulak/marmor, med og uten vis.
  - Varig betongkanten med fortau, med og uten 13 cm vis.
  - Nedfelt kant av cotten-stål
  - Lyspøkk / Stak, Gjelder avklaring med VA-rop
  - Syltebeholdning ved inngangsdør
  - Neidgravd avfallsbeholder inkl. kull og montering
  - Endelig anlegg avfall (3 eller 4)
  - Ny oppstillingsplass for avfallshåndtering i asfalt
  - Grønnanordning for lang trafikk
  - Entreprenørens LARK / Opparbeidelsesgrense
  - Eierdemsgrense skal oppheves
  - Tilbakeløpings-utbedring av eksist. asfaltfortau
  - Existerende punktøyder
  - Nye punktøyder



FORPROSJEKT TIL RAMMESØKNAD G

BASE BOLIG

LASSA LIVING

LINK ARKITEKTUR

TRIMET	AKSIS	ÅRS	DAO
CT	CR	HS	27.04.21
1:200	1:100	1:50	1:50
1:100	1:50	LARK	LA 2.01
			A



LASSA LIVING \ VEDLEGG \ PROSJEKTGJENNOMFORING \ LARK PROSJEKT

# REGULERINGSPLAN



## Tegnforklaring

### Reguleringsplan PBL 2008

#### §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BB Blokkbebyggelse
- U Undervisning
- RE Renovasjonsanlegg
- UT Uteoppholdsareal
- BAU Annet uteoppholdsareal

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

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

#### §12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- GP Park

#### §12-6 - Hensynssoner

- H140 Frisikt

### §12-7 - Bestemmelseområder

- #1 -#2 Utforming
- #3 Parkeringsanlegg

### Linjesymbol

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

### Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring

23.01.2023

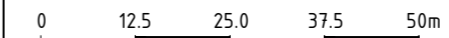
### Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Stavanger kommune  
Dato for basiskart: 13.02.2020

Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk: 1:1000 (A3)

Nord



Euref 89, UTM sone 32, NN2000

### DETALJREGULERING FOR:

Ytre Eiganesveien - Rektor Berntsens gate

PLAN NR.  
**2714**

### MED REGULERINGSBESTEMMELSER

#### SAKSBEHANDLING:

UTVALG FOR BY- OG SAMFUNNSUTVIKLING: 15.10.2020 15.12.2022

UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN: 23.10.2020 -04.12.2020

VEDTATT I KOMMUNESTYRET: 23.01.2023

#### REVISJONER:

Justeringer etter 1. gangs behandling

Dato:	Sign:
29.11.2022	IFH

STAVANGER KOMMUNE, BS  
Saksbehandler: Eivind L Hustvedt  
Plankonsulent: LINK Arkitektur

Dato:  
**02.07.2020**

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

23.01.2023

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

### § 1 Formål

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

### § 2 Fellesbestemmelser

#### 2.1 Universell utformingsstandard

Uteområder skal opparbeides med universell utformingsstandard.

#### 2.2 Støy og luftkvalitet i bygge- og anleggsperioden

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

### § 3 Krav til søknad om byggetillatelse

#### Utomhusplan

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

#### Teknisk utomhusplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en detaljert teknisk utomhusplan i målestokk 1:200 for alle ubebygde arealer i planområdet. Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, møblering, adkomster, skilting, vannavrenning, belysning, sykkelparkering, vinterbruk (lagring av sand/snø) og andre faste elementer. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer. Opparbeidingen skal oppfylle norm for utomhusanlegg for Sør-Rogaland. Planen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

#### Støytiltak

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

#### Anleggsplan

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

### § 4 Bebyggelse og anlegg

#### 4.1 Boligantall

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

#### 4.2 Boligstørrelser

Boligene skal være minimum 40m<sup>2</sup> BRA. Minimum 80% skal være større eller lik 55m<sup>2</sup> og ha minimum to soverom.

#### 4.3 Arkitektur/ uttrykk

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

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

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

#### 4.4 Materialer

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

Fargeskalaen skal være naturtoner med tilpasning til eksisterende nærmiljø.

#### 4.5 Utnyttelse

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

#### 4.6 Parkeringsanlegg under bakken

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

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

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

#### 4.7 Blokkbebyggelse, BB1-BB4

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

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

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

Bebyggelsen skal ha flatt tak.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.8 Renovasjon

f\_RE er felles nedgravd renovasjonsanlegg for BB1-BB4.

#### 4.9 Uteoppholdsareal

f\_UT og f\_AU er felles for BB1-BB4.

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

Fri høyde mellom terreng i f\_AU og balkong skal være minimum 5,0 meter.

I f\_UT skal det opparbeides sandlek på min. 228 m<sup>2</sup> som skal være felles for BB1-BB4. Det tillates ikke at balkonger krager ut over sandlek.

### § 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

#### 5.1 Kjørveg

o\_KV er eksisterende, offentlig kjøreveg.

f\_KV1 er tilkomst til parkeringskjeller og felles for boliger i BB1-BB4. Veggen skal opparbeides etter vegnorm for Sør-Rogaland.

Det tillates at balkonger tilhørende bygg i BB2 kan krage ut over f\_KV1 med inntil 2,0 meter. Fri høyde mellom vegdekke og balkong skal være minimum 2,5 meter.

#### 5.2 Fortau

I o\_F1 og o\_F2 skal det etableres nedsenket kantstein der fortauet må krysses av kjøretøy.

#### 5.3 Gangareal

f\_GG1 er felles for boliger i BB1-BB4 og skal utformes for å håndtere tilkomst for utrykningskjøretøy og nyttetransport. Det tillates at plassering av f\_GG kan justeres sidelengs inntil 1,0 meter.

Det tillates at overbygg ved inngangsparti i BB1 – BB4 kan krage inntil 2,0 meter ut over f\_GG1. Fri høyde mellom terreng og overbygg skal være minimum 2,5 meter.

Det tillates at balkonger tilhørende bygg i BB1 og BB2 kan krage ut over f\_GG1 med inntil 2,0 meter. Fri høyde mellom terreng og balkong skal være minimum 5,0 meter.

Gangareal f\_GG2 er felles for boliger i BB1-BB4, og skal opparbeides som trapp.

### § 6 Hensynssoner

#### 6.1 Frisikt

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

### § 7 Bestemmelsesområder

#### 7.1 Bestemmelsesområde #1, oppstillingsplass

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



### 7.2 Bestemmelsesområde #2, Manøvreringsareal

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

### 7.3 Bestemmelsesområde #3,

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

## § 8 Rekkefølgekrav

- Fortau (o\_F), adkomst (f\_KV), uteoppholdsareal (f\_UT og f\_AU), renovasjon f\_RE og interne gangveger (f\_GG1 og f\_GG2) skal være opparbeidet før brukstillatelse.
- Før brukstillatelse kan gis skal det innenfor 150 meter fra byggegrense, på areal regulert til idrett og sport på gnr./bnr. 26/58, sikres opparbeidet et sammenhengende areal som tilfredsstillende kommuneplanens krav til kvartalslekeplasser. Tiltaket skal godkjennes av seksjon for Park og natur



**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 besluttes 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 seksjonseierne 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.

# UTKAST TIL BUDSJETT

**SAMEIET LASSA LIVING**

Totalt 35 leiligheter totalt ca 3500 kvm

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

**Månlige felleskostnader:**

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

# Ytre Eiganesveien 25

Nabolaget Stokke øvre/Lassa - vurdert av 104 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

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

## Skoler

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



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

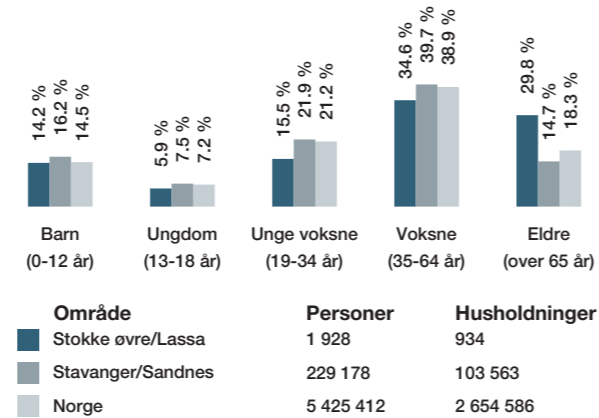
Veldig bra 90/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

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

## Dagligvare

Kiwi Eiganes	2 min
Kiwi Sandal	4 min

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel



## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100



## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



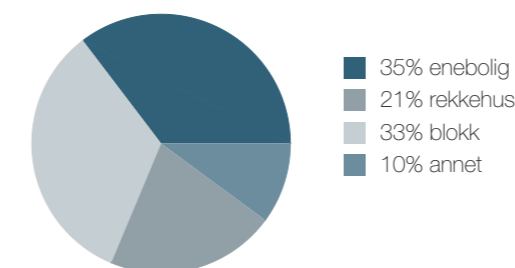
## Vedlikehold hager

Godt velholdt 88/100

## Sport

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

## Boligmasse



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

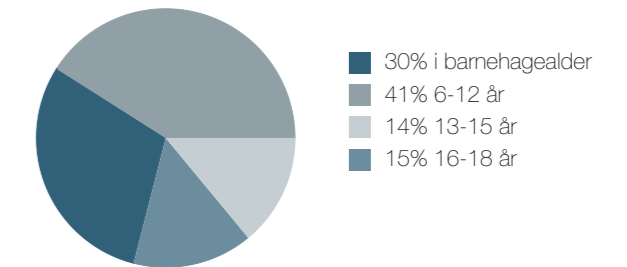


Sitat fra en lokalkjent

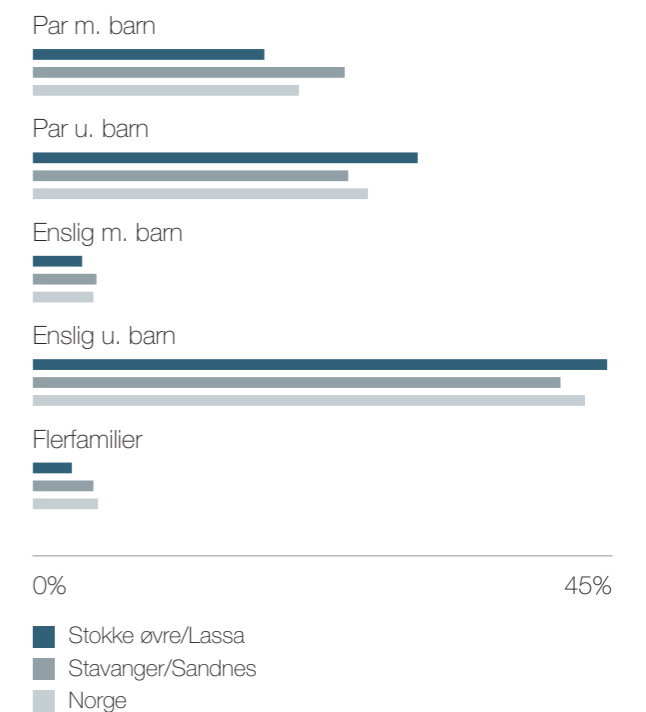
## Varer/Tjenester

AMFI Madla	15 min
Vitusapotek Madla	15 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

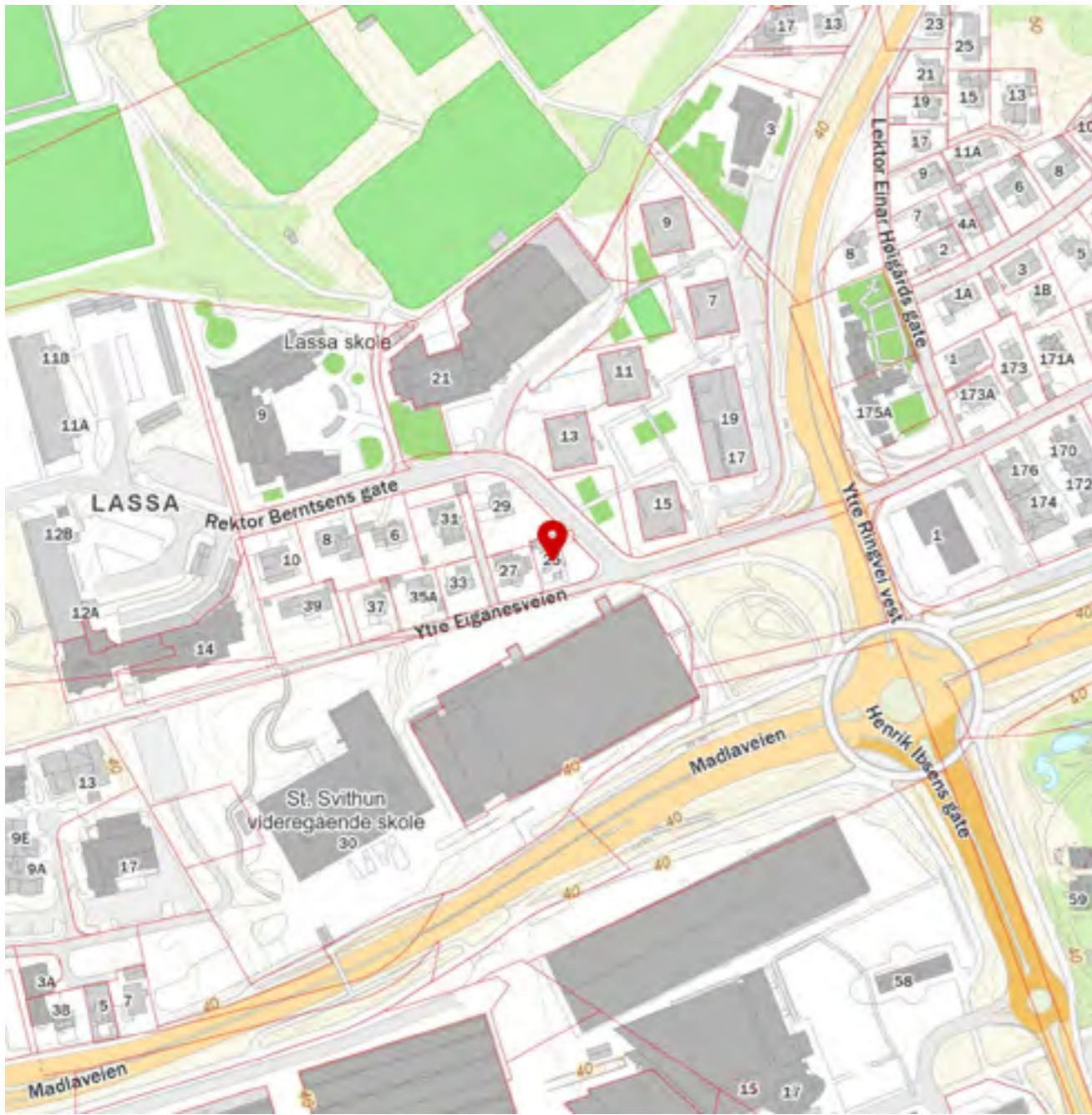


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



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

## SALGSANSVARLIGE

### **Jeanette Tunge**

Salgs- og markedsansvarlig

M: 992 97 670

jt@basebolig.no

### **Martha Block Watne**

Salgsleder

M: 900 79 198

martha@basebolig.no

**base**<sup>NO</sup>

**LASSALIVING.NO**