



RAVPERLEVEIEN

ET PROSJEKT FRA BASE

Leveransebeskrivelse

Romskjema

Etasjeplaner

Utomhusplan

Reguleringsbestemmelser

Vedtekter

Nabolagsprofil

30.08.2024

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.

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

Trekkør 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, impregneret furu. Leveres med grunning + mellomstrøk. Farge iht. arkitekt/utbygger. Sluttbehandling/ toppstrøk besørgeres av forbruker.

Vindu og balkongdør

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

Innvendig leveres vinduer og foringer malt, klassisk hvit.

Ytterdører

Ytterdør fra anerkjent fabrikat, med innfreste spor, farge iht. arkitekt/utbygger.

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

Tak

Betongtakstein, type rød/antikk.

Balkong, terrasse, platting, altan

Terrasse leveres ikke som standard.

Blikkenslager

Utvendig takrenner og beslag balkong leveres i sort utførelse.

Takopplett leveres beslått, sort.

PARKERING

Carport/garasje

Fellesparkering, se utenomhusplan.

Garasjeport

Ikke aktuelt

Utvendig bod

Egen sportsbod leveres i fellesanlegg i «løe».

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 helparkles. Behandling etter K3, høyeste klasse, kan utføres mot tillegg. Dette medfører at plateoverflater helparkles før maling.

Innvendig isolasjon

Isolasjon i bjelkelag leveres med 150mm.

Innvendige dører

Tidløs og solide innerdører, type Bygg 1 Sletten Kompakt, 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.

Kunde leverer/installerer skyvedør mot bod 1. etasje etter overtakelse.

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 tilbys som opsjon.

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

Leveres ikke som standard.

ELEKTRISKE ARBEIDER

El. installasjon

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

Brannalarmanlegg og røykvarslere

Seri koblete røykvarslere. Brannslukningsapparat.

Belysning

Fremlegg for utelys ved hovedinngang, inkludert armatur.

Det leveres 3 stk downlights på bad i 1. etasje. Taklampe på bad i 2. etasje.

Øvrig belysning leveres ikke.

Ladepunkt for el-bil

Se egen beskrivelse av ladeanlegg ved fellesbeskrivelse.

Varmekabler/panelovner

Varmekabler leveres på bad, vaskerom, entre.

Panelovner leveres ikke.

RØR- OG SANITÆRARBEIDER

Innvendig innredning/utstyr

Iht. gjeldende krav.

Bad 1. etasje leveres med 60 cm baderomsinnredning og speil med belysning. Vegghengt toalett. 90x90cm dusjdører.

Bad 3. etasje leveres med 100 cm baderomsinnredning og speil med belysning. Vegghengt toalett. 90x90cm dusjdører.

Opplegg for vaskemaskin og utslagsvask leveres på vask/tek.

WC leveres med vegghengt toalett og vegghengt 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 vedlikeholdssoppgaver som følger med som eier av boligen (herunder all FDV-informasjon, forvaltning, drift og vedlikehold), og de tilhørende utomhusarealer. FDV leveres på boligmappa.no

Kopi av eiendomskart, målebrev, reguleringsplaner og bestemmelser kan fås ved henvendelse 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

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 stiplede 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 stiplede 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 stiplede 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 vinduskarmner, gulv, trapper etc. Parkett anses som et levende materiale og vil dermed kunne bevege seg avhengig av årstid. Enkelte svipt 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 nærings-tilgangen. 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 tilvalgs-muligheter 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.installasjoner, 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.

09.04.2024

ROMSKJEMA REKKEHUS

1. etasje

ROM	GULV	VEGG	HIMLINGER	DØRER	LISTVERK
Hall	Betong Flis; Modena Pro Beton 60x60cm.	Gips Sparklet/malt.	Gips Sparklet/malt.		Gulvlist: Eik hvitlasert. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.
Gang	Betong Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt.	Gips Sparklet/malt.		Gulvlist: Eik hvitlasert. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.
Bod under trapp	Betong Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt.	Gips Sparklet/malt.	Bygg1 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.	Gips Sparklet/malt.	Bygg1 Sletten kompakt. Dempelist i karm. Klassisk hvit, S 0500-N.	Gulvlist: Eik hvitlasert. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.
Bod	Betong Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt.	Gips Sparklet/malt.	Skyvedører leveres ikke.	Gulvlist: Eik hvitlasert. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.
Soverom	Betong Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt.	Gips Sparklet/malt.	Bygg1 Sletten kompakt. Skyvedør. Klassisk hvit, S 0500-N.	Gulvlist: Eik hvitlasert. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.
WIC	Betong Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt.	Gips Sparklet/malt.	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; våtromssystem, malt.	Gips Sparklet/malt.	Bygg1 Sletten kompakt. Dempelist i karm. Klassisk hvit, S 0500-N.	Gulvlist: Sokkelflis. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.
Medierom (rom ikke godkjent for varig opphold)	Betong Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt.	Gips Sparklet/malt.	Bygg1 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.	Gips Sparklet/malt.	Bygg1 Sletten kompakt. Dempelist i karm. Klassisk hvit, S 0500-N.	Gulvlist: Sokkelflis. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.

ROMSKJEMA

REKKEHUS

2. etasje

ROM	GULV	VEGG	HIMLINGER	DØRER	LISTVERK
Stue/kjøkken/spis	Spon Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt.	Gips Sparklet/malt.		Gulvlist: Eik hvitlasert. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt
Kontor	Spon Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt.	Gips Sparklet/malt.	Bygg1 Sletten kompakt. Klassisk hvit, S 0500-N.	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.	Gips Sparklet/malt.		Gulvlist: Eik hvitlasert. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt
Soverom 2	Spon Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt.	Gips Sparklet/malt.	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.	Gips Sparklet/malt.	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.	Gips Sparklet/malt.	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; våtromssystem, malt.	Gips Sparklet/malt.	Bygg1 Sletten kompakt. Klassisk hvit, S 0500-N.	Gulvlist: Sokkelflis. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt

LEVERANSEBESKRIVELSE TOMANNSBOLIG

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.

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.

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, farge iht. arkitekt/utbygger. Innvendig leveres vinduer og foringer malt, klassisk hvit. Takvindu leveres med elektrisk åpning.

Ytterdører

Ytterdør og sidefelt fra EGE i eik, hvitlasert. Som standard leveres det hvitmalte foringer og belistning innvendig, farge klassisk hvit.

Tak

Betongtakstein, type rød/antikk.

Balkong, terrasse, platting, altan

Terrasse leveres ikke som standard.

Blikkenslager

Utvendig takrenner og beslag balkong leveres i sort utførelse.

PARKERING

Carport/garasje

Fellesparkering, se utenomhusplan.

Garasjeport

Ikke aktuelt

Utvendig bod

Egen sportsbod leveres i fellesanlegg i låven.

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.

Innvendig isolasjon

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

Innvendige dører

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

Listverk

Gulvlister leveres tilsvarende parkett. Karmlister 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 leveres med åpne trinn.

Pipe/ovn

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

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

Leveres ikke som standard.

ELEKTRISKE ARBEIDER

El. installasjon

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

Brannalarmanlegg og røykvarslere

Seriekoblede røykvarslere. Brannslukningsapparat.

Belysning

Fremlegg for utelys ved hovedinngang, inkludert armatur.

Tomannsbolig A (bolig over 3 etg): Det leveres 8 stk downlights på fordel på to bad. Taklampe på bad i 2. etasje.

Tomannsbolig B (bolig over 2 etg): Det leveres 3 stk downlights bad 2. etg. 1 stk taklampe bad 3. etg.

Ladepunkt for el-bil

Se egen beskrivelse av ladeanlegg ved fellesbeskrivelse.

Varmekabler/panelovner

Varmekabler leveres på bad, vaskerom, entre.

RØR- OG SANITÆRARBEIDER**Innvendig innredning/utstyr**

Iht. gjeldende krav.

Tomannsbolig A (bolig over 3 etg)

Bad 2. etasje leveres med 60 cm baderomsinnredning og speil med belysning. Vegghengt toalett. 90x90cm dusjdører.

Bad 3. etasje leveres med 100 cm baderomsinnredning og speil med belysning. Vegghengt toalett. 90x90cm dusjdører.

Opplegg for vaskemaskin og utslagsvask leveres på vask/tek.

WC leveres med vegghengt toalett og vegghengt servant.

200ltr bereder og rør-i-rør skap.

Tomannsbolig B (bolig over 2 etg)

Bad 2. etasje leveres med 60 cm baderomsinnredning og speil med belysning. Vegghengt toalett. 90x90cm dusjdører.

Bad 3. etasje leveres med 100 cm baderomsinnredning og speil med belysning. Vegghengt toalett. 90x90cm dusjdører.

Opplegg for vaskemaskin og utslagsvask leveres på vask/tek.

WC leveres med vegghengt toalett og vegghengt 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 byggerengjort.

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 vedlikeholdssoppgaver som følger med som eier av boligen (herunder all FDV-informasjon, forvaltning, drift og vedlikehold), og de tilhørende utomhusarealer. FDV leveres på boligmappa.no

Kopi av eiendomskart, målebrev, reguleringsplaner og bestemmelser kan fås ved henvendelse 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 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 stiplede 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 stiplede 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 stiplede 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 vinduskarmner, gulv, trapper etc. Parkett anses som et levende materiale og vil dermed kunne bevege seg avhengig av årstid. Enkelte svipt 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. støv, 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.

14.08.2024

ROMSKJEMA

TOMANNSBOLIG A

1. etasje

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	DØRER	LISTVERK
Hall	Betong Flis; Modena Pro Beton 60x60cm.	Gips Sparklet/malt.	Gips Sparklet/malt.		Gulvlist: Eik hvitlasert. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.
WC	Betong Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt.	Gips Sparklet/malt.	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; våtromssystem, malt.	Gips Sparklet/malt.	Bygg1 Sletten kompakt. Dempelist i karm. Klassisk hvit, S 0500-N.	Gulvlist: Sockelflis. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.
Stue/kjøkken	Betong Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt.	Gips Sparklet/malt.	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.	Gips Sparklet/malt.	Gips Sparklet/malt.	Bygg1 Sletten kompakt. Dempelist i karm. Klassisk hvit, S 0500-N.	Gulvlist: Sockelflis. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.

2. etasje

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

ROMSKJEMA

TOMANNSBOLIG A

2. etasje

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	DØRER	LISTVERK
Gang	Spon Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt.	Gips Sparklet/malt.	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.	Gips Sparklet/malt.	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; våtromssystem, malt.	Gips Sparklet/malt.	Bygg1 Sletten kompakt. Dempelist i karm. Klassisk hvit, S 0500-N.	Gulvlist: Eik hvitlasert. 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.	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.	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.	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.	Gulvlist: - Karmlist: - Tak: -

ROMSKJEMA

TOMANNSBOLIG B

2. etasje

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	DØRER	LISTVERK
Entre	Spon Flis; Modena Pro Beton 60x60cm.	Gips Sparklet/malt.	Gips Sparklet/malt.		Gulvlist: Eik hvitlasert. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.
Stue/kjøkken	Spon Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt.	Gips Sparklet/malt.	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.	Gips Sparklet/malt.	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; våtromssystem, malt.	Gips Sparklet/malt.	Bygg1 Sletten kompakt. Dempelist i karm. Klassisk hvit, S 0500-N.	Gulvlist: Sockelflis. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.
Vask/tek	Spon Flis; Modena Pro Beton 60x60cm.	Sparklet/malt.	Gips Sparklet/malt.	Bygg1 Sletten kompakt. Dempelist i karm. Klassisk hvit, S 0500-N.	Gulvlist: Sockelflis. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.

ROMSKJEMA

TOMANNSBOLIG B

3. etasje

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

LEVERANSEBESKRIVELSE ENEBOLOG/VÅNINGSHUS

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.

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.

BOLIGEN UTVENDIG

Betongarbeid

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

Utvendig vegg

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

Vindu og balkongdør

Vinduer leveres i tre, farge iht. arkitekt/utbygger. Innvendig leveres vinduer og

foringer malt, klassisk hvit. Takvindu leveres med elektrisk åpning.

Ytterdører

Ytterdør og sidefelt fra EGE i eik, hvitlasert. Ytterdør i u. etg leveres i slett utførelse. Som standard leveres det hvitmalte foringer og belistning innvendig, farge klassisk hvit.

Tak

Teglstein, farge rød. Utbygg/entre leveres med båndteking.

Balkong, terrasse, platting, altan

Terrasse leveres ikke som standard.

Blikkenslager

Utvendig takrenner og beslag balkong leveres i alu. natur.

PARKERING

Carport/garasje

Fellesparkering, se utenomhusplan.

Garasjeport

Ikke aktuelt

Utvendig bod

Egen sportsbod leveres i fellesanlegg i låven.

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.

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, 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 leveres med åpne trinn.

Pipe/ovn

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

KJØKKEN

Innredning

Kjøkken fra fra Sigdal, se egen tegning (67223/2/1).

Hvitevarer

Leveres ikke som standard.

ENERGI OG KLIMA

Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner leveres.

Varmepumpe

Leveres ikke som standard.

ELEKTRISKE ARBEIDER

El. installasjon

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

Brannalarmanlegg og røykvarslere

Seriekoblede røykvarslere. Brannslukningsapparat.

Belysning

Fremlegg for utelys ved hovedinngang, inkludert armatur.

Det leveres 3 stk downlights bad U. etg. 1 stk. taklampe bad 2. etg.

Ladepunkt for el-bil

Se egen beskrivelse av ladeanlegg ved fellesbeskrivelse.

Varmekabler/panelovner

Varmekabler leveres på bad, vaskerom, entre.

RØR- OG SANITÆRARBEIDER

Innvendig innredning/utstyr

Iht. gjeldende krav.

Bad 2. etasje leveres med 100 cm baderomsinnredning og speil med belysning. Vegghengt toalett. 90x90cm dusjdører.

Bad U. etasje leveres med 60 cm baderomsinnredning og speil med belysning. Vegghengt toalett. 90x90cm dusjdører.

Opplegg for vaskemaskin og utslagsvask leveres på vask/tek.

WC leveres med vegghengt toalett og vegghengt 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 byggerengjort.

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 vedlikehold), og de tilhørende utomhusarealer. FDV leveres på boligmappa.no

Kopi av eiendomskart, målebrev, reguleringsplaner og bestemmelser kan fås ved henvendelse 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 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, karmen 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. støv, 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.

14.08.2024

ROMSKJEMA

ENEBOLIG/VÅNINGSHUS

1. etasje

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	DØRER	LISTVERK
Entre	Spon Flis; Modena Pro Beton 60x60cm.	Gips Sparklet/malt.	Gips Sparklet/malt.		Gulvlist: Eik hvitlasert. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.
Gard	Spon Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt.	Gips Sparklet/malt.	Bygg1 Sletten kompakt. Skyvedør. Klassisk hvit, S 0500-N.	Gulvlist: Eik hvitlasert. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.
WC	Spon Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt.	Gips Sparklet/malt.	Bygg1 Sletten kompakt. Dempelist i karm. Klassisk hvit, S 0500-N.	Gulvlist: Eik hvitlasert. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.
Gang	Spon Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt.	Gips Sparklet/malt.		Gulvlist: Eik hvitlasert. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.
Bod	Spon Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt.	Gips Sparklet/malt.	Bygg1 Sletten kompakt. Dempelist i karm. Klassisk hvit, S 0500-N.	Gulvlist: Eik hvitlasert. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.
Stue	Spon Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt.	Gips Sparklet/malt.		Gulvlist: Eik hvitlasert. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.
Kjøkken	Spon Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt.	Gips Sparklet/malt.	Bygg1 Sletten kompakt. Skyvedør. Klassisk hvit, S 0500-N.	Gulvlist: Eik hvitlasert. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.

2. etasje

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

ROMSKJEMA

ENEBOLIG/VÅNINGSHUS

2. etasje

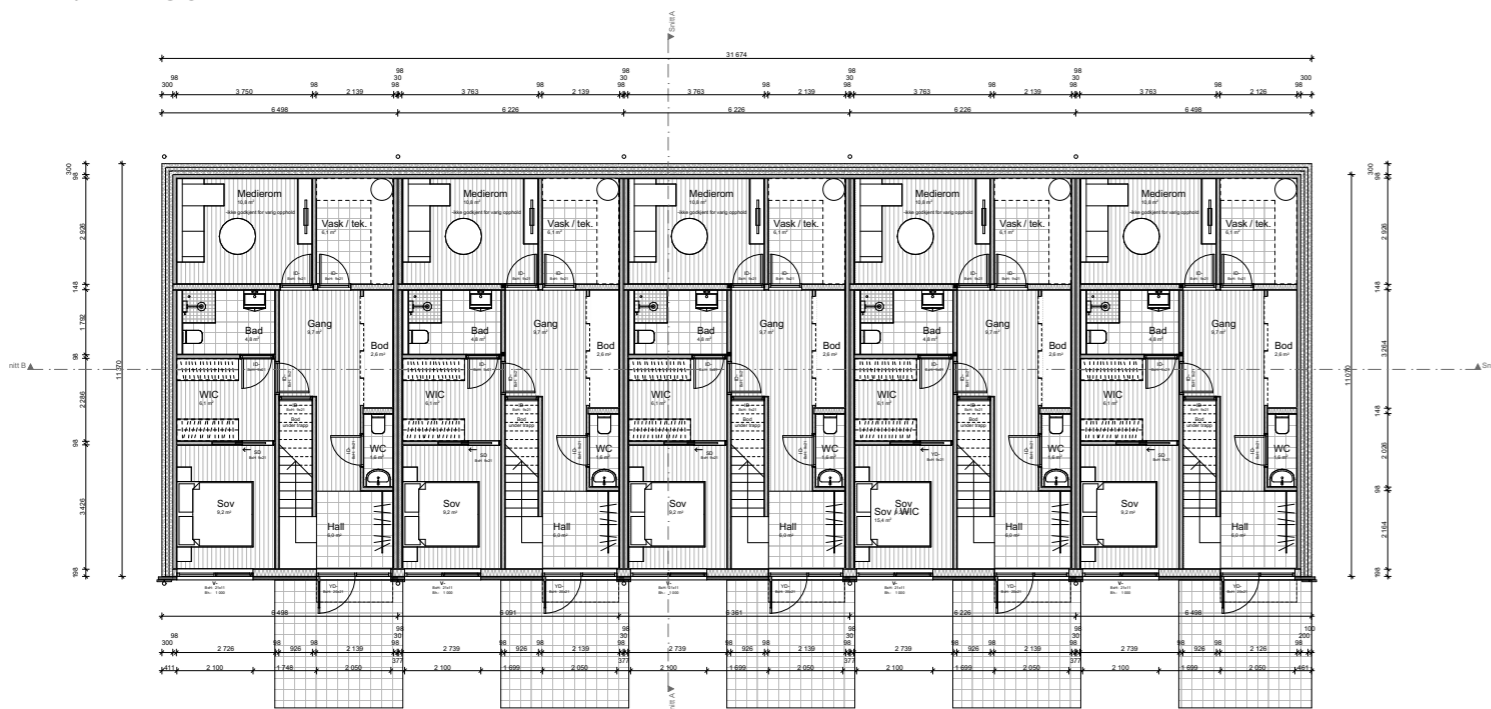
ROM	GULV	VEGG	HIMLING	DØRER	LISTVERK
Soverom 3	Spon Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt.	Gips Sparklet/malt.	Bygg1 Sletten kompakt. Dempelist i karm. Klassisk hvit, S 0500-N.	Gulvlist: Eik hvitlasert. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.
Bad 2	Spon Flis; Modena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

U. etasje

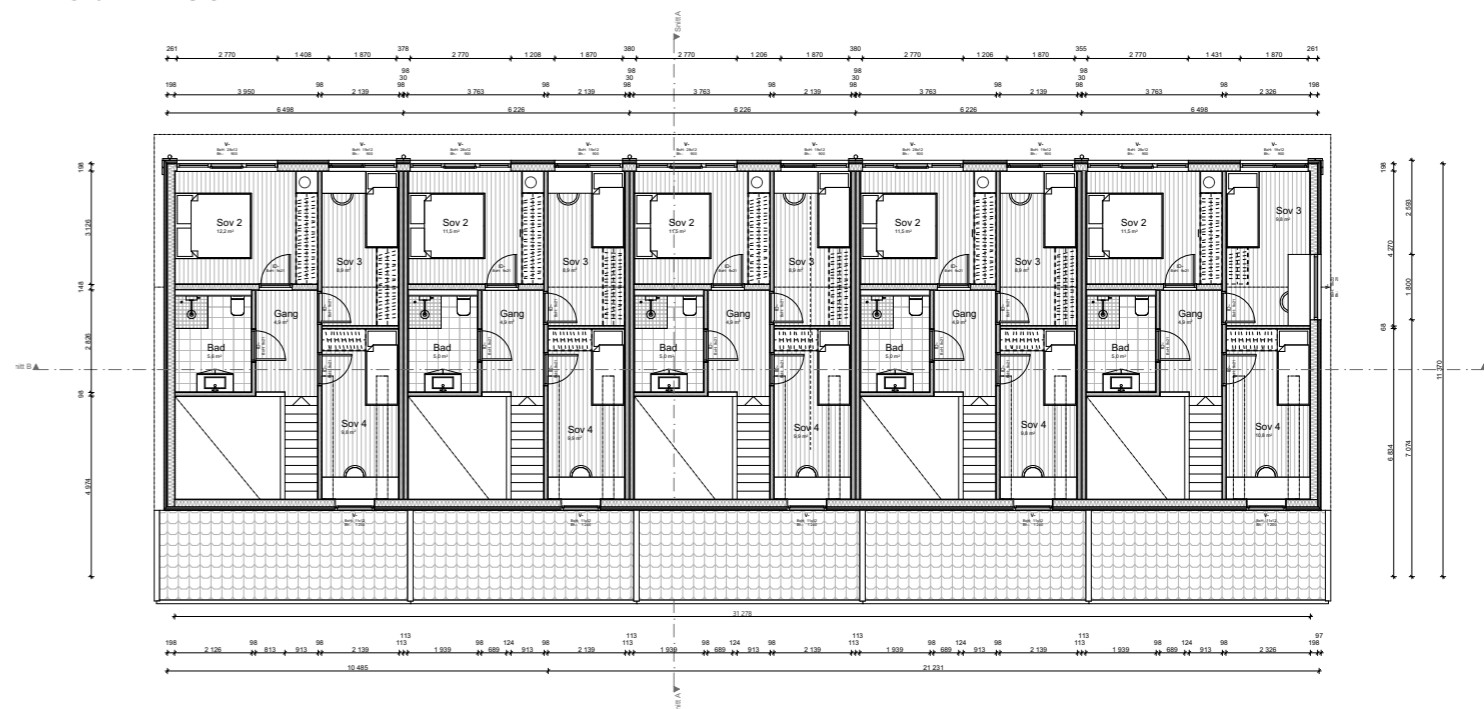
ROM	GULV	VEGG	HIMLING	DØRER	LISTVERK
Gang	Betong Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt.	Gips Sparklet/malt.		Gulvlist: Eik hvitlasert. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.
Bod	Betong Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt.	Gips Sparklet/malt.	Bygg1 Sletten kompakt. Dempelist i karm. Klassisk hvit, S 0500-N.	Gulvlist: Eik hvitlasert. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.
Vask	Betong Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt.	Gips Sparklet/malt.	Bygg1 Sletten kompakt. Dempelist i karm. Klassisk hvit, S 0500-N.	Gulvlist: Sockelflis. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.
Stue	Betong Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Sparklet/malt.	Gips Sparklet/malt.	Bygg1 Sletten kompakt. Dempelist i karm. 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.	Gips Ubehandlet.	Bygg1 Sletten kompakt. Dempelist i karm. Klassisk hvit, S 0500-N.	Gulvlist: Eik hvitlasert. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.
Bad	Betong Boen Animoso 1-stav parkett, hvit mattlasert.	Gips Flis i dusjsone; Modena Pro Beton 30x60cm. Øvrig vegger; våtromssystem, malt.	Gips Sparklet/malt.	Bygg1 Sletten kompakt. Dempelist i karm. Klassisk hvit, S 0500-N.	Gulvlist: Sockelflis. Karmlist: Moderne, klassisk hvit. Tak: Listefritt.

REKKEHUS

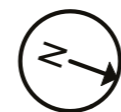
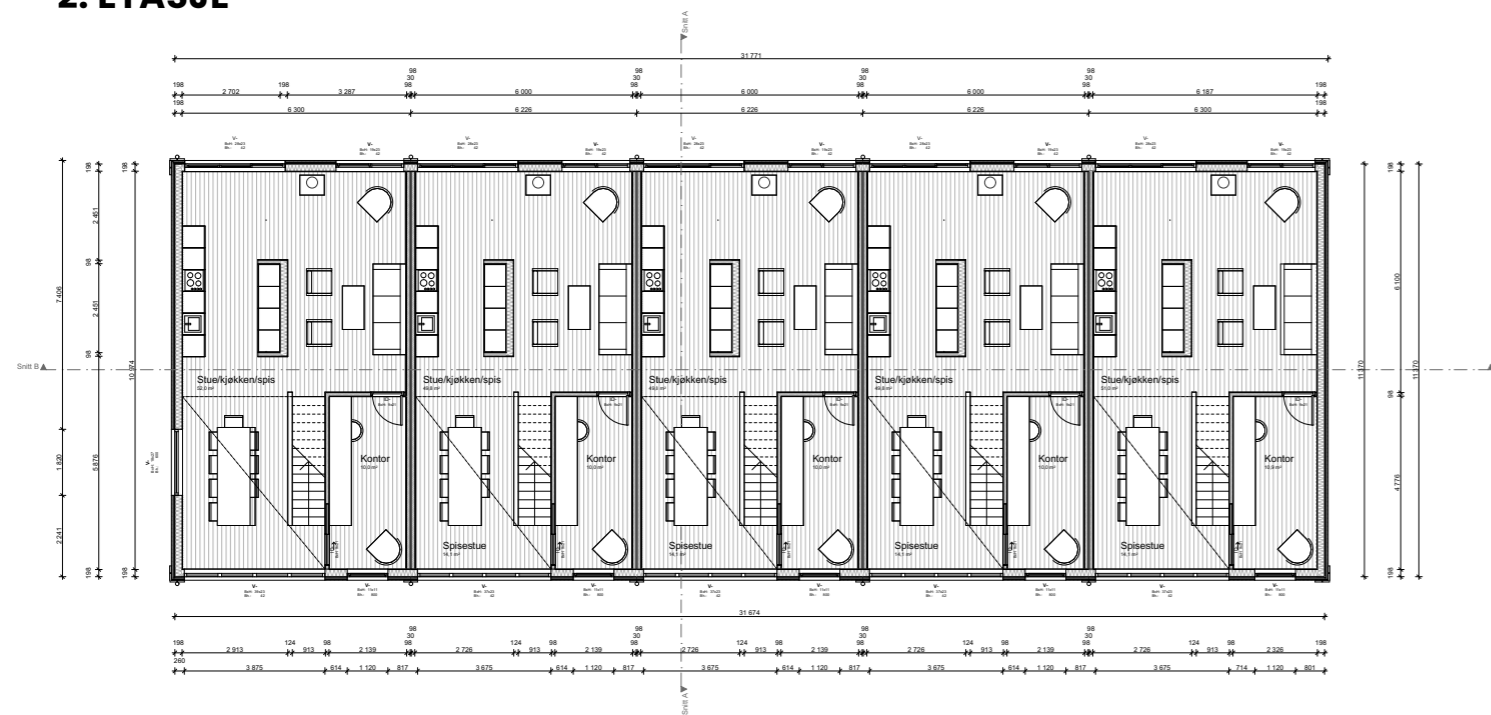
1. ETASJE



3. ETASJE

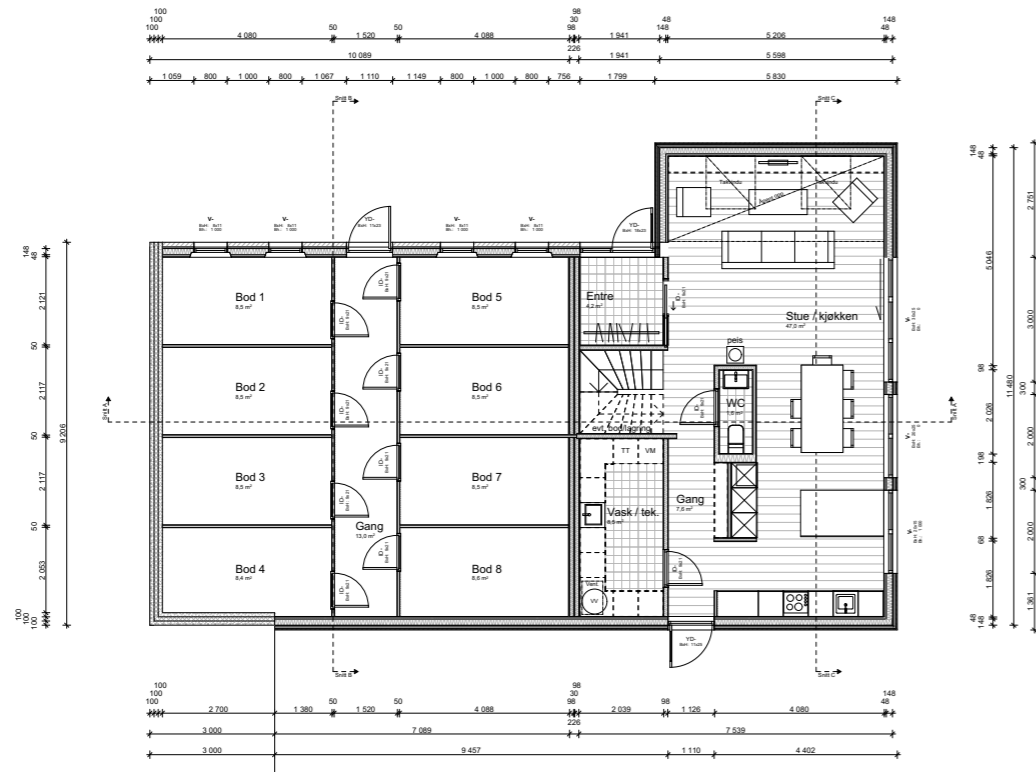


2. ETASJE

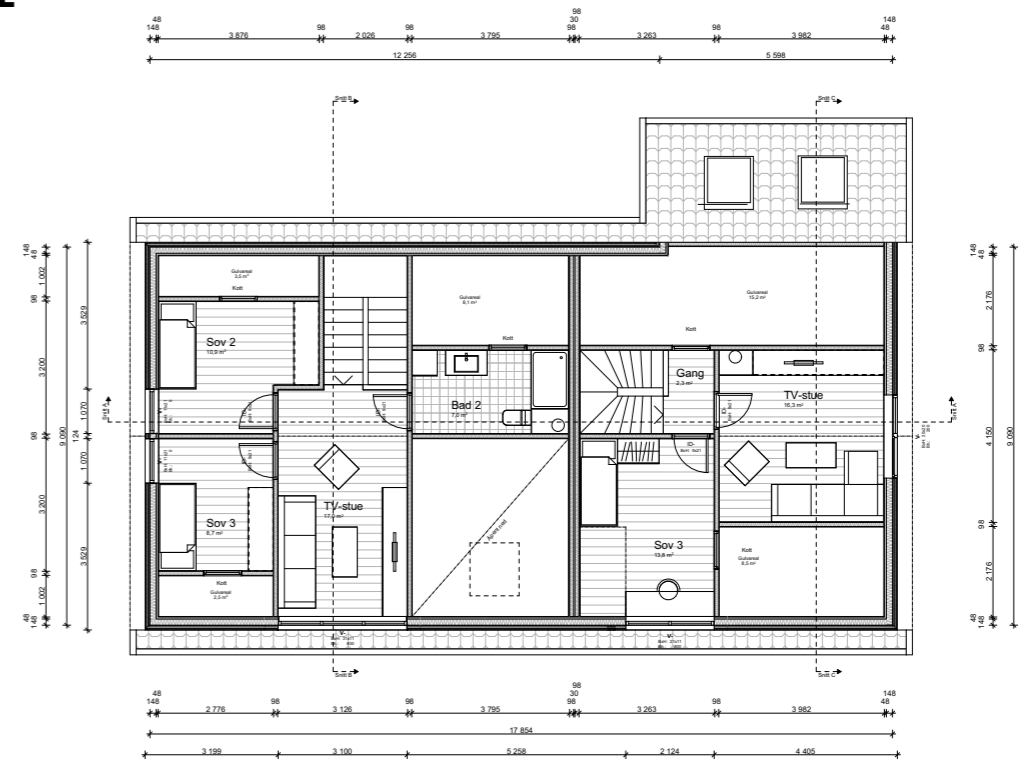


TOMANNSBOLIG

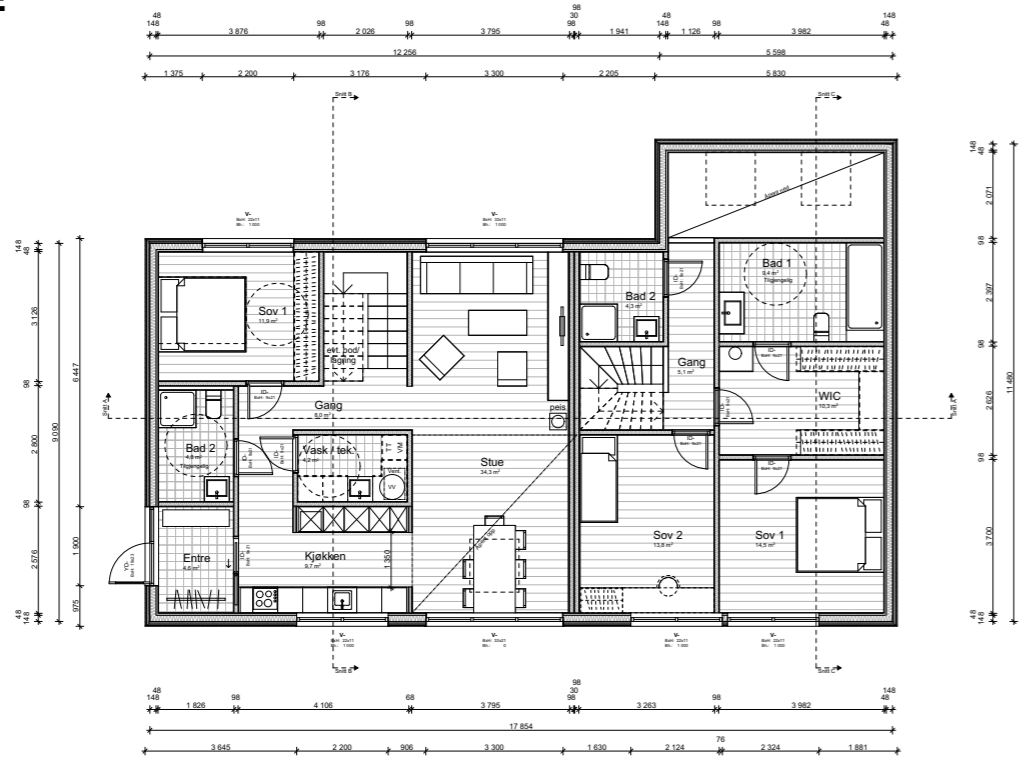
1. ETASJE



3. ETASJE

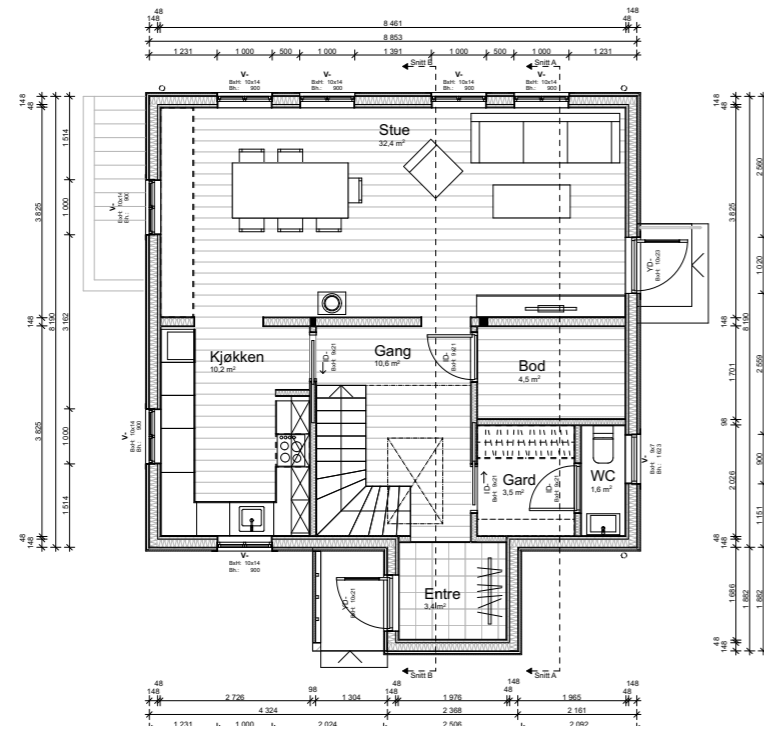


2. ETASJE

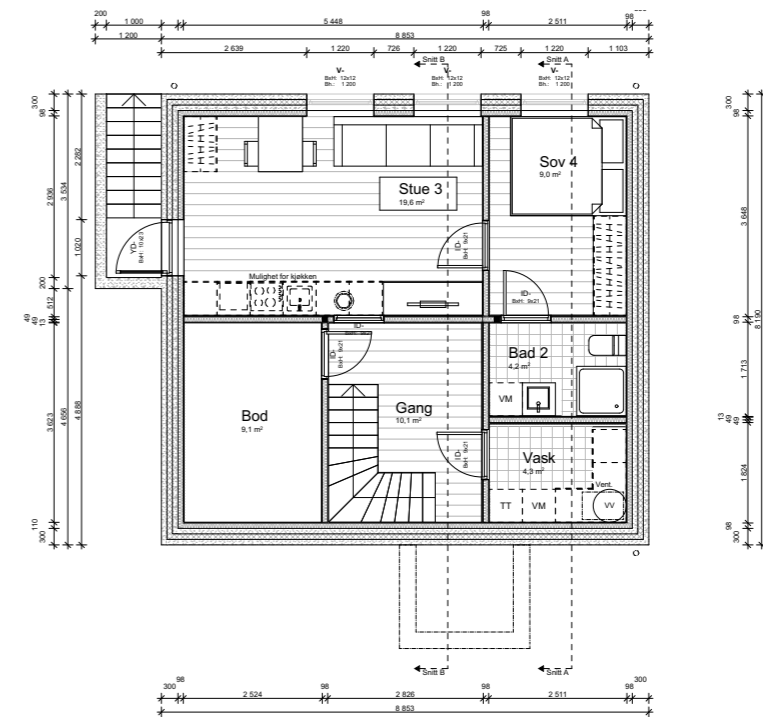


ENEBOLIG/VÅNINGSHUS

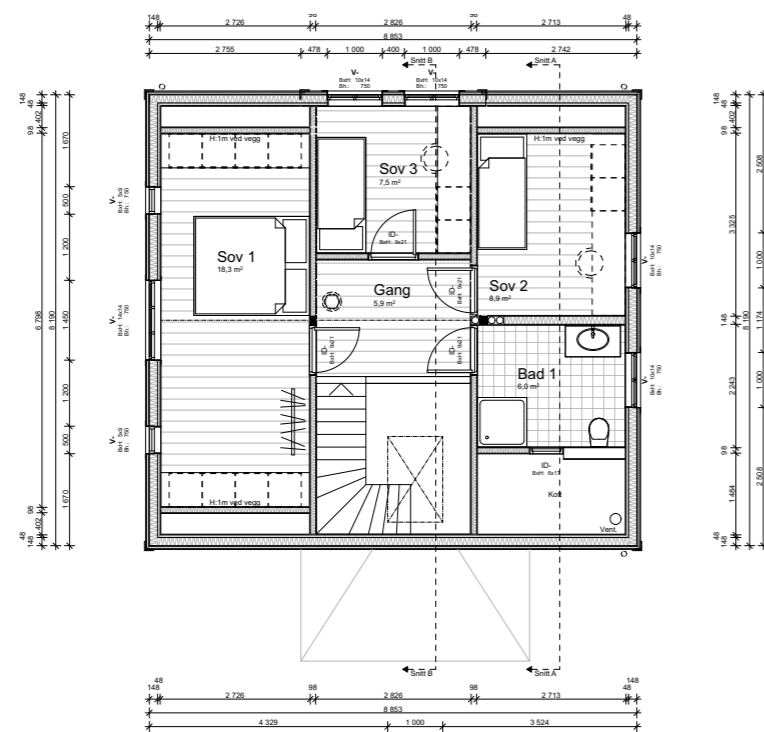
1. ETASJE



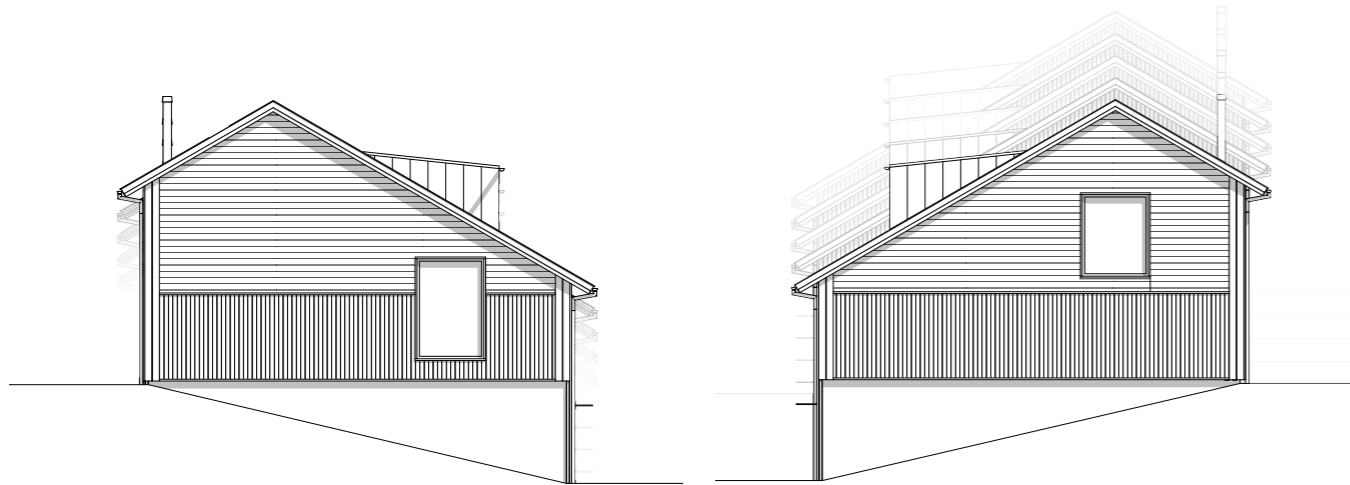
3. ETASJE



2. ETASJE



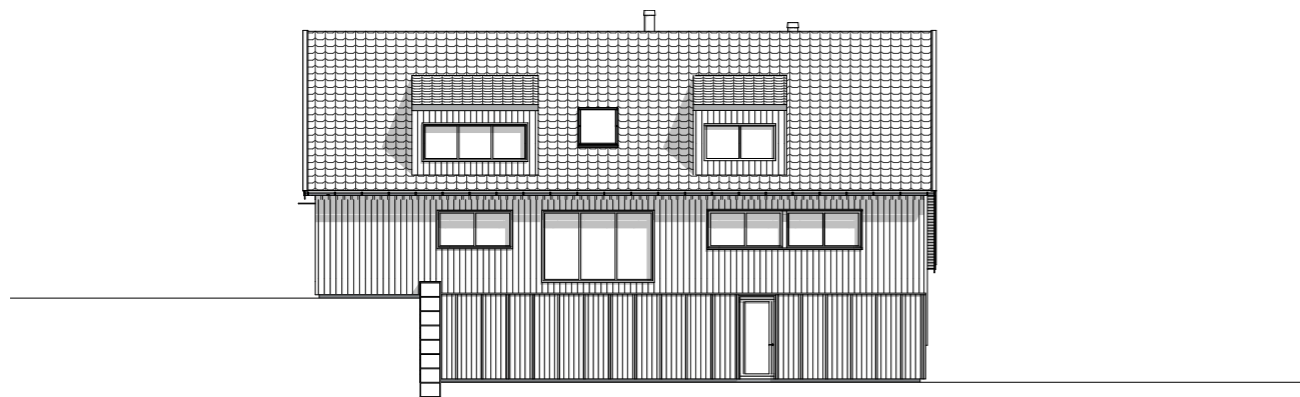
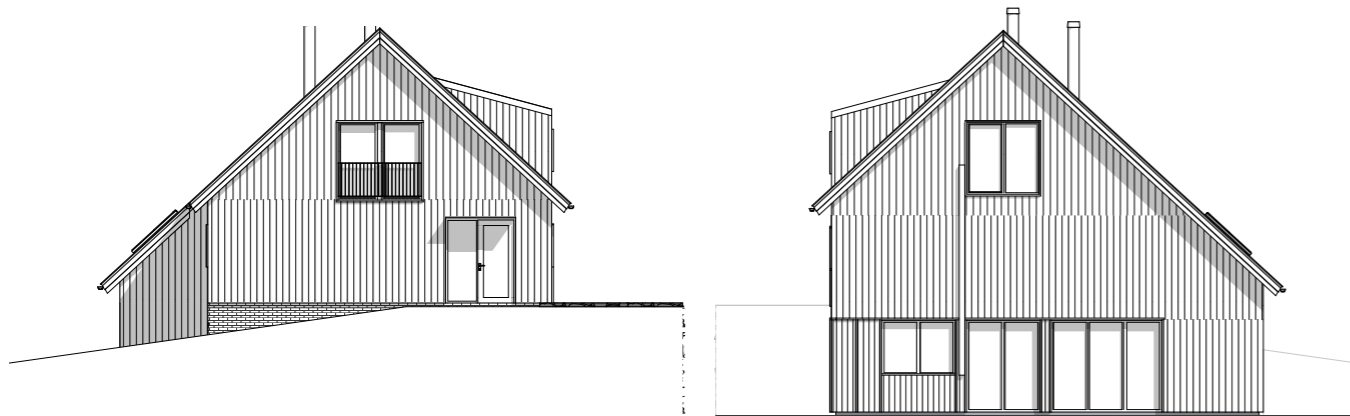
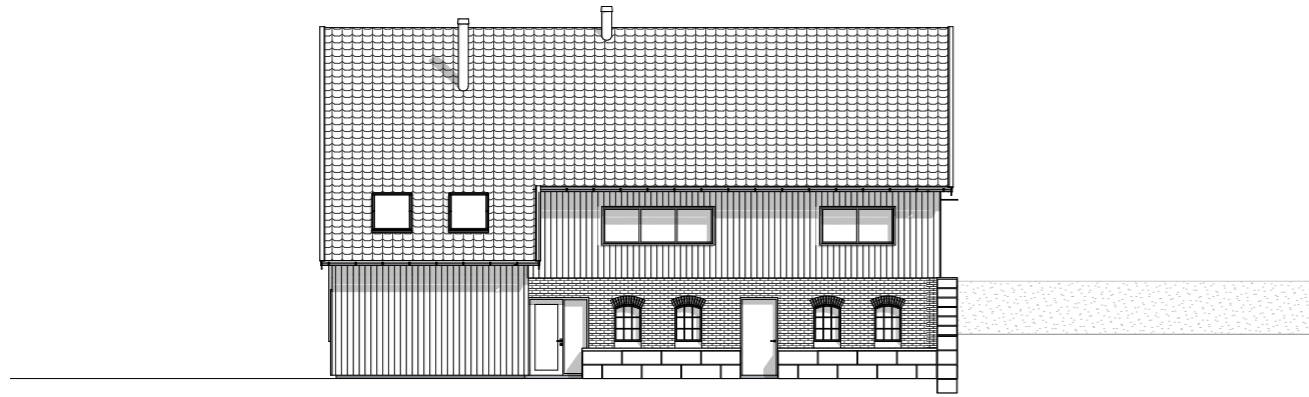
FASADER REKKEHUS



FASADER VÅNINGSHUS



FASADER TOMANNSBOLIG

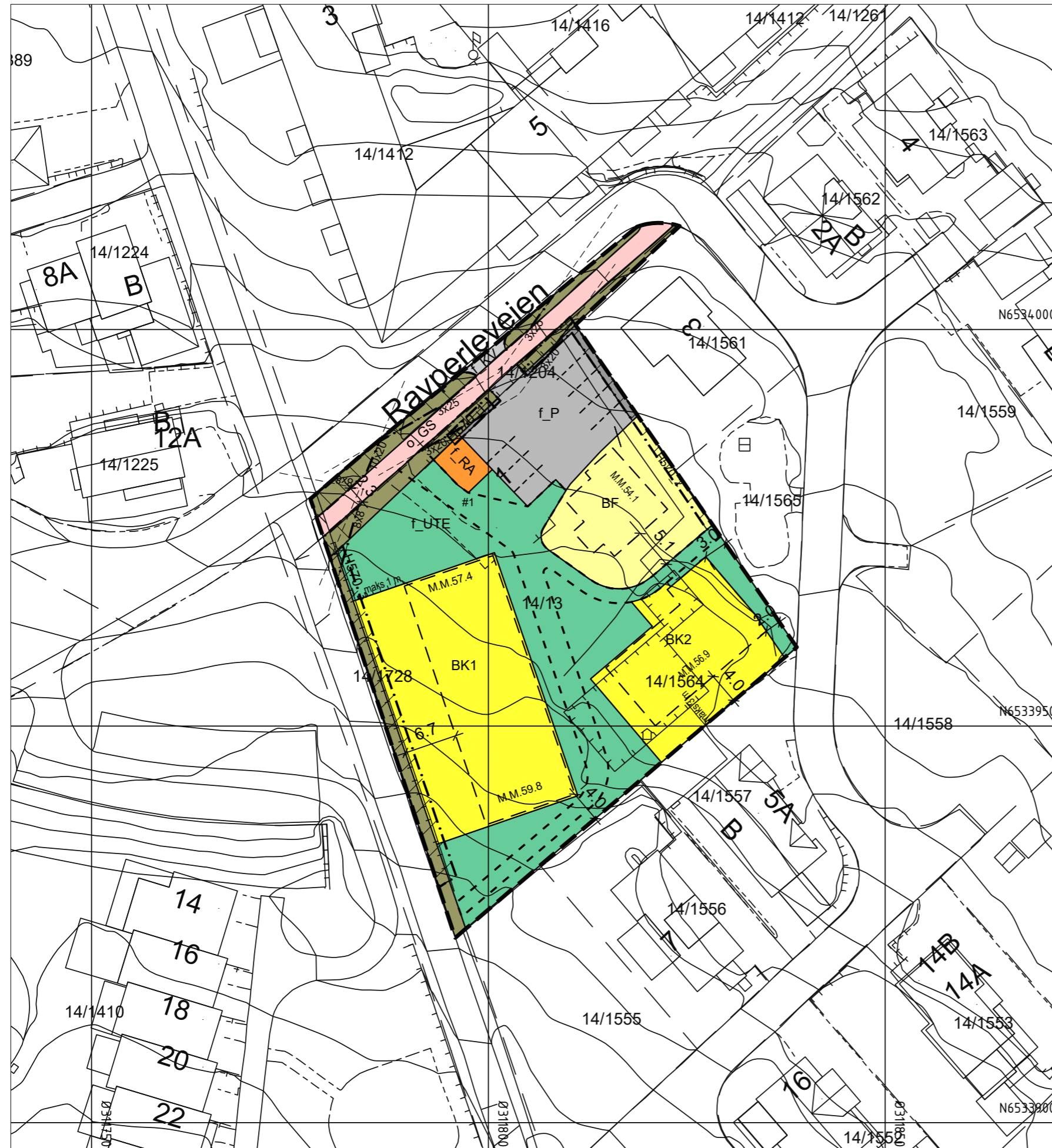


FORELØPIG UTOMHUSPLAN



Forbehold: Endelig beskrivelse av utomhus-
leveranse se leveransebeskrivelse.

FORELØPIG REGULERINGSPLAN



Tegnforklaring

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 Kjøreveg
- GS Gang-/sykkelveg
- AVT Annen veggrunn - tekniske anlegg
- AVG Annen veggrunn - grøntareal
- P Parkering

§12-6 - Hensynssoner

- H140 Frisikt
- H570 Bevaring kulturmiljø

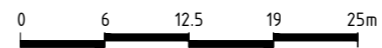
§12-7 - Bestemmelseområder

- # Utforming
- MM Maks mønehøyde

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

DETALJREGULERING FOR:
Ravperleveien 1

PLAN NR.
2795

MED REGULERINGSBESTEMMELSER

SAKSBEHANDLING:
UTVALG FOR BY- OG SAMFUNNSUTVIKLING:
UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN:
VEDTATT I BYSTYRET:
REVISJONER:

Dato: Sign:

STAVANGER KOMMUNE, BS
Saksbehandler:
Planforvalter:Sweco

Dato:
14.06.24

Stavanger kommune

Datert: 01.12.23

Sist revidert: 11.06.24

Reguleringsplan for Ravperleveien 1 – Hinna bydel

Reguleringsbestemmelser Detaljregulering

PlanID 2795

Saksnummer: 21/36142

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for bolig med tilhørende anlegg.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Parkering

Det stilles krav om maks 1 biloppstillingsplass per boenhet og 1 gjesteparkeringsplass som skal være felles for boenhetene innenfor planområdet. 1 av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelsehemmede.

Innenfor planområdet skal det etableres minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser per boenhet og 0,5 gjesteparkering for sykkel. Det tillates etablert 12 sykkelparkeringsplasser innenfor felt f_UT1, til gjesteparkering og beboerne. Resterende andel sykkelparkeringsplasser skal etableres innendørs i felt BK2.

3 Krav til søknad om byggetillatelse

3.1 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.

3.2 Anleggsperiode

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

3.3 Overvann

Fordrøyning skal skje innenfor arealer regulert til bolig, uteoppholdsareal og parkering. Det tillates lukket fordrøyning.

3.4 Blågrønn faktor

Det skal dokumenteres at blågrønnfaktor på 0,67 kan oppnås, ved bruk av Fremtidens byer sin mal. Valg av løsninger for å oppnå denne faktoren skal dokumenteres i teknisk utomhusplan før igangsetting.

3.5 Massehåndtering

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det redegjøres for håndtering av masser. Det skal angi håndtering av de stedlige massene innenfor planområdet og masser som skal transporteres ut av området. Planen skal søke å få gjenbrukt massene innenfor planområdet for å redusere transportbehovet.

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)

Byggegrenser vises i plankartet. Delfelt kan bygges ut i tråd med tabellen under.

Delfelt	Maks m ² BRA*	Maks antall boenheter	Maks gesimshøyde	Maks mønehøyde
BF	175 m ²	1	Kote + 51,2	Kote + 54,7
BK1	875 m ²	5	Kote + 53,2 – 55,6 mot øst Kote + 55,7 - 58,1 mot vest	Kote + 57,9 – 60,3
BK2	Bolig: 325 m ² Bod: 90 m ²	2	Kote + 53,1	Kote + 57,4

*Parkering er ikke medregnet i BRA. Tenkte plan regnes ikke med i BRA.

Det tillates etablert støttemurer på maks 0,6 meter utenfor byggegrense, i tillegg til støttemur som er regulert i plankartet.

Det skal etableres fellesfunksjoner som sykkelparkering og boder i første etasje innenfor felt BK2 for beboere i felt BF1, BK1 og BK2.

4.1.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF)

- Bygget skal utformes med saltak.
- Det tillates opplett i takflater på maksimalt 1/3 av takflaten. Takoppsett skal plasseres minimum 1 meter under møne og underordne seg taket hovedform.
- Det tillates etablert kjeller.
- Boligen skal utformes med privat uteplass på bakkeplan.
- Det tillates å oppføre steingard i overgangen mellom hage og f_UTE mot sørøst i forlengelse av bevaringsverdig steingard. Steingarden skal oppføres med samme utforming og høyde som den bevaringsverdige steingarden.

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. Takoppsett skal plasseres minimum 1 meter under møne og underordne seg taket hovedform.
- Boligene skal etableres med 40 m² privat uteplass på bakkeplan.

- Det tillates etablert støttemurer som er under 0,6 meter utenfor byggegrensen for å ta opp høydesprang i hagene mellom rekkehusene.

4.1.4 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK2)

- Deler av eksisterende grunnmursfasade ut mot gårdstunet i midten, skal gjenoppbygges med originale kilte steiner og vindusåpninger. Deler av bygningens underetasje skal utformes med felles funksjoner som boder med sykkelparkering for alle boenhetene innenfor planområdet.
- Boenhetene skal ha tilgang til minimum 6 m² privat uteplass.
- Bygningen skal utformes med saltak.

4.1.5 Renovasjon (f_RA)

F_RA er felles for BF, BK1 og BK2.

Innenfor felt f_RA1 skal det etableres plass til avfallsbeholdere. Beholderne skal skjules av et skur. Skuret skal bygges i samme stil som resten av bebyggelsen.

4.1.6 Uteoppholdsareal (f_UTE)

F_UTE1 er felles for felt BF, BK1, BK2.

Ved utforming av felles uteoppholdsareal skal det legges til rette for møtesteder med sittemuligheter for ulike aldersgrupper. Området sør for felt BK1 skal utformes som oppholdsareal for beboerne. Det skal i hovedsak benyttes naturmaterialer som grus, tre, stein og sand.

Det skal etableres en gangforbindelse med bredde på minimum 1,8 meter innenfor bestemmelsessone # 1. I bratte partier opp mot Gauselbakken tillates det trapp/trinn ved behov. Gangforbindelsen skal utformes med annet materiell enn asfalt og betong.

I tilknytting til felt BK2 skal deler av låvebroen inngå som en del av uttrykket. Det tillates etablert sikringstiltak som f.eks. gjerde eller liknende i forbindelse med låvebroen.

Det skal være en naturlige overganger internt i planområdet, og mellom planområdet og tilgrensende areal.

Det tillates å oppføre steingard innenfor f_UTE, mot nordvest i området mellom felles uteoppholdsareal og annen veggrunn grønt, 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 Parkering (f_P1)

F_P1 er felles for felt BF1, BK1 og BK2.

Parkeringsplassen skal være for beboere og gjester i tråd med § 2.1.

Parkeringsplassen skal utformes med annet materiell enn asfalt.

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

5.1 Frisikt (H140)

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

5.2 Bevaring kulturmiljø (H570_1 -3)

Fellesbestemmelse

Innenfor områder regulert til bevaring kulturmiljø skal eksisterende steingarder bevares. Steingardene tillates plukket ned og lødd på ny. Innenfor frisiktsonen skal steingarden ha en maksimal høyde på 0,5 meter.

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 brukes for å etablere en steingard i områdets nordvestre hjørne.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområdene

6.1 Utforming (# 1)

Det skal etableres en gangvei på minimum 1,8 meter bredde innenfor bestemmelsesområde # 1.

7. Rekkefølgebestemmelser

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

7.1.1 f_RA og f_P skal være opparbeidet før brukstillatelse for BF, BK1 og BK2.

7.1.2 Før brukstillatelse for felt BF, BK1 og BK2 kan gis, skal f_UTE være opparbeidet. Delfeltet kan bygges ut i etapper, men boligene skal til enhver tid oppfylle krav om 30 m² felles uteoppholdsareal per bolig.

7.1.3 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, 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

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap 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 unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

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

7 Felleskostnader, pantesikkerhet og 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, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

8-2 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter 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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

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

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

11 Elektronisk kommunikasjon

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

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

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

12 Inhabilitet og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

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

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

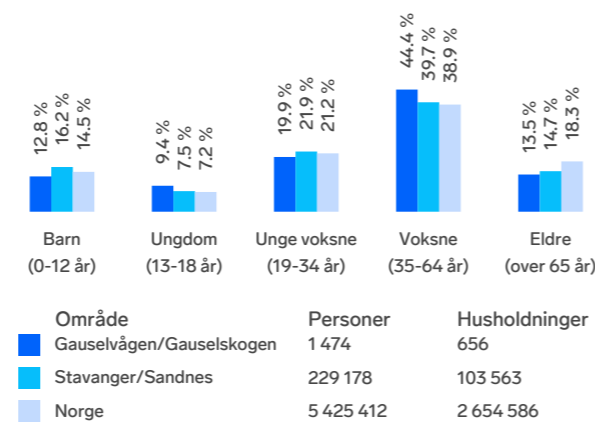
Veldig bra 88/100



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

- Egen bil
- Sykkel



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



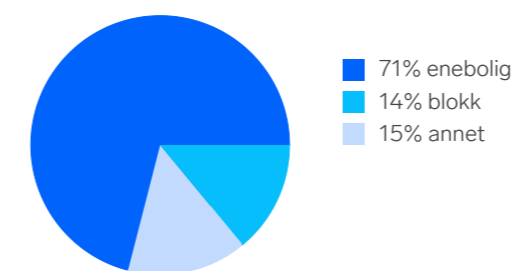
Støynivået

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!»

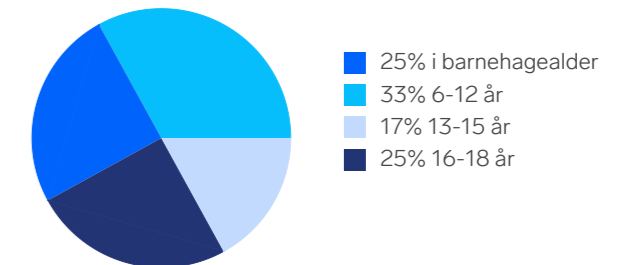
Sitat fra en lokalkjent



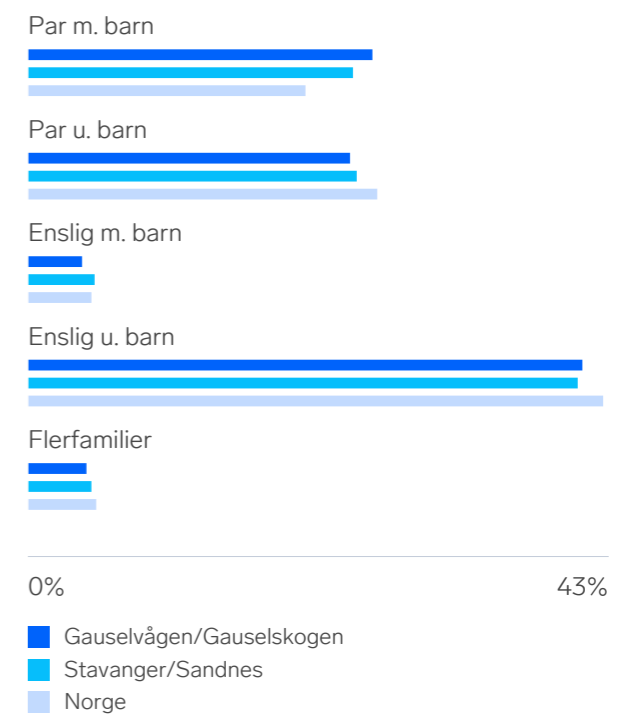
Varer/Tjenester

Stadionparken	23 min
Vitusapotek Hinna Park	23 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

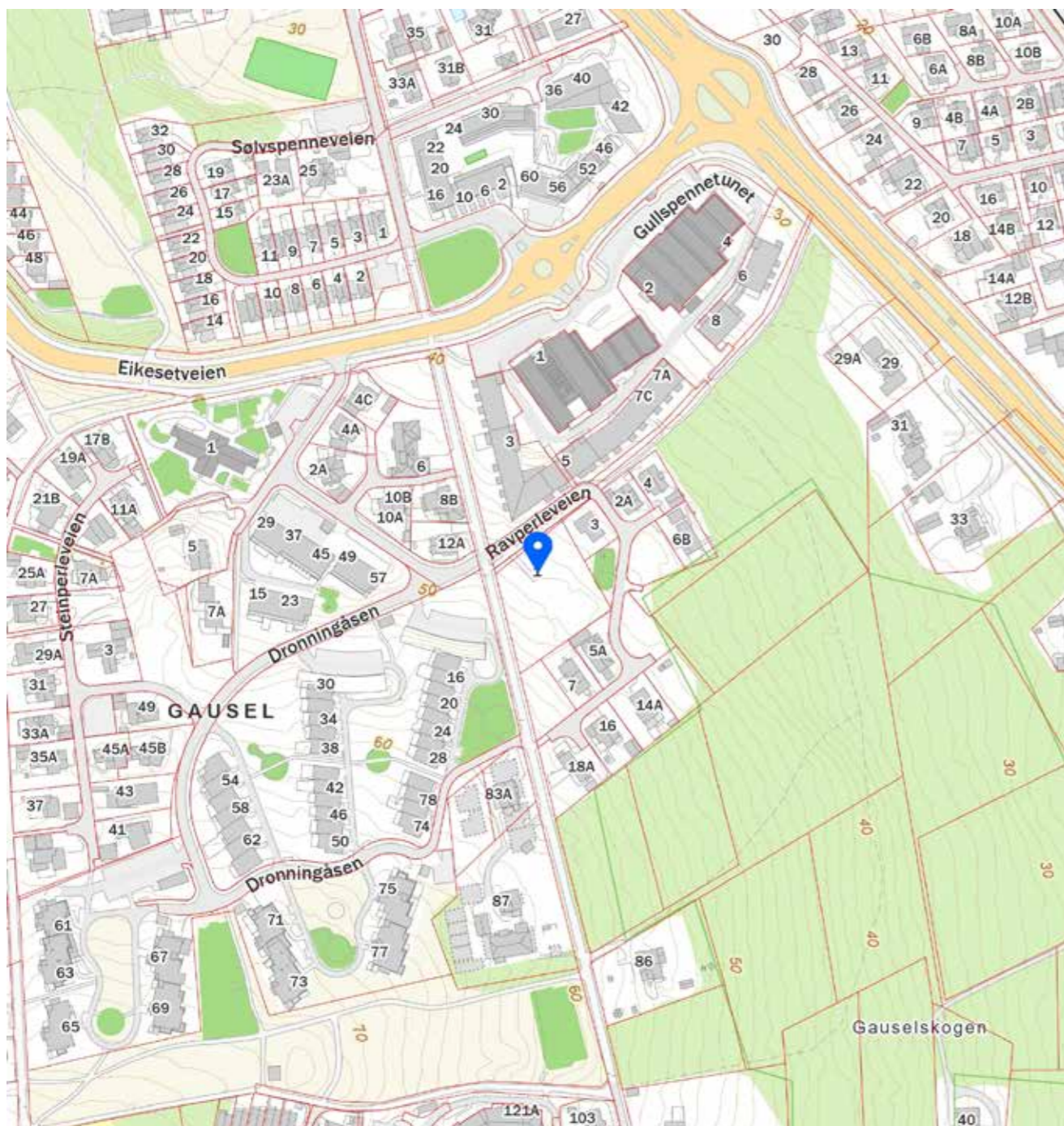
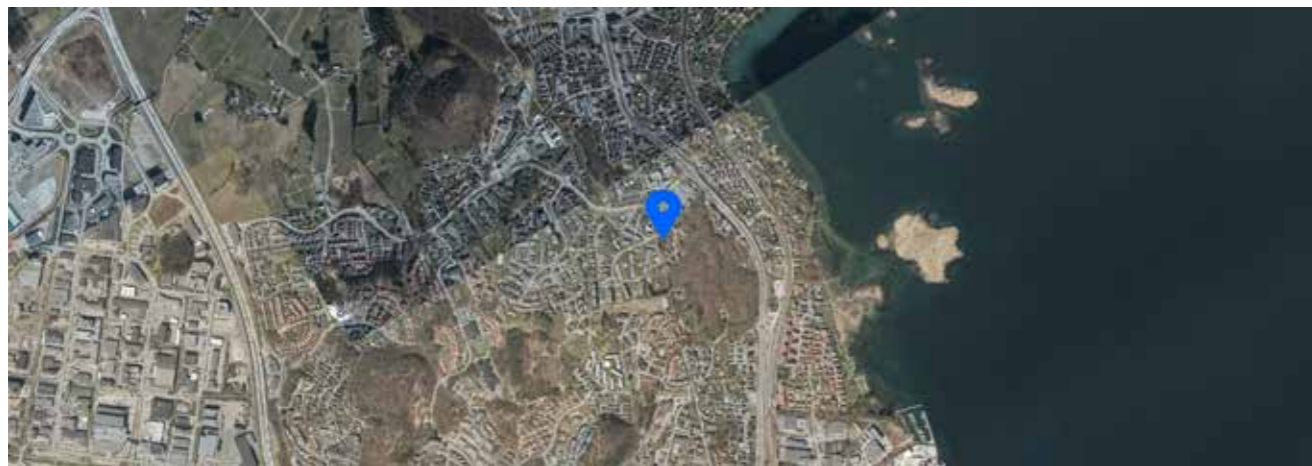


Familiesammensetning



Sivilstand

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



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

base

Salgsansvarlig

Ta kontakt hvis du har spørsmål
om Ravperleveien .

Jeanette Tunge

Tlf: 992 97 670
jt@basebolig.no

basegruppen.no/ravperleveien