Sjøhagen

TRINN 2



SALGSINFORMASJON

Del 3

Innhold

SIDE 3
FASADETEGNINGER

SIDE 6
SITUASJONSPLAN

SIDE 8
PLANSETT

SIDE 15
VEDTEKTER BORETTSLAG

SIDE 23
VEDTEKTER SAMEIE

SIDE 31
REGULERINGSBESTEMMELSER

SIDE 39
BUDSJETTFORSLAG

SIDE 41
UTOMHUSPLAN

SIDE 41
PLANKART

SIDE 45
GRUNNBOKUTSKRIFT

SIDE 48
KONTAKT

Fasadetegninger

Bygg 3 (BBB3)

for rekkverk se planer, beskrivelse og ifc modell



nord 1:200



vest 1:200



sør 1:200



øst 1:200

Dette dokumentet er beskyttet av åndsverkloven. Enhver offentliggjøring, mangfoldiggjøring, endring eller overgivelse til tredjeperson i forbindelse med annet arbeid eller annet prosjekt krever skriftlig tillatelse fra arkitekten

Printet: Thursday, 7 September 2023 kl 00:31 - Filmavn: 3070 Sjøhagen

Helen & Hard
Arkitektfirma Helen & Hard AS,
Prosjekt: 3070 Sjøhagen
- Underlag for prising -
hha@hha.no

A40-03 BBB3 Fasader 1:200// Sjøhagen // INEO // 07/09/2023

Bygg 4 (BBB4)

for rekkverk se planer, beskrivelse og ifc modell



nord 1:200



vest 1:200



sør 1:200



øst 1:200

Dette dokumentet er beskyttet av åndsverkloven. Enhver offentliggjøring, mangfoldiggjøring, endring eller overgivelse til tredjeperson i forbindelse med annet arbeid eller annet prosjekt krever skriftlig tillatelse fra arkitekten

Printet: Thursday, 7 September 2023 kl 00:31 - Filnavn: 3070 Sjøhagen

Helen & Hard
Arkitektfirma Helen & Hard AS,
Prosjekt: 3070 Sjøhagen
- Underlag for prising -
hha@hhia.no

Situasjonsplan

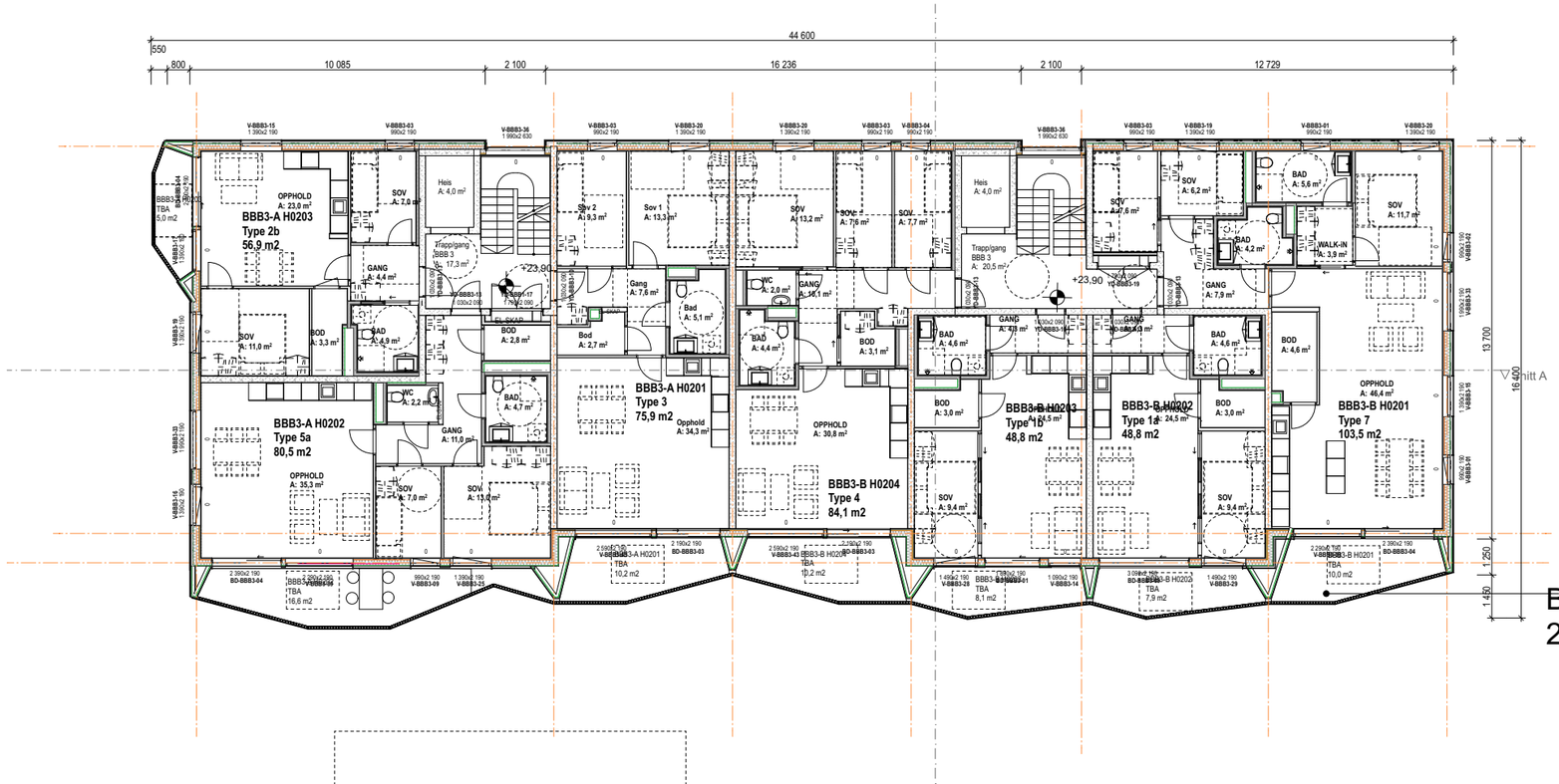


Dette dokumentet er tilbudsform e.l. tilbudsformen. Enhver offentliggjøring, mangfoldiggjøring, endring eller overføring til tredjeperson i tilbudsfase med annet enn annet prosjekt kreves skriftlig tillatelse fra arkitekten

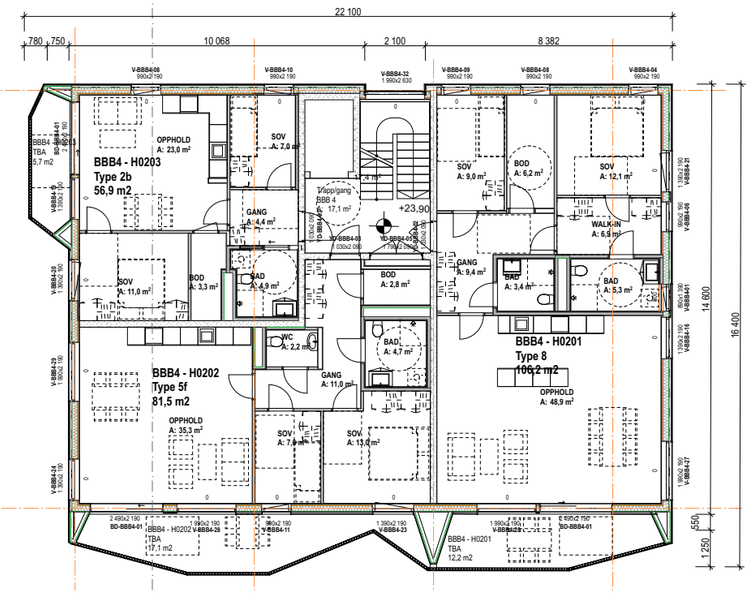
Plansett



Dette dokumentet er beskyttet av åndsverksloven. Enhver uberettiget gjengivelse, endring og bruk i noen grad av innholdet i dokumentet uten utrykkelig skriftlig tillatelse fra arkitekten

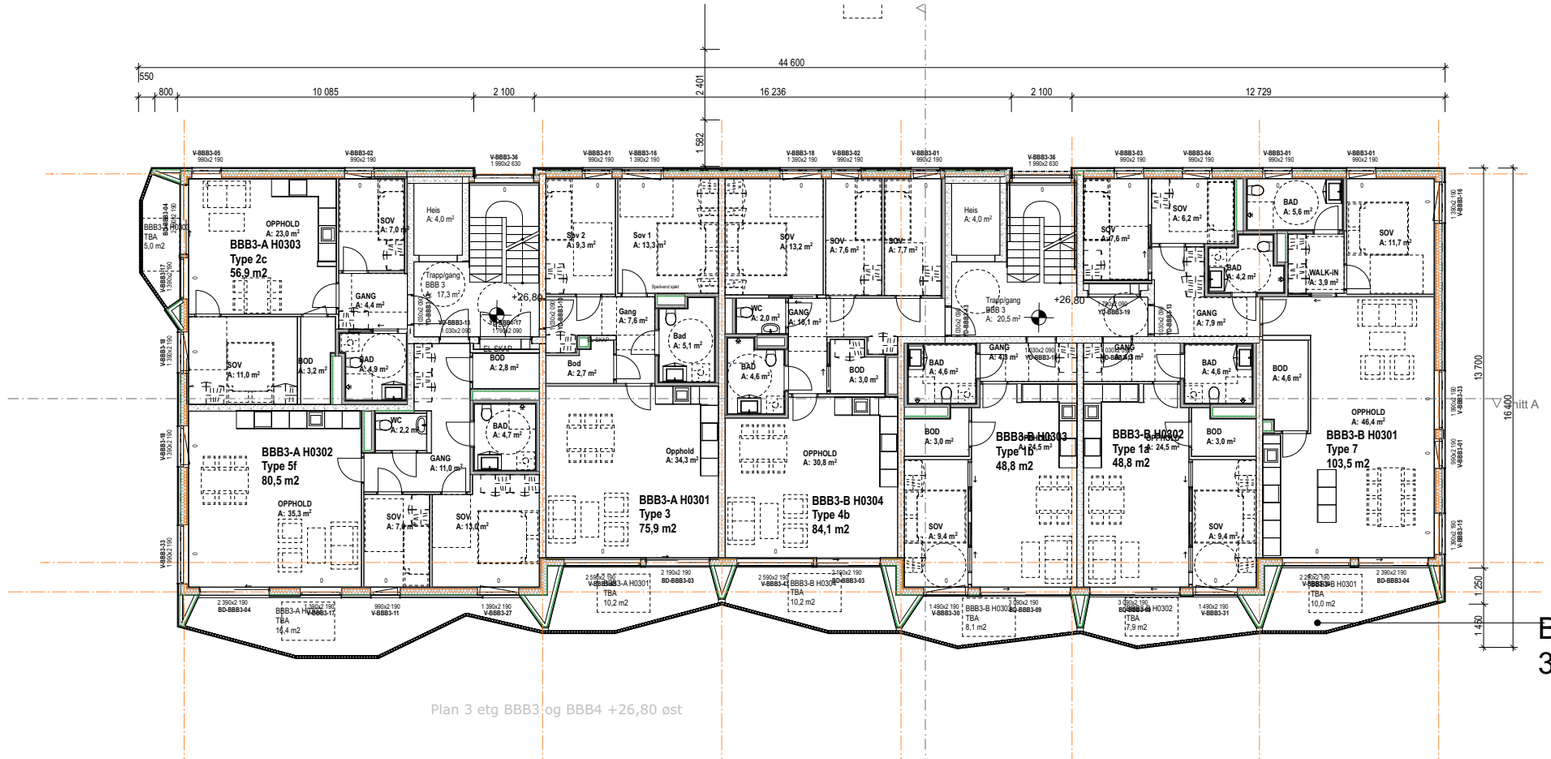


BBB 3
2.ETG +23,90



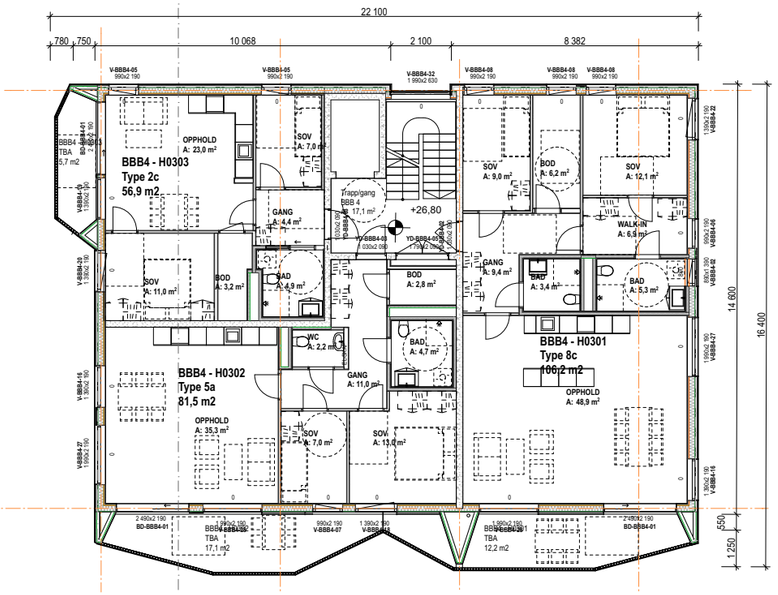
BBB 4
2. ETG +23,90

N



Plan 3 etg BBB3 og BBB4 +26,80 øst

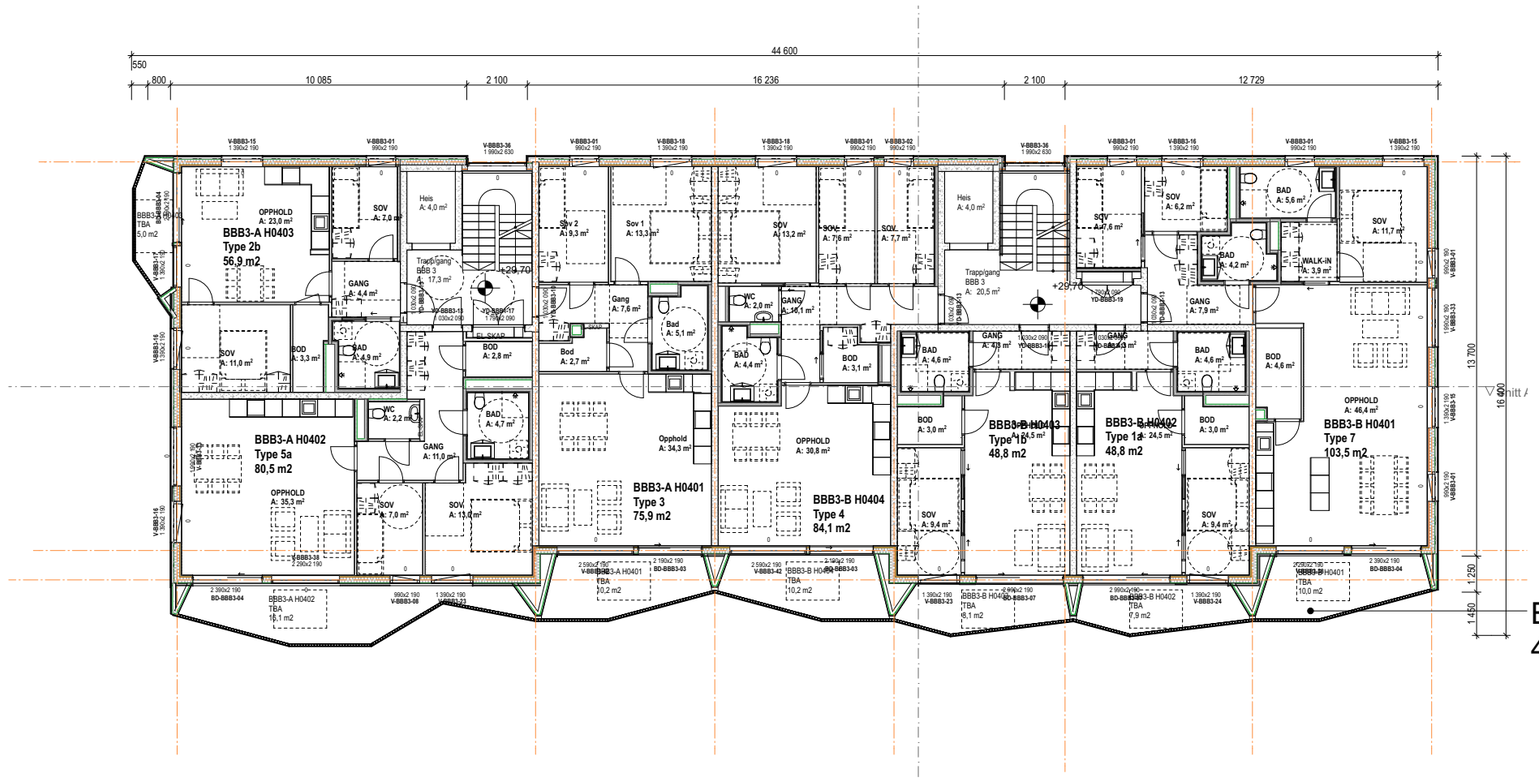
BBB 3
3. ETG +26,80



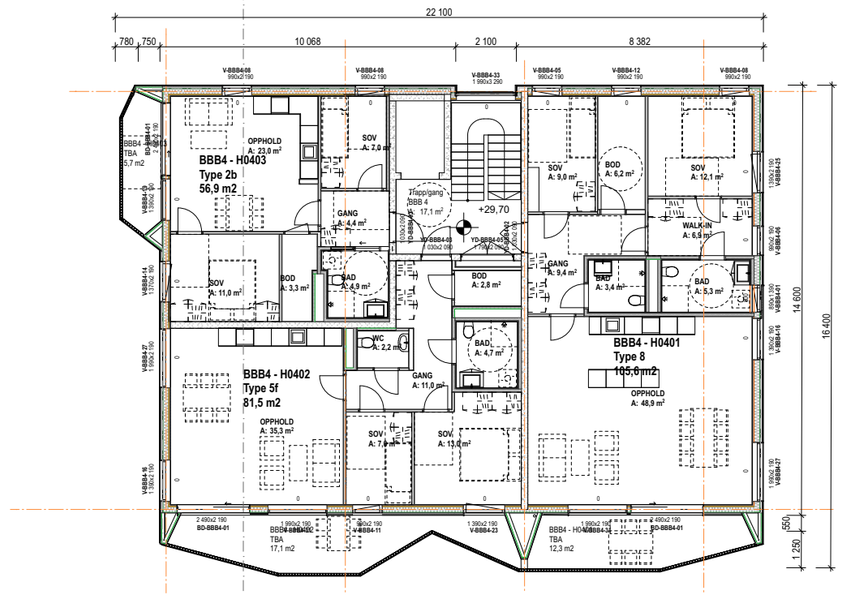
BBB 4
3. ETG +26,80

N

Dette dokumentet er beskyttet av åndsverksloven. Enhver offentliggjøring, mangfoldiggjøring, endring eller omarbeidelse til tredjepersoner i forbindelse med annen arkitektur uten uttrykkelig samtykke fra arkitekten er forbudt.



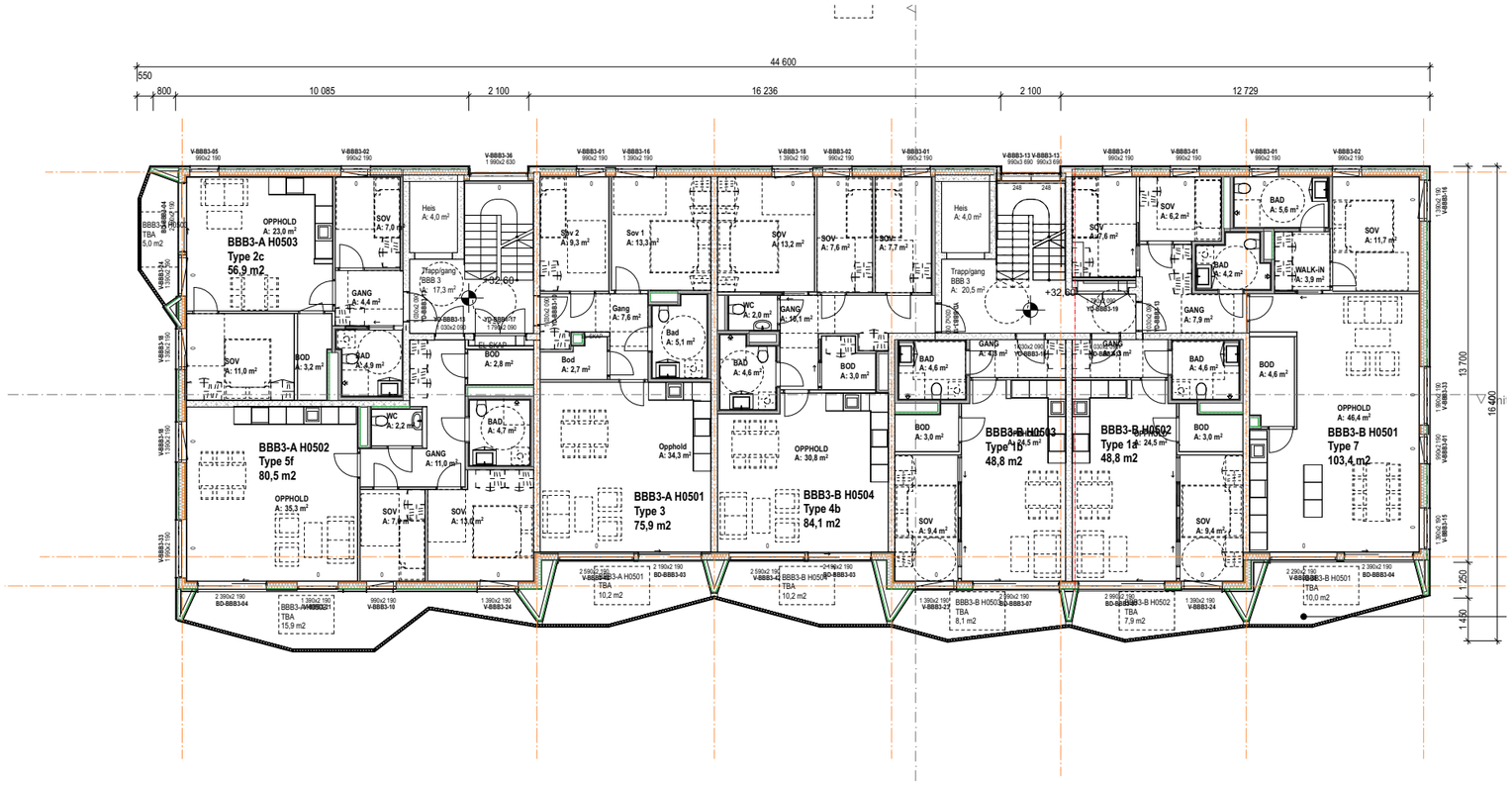
BBB 3
4. ETG +29,70



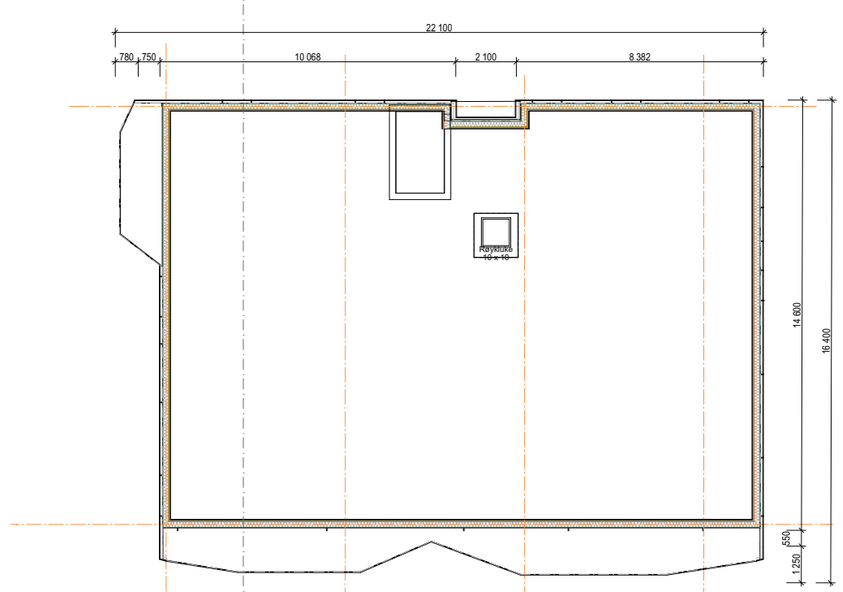
BBB 4
4. ETG +29,70

N

Dette dokumentet er beskyttet av åndsverksloven. Enhver uautorisert bruk, herunder kopiering, endring, distribusjon og/eller overføring til tredjeperson, krever skriftlig samtykke fra Helen & Hard AS.

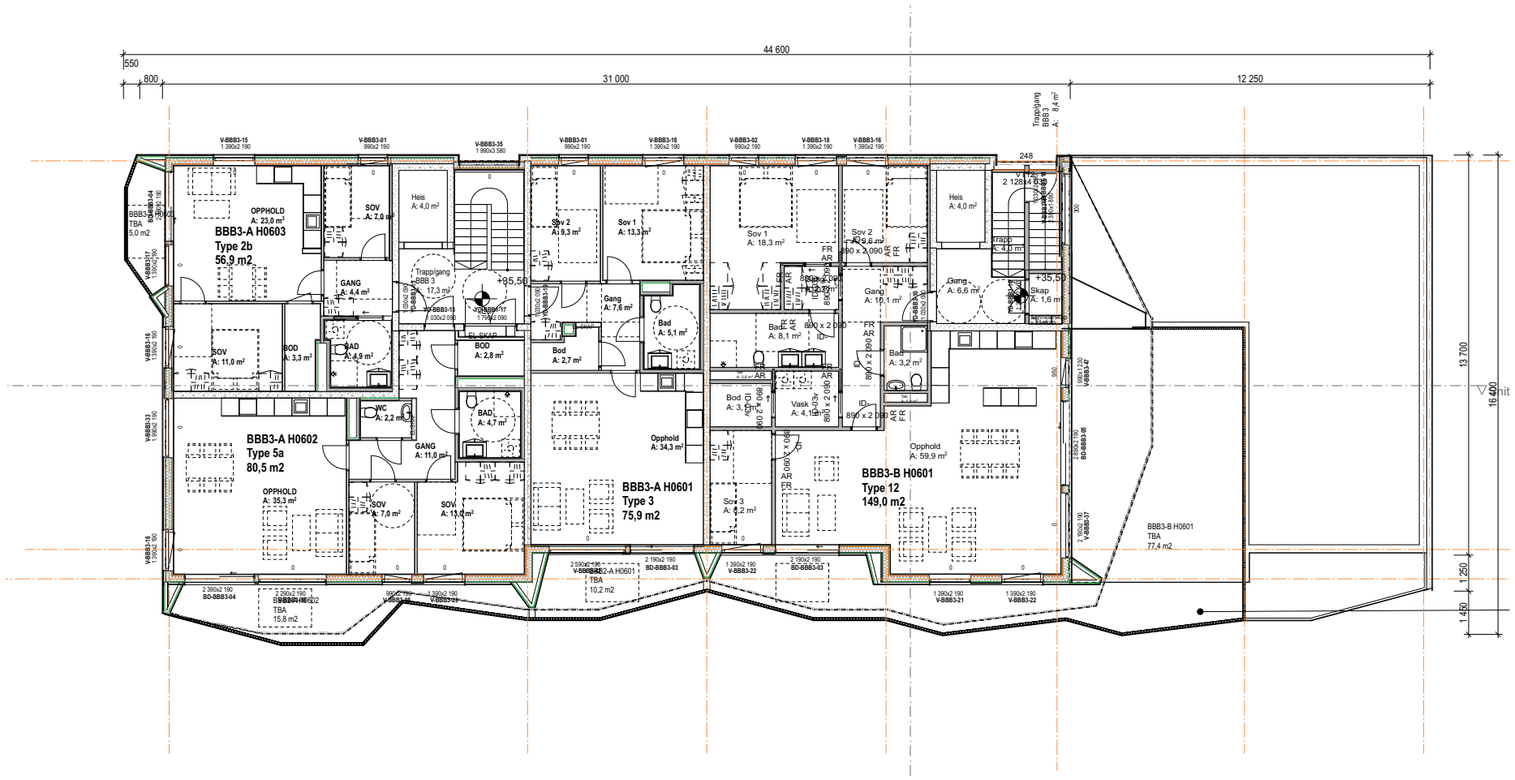


BBB 3
5. ETG +32,60

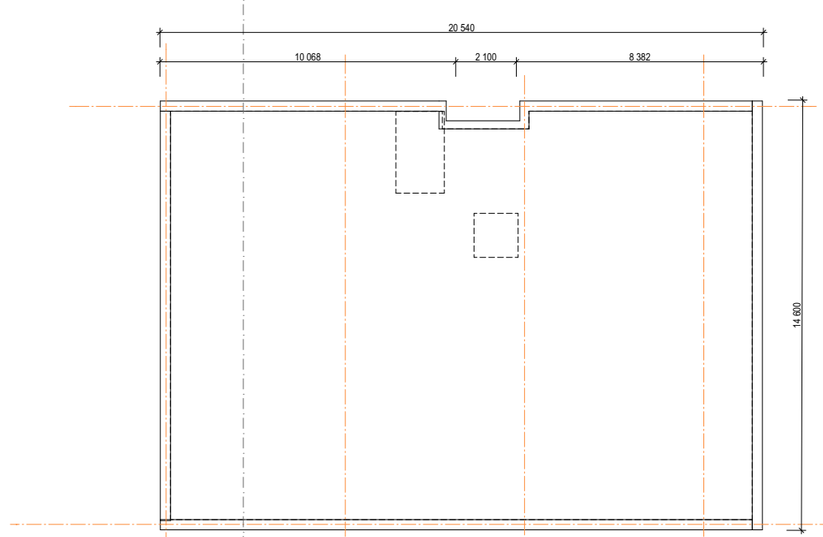


BBB 4

N



BBB 3
5. ETG +35,50



BBB 4

N

Dette dokumentet er beskyttet av åndsverksloven. Enhver ubetalt bruk, kopiering, endring eller overføring til tredjepersoner i forbindelse med anbudskonkurranse uten skriftlig tillatelse fra arkitekten er forbudt.

Vedtekter borettslag

Vedtekter **(foreløpig utkast - endring må påregnes)**

for Sjøhagen 2 borettslag org nr ……..

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Sjøhagen 2 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

Borettslagets ligger innenfor et område hvor det skal føres opp ytterligere boligblokker organisert i eget borettslag (Sjøhagen 1 borettslag) og hvor det vil være felles eiendommer som skal eies i fellesskap mellom disse. Dette vil organiseres, eies og driftes i eget fellessameie (foreløpig benevnte Sjøhagen felles sameie) Vedtekter til dette sameiet vil følge som vedlegg til borettslaget sine vedtekter når dette sameiet er etablert.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 10 000,-.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

5. Parkering

(1) En andelseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass andelseieren disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
Kostnader til etablering og vedlikehold av ladepunkt, og strøm dekkes av den enkelte andelseier.

(2) Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen andelseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom beboeren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i borettslaget. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom andelseieren som pålegges å bytte fra seg en parkeringsplass har anlagt lader for billading på parkeringsplassen som må byttes, og tilsvarende ikke finnes på den plass han mottar, er den rettighetshaveren som utløser byttet ansvarlig for å besørge og bekoste at anlegg for billading også klargjøres på denne. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige andelseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

(3) Fordeling av p-plasser
Enerett til bruk av parkeringsplasser følger av vedlegg 2 til disse vedtektene.
Andelseiere som har kjøpt parkering skal betale ½ del mer på kostnader knyttet til parkeringsanlegg enn de som ikke har parkering.
Parkeringsplasser andelseier(e) disponerer kan kun leie ut til andre andelseiere innenfor borettslaget. Hvor andelseiere har kjøpt parkeringsplass kan rettighetene kun selges videre til andre andelseiere i borettslaget. Kart med fordeling må da oppdateres.
Noen andeler vil har parkeringsplass beliggende i Sjøhagen 1 borettslag. Disse skal da borettslaget ha tinglyst rett til og kostnader borettslaget mottar på disse skal tas over borettslagets drift.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold skal ikke være til unødig sjenanse for de andre beboerne.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Forkjøpsrett

(1) Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Felleskostnader fordeles i utgangspunktet med grunnlag i brøk, med unntak av kostnader til Tv/internett som fordeles med lik andel. Kostnader til parkerings og bodanlegg fordeles med med en brøk hvor de som ikke har parkering betaler ½ og de som har parkering betaler 1 del.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Det kan ikke gjøres endringer i 2-1 (4), 3-1 (2) eller denne bestemmelse uten samtykke fra den type andelseiere angitt i 2-1 (4).

11-2 Forholdet til borettslovene

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

UTKAST

Vedtekter sameie

VEDTEKTER
for
SAMEIET SJØHAGEN FELLESANLEGG

1. ORGANISERINGEN AV BOLIGOMRÅDET SJØHAGEN, NAVN OG FORMÅL

1.1 Organiseringen av boligområdet

Sjøhagen er et sammenhengende boligområde, som etter endt utbygging er planlagt å bestå av 4 stk. boligblokker.

Når utbyggingen av Sjøhagen er ferdigstilt vil området således bestå av følgende boliger / leiligheter og rekkehus (samlet benevnt Boligene):

- Boligblokken tilhørende Sjøhagen Borettslag 1, etablert på gnr. 21 bnr. x
- Boligblokken tilhørende Sjøhagen Borettslag 2, etablert på gnr. 21 bnr. x

Innenfor boligområdet Sjøhagen er det utendørsarealer, et felleshus, fremtidige hybler og deler av et garasjeanlegg som skal være til bruk for alle beboerne innenfor området, iht. den nærmere regulering i disse vedtektene, og som dermed skal eies av eiere av Boligene i fellesskap. Disse eiendommene / felleslokalene er:

- Deler av et parkeringsanlegg oppført på en anleggseiendom under bakken, nærmere bestemt den del av anlegget som er seksjonert som snr. .... på gnr. 21 bnr. x ("**Garasjeanlegget**")
- En felles utendørseiendom ("**Felleseiendommen**") besående av gnr. 21 bnr. x etter fradeling av arealer regulert til offentlig formål på denne eiendommen.
- Ett felleshus oppført på Felleseiendommen, inkl. delerom / område for deleutstyr ("**Felleslokalet**")
- To stk gjestehybler som vil bli ført opp ifbm. senere byggetrinn ("**Gjestehyblene**")

Boligområdet er organisert slik at parkeringsplasser til eksklusiv bruk for de beboere som har kjøpt parkeringsplass, er lokalisert i Garasjeanlegget.

Garasjeanlegget, Felleseiendommen, Felleslokalet og Gjestehyblene skal være til felles bruk for beboerne innenfor boligområdet, iht. slik regulering og med slike begrensninger som fremgår av disse vedtekter og fastsatte Retningslinjer for bruk av Felleslokalet og Gjestehyblene (se punkt 2.2 nedenfor).

1.2 Sameiets navn, formål og registrering i Brønnøysundregistrene

Garasjeanlegget, Felleseiendommen, Felleslokalene og Gjestehyblene (sammen kalt "**Fellesanleggene**") skal eies og driftes i fellesskap av sameierne.

Navnet på det tingsrettslige sameiet skal være Sameiet Sjøhagen Fellesanlegg.

Sameierne er de som til enhver tid eier en Bolig innenfor boligområdet Sjøhagen, ref. punkt 1.1 ovenfor.

Disse vedtekter er gjeldende for det felles eierskap i Fellesanleggene, og har som formål å organisere det felles eierskap, forvaltning, drift, bruk, vedlikehold og påkostninger m.m. av Fellesanleggene, til beste for den enkelte sameier og for fellesskapet innenfor boligområdet. Den enkelte sameiers rettigheter og plikter er også regulert i disse vedtektene.

Sameiet Sjøhagen Fellesanlegg skal registreres i Brønnøysundregistrene, slik at sameiet får sitt eget organisasjonsnummer.

2. SAMEIEETS EIENDOMMER, BRUK AV FELLESLOKALENE, LEVERANSE AV TJENESTER FRA HEIME

2.1 Eierskap til Fellesanleggene

Sameieren eier i fellesskap Fellesanleggene, i et tingsrettslig sameie. Hjemmelen til Fellesanleggene skal tinglyses på hvert av rekkehusene og hver av borettslagene, med tellere tilsvarende 1 for hver Bolig (dvs. teller 1 for rekkehus og tellere for hvert av borettslagene tilsvarende antall leiligheter i borettslaget).

2.2 Regler for drift og bruk av Felleslokalene og Gjestehyblene

Regler for utlån, bruk, utvask, dekning av variable utgifter mv. tilknyttet Felleslokalet og Gjestehyblene, skal reguleres i egne retningslinjer for bruk av Felleslokalet og Gjestehyblene. Disse skal fastsettes av styret i Sameiet Sjøhagen Fellesanlegg.

2.3 Avtale om leveranse av tjenester fra Heime

Heime Proptech AS ("**Heime**") er en leverandør av et tjenesteprogram med tilhørende teknologi for tilrettelegging av deling- og fellesskapsløsninger, med formål å skape dynamiske og bedre nabolag, muliggjøre deletjenester og legge til rette for fellesskap og sosial omgang. Dette gjelder blant annet delerom / deleområde for verktøy, fritidsutstyr og andre praktisk utstyr som beboerne kun trenger en gang i blant.

Sameiet har inngått avtale med Heime om leveranse av slike tjenester, samt om leveranse av løsninger / håndtering av utleie av Felleslokalet og Gjestehyblene og for innkjøp og supplering av deleutstyr. Styret har fullmakt til å beslutte endringer i den til enhver tid leveranse av fellestjenester fra Heime, men med følgende begrensninger:

- endringene i leveransen ikke medfører en økning av vederlaget under avtalen med Heime på mer enn 20 % pr. år

- endringene i leveransen ikke er av vesentlig karakter

Dersom endringene overskrider nevnte begrensninger, skal styret se til at forslaget til endringer forelegges årsmøtet for beslutning. Endringer vedtas i så tilfelle med alminnelig flertall av avgitte stemmer.

2.4 Rett til bruk / plikt til å betale fellesutgifter

Det er de som til enhver tid eier en Bolig innenfor boligområdet Sjøhagen som er sameiere i Sameiet Sjøhagen Fellesanlegg, og som i denne egenskap plikter å betalte sin andel av felleskostnadene (se punkt 13 og 14 nedenfor).

Dersom en sameier har overlatt bruken av sin Bolig til tredjemenn (typisk ved utleie), er det den / de som til enhver tid bor i Boligen som har rett til å benytte / bruke Sameiets Fellesanlegg. Det vil si at en eier av Bolig på Sjøhagen, som ikke selv bor på området, ikke kan benytte seg av Fellesanleggene. Utleie av Felleslokalet til tredjemenn er tillatt iht. det til enhver tids gjeldende reglement for drift og utleie av slike lokaler.

3. FYSISK BRUK AV GARASJEANLEGGET

Garasjeanlegget består av parkeringsplasser som er tildelt de enkelte Sameiere som har kjøpt bruksrett til fast parkeringsplass.

Den nærmere fordeling av de eksklusive bruksretter og gjesteparkering, fremgår av kart med påtegningsliste som viser rettighetshaver til den enkelte plass, se **vedlegg 1.** Bruksretten til disse plassene kan ikke slettes av Sameiet. Styret skal se til at vedlegg 1 oppdateres fortløpende ifbm. ombytting, salg og utleie av parkeringsplasser.

De til enhver tid ikke tildelte (solgte) parkeringsplasser i Garasjeanlegget vil bli solgt fra utbygger til beboere innenfor området, og kan således ikke benyttes fritt av Sameierne. Sameierne er kjent med at utbygger av området står fritt til å selge de til enhver tid usolgte parkeringsplasser til andre beboere innfor boligområdet Sjøhagen / andre eiere / brukere av bebyggelse innenfor boligområdet Sjøhagen.

Retten til eksklusiv bruk av parkeringsplass kan kun overdras sammen med Boligen de i utgangspunktet ble solgt sammen med, eller til andre eiere av Bolig innenfor boligområdet Sjøhagen. Den samme begrensning gjelder for utleie, men slik at dette ikke gjelder dersom det ikke er noen beboere innenfor Sjøhagen som ønsker å leie parkeringsplass. I slike tilfeller skal styret samtykke til at plassen kan leies ut til navngitt person utenfor Sjøhagen, i en periode på maks 2 år.

Det kan ikke henges opp skap, hyller eller lignende på parkeringsplassene uten samtykke fra styret i Sameiet Sjøhagen. Dette gjelder også for beboerne som har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass. Styret i Sameiet Sjøhagen kan utarbeide ordensregler for bruk av Garasjeanlegget. Disse vedtas på årsmøtet med alminnelig flertall.

Beboere på Sjøhagen som måtte ha nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret i Sameiet Sjøhagen Fellesanlegg pålegger en annen beboer, som har HC-plass, å bytte parkeringsplass. Eventuelle kostnader forbundet med flytting av el-bil lader(e) eller andre særskilte kostnader, dekkes av den som har rett til å få bytte plass. Bytteretten gjelder bare dersom beboeren med nedsatt funksjonsevne selv disponerer en parkeringsplass i Garasjeanlegget.

Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer bare så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen

kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

4. FYSISK BRUK AV FELLESANLEGGENE

Sameierne har rett til å benytte Fellesanleggene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesanleggene må ikke brukes slik at andre sameiere / beboere hindres i å bruke dem, eller på en måte som vil være til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre sameiere / beboere.

Styret kan gi bestemmelser om hvordan Fellesanleggene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

5. OPPLØSNING

Ingen av sameieren har rett til å kreve Sameiet Sjøhagen Fellesanlegg oppløst.

6. STYRET

Sameiets styre skal bestå av 9 medlemmer, hvor hvert borettslag skal være representert med ett 1 medlem, som skal velges mellom styremedlemmene i det aktuelle borettslag for å sikre kontinuitet / informasjonsflyt mellom Sameiet Sjøhagen og borettslagene, og to medlemmer valgt blant eierne av rekkehus.

Tjenestetid er 2 år for det enkelte medlem, dog med kortere tjenestetid for noen av styremedlemmene ved oppstart slik at man sikrer kontinuitet. Styret konstituerer seg selv etter valg. Styret bestemmer selv hvem som skal være styrets leder. Styret avholder styremøter ved behov og når minst tre styremedlemmer krever det. Det skal føres protokoll fra styremøtene som skal signeres av de tilstedeværende styremedlemmer i det påfølgende styremøte med mindre styret beslutter noe annet.

7. SIGNATUR OG REPRESENTASJON

Styret representerer Sameierne og forplikter Sameiet med underskrift av styrets leder og ytterligere 3 av styrets medlemmer, i fellesskap. Dette gjelder dog kun saker som gjelder Sameierens felles rettigheter og plikter iht. disse vedtekter eller etter vedtak truffet av årsmøtet eller styret.

I alle andre saker som gjelder vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, kan forretningsfører representere Sameiet på samme måte som styret.

8. STYRETS ARBEID OG BESLUTNINGER

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

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan fatte vedtak når minst 6 av styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall av de tilstedeværende på styremøtet. Ved stemmelikhet gjelder det som styrets leder har stemt for.

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

9. ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Styret i borettslagene møter på vegne av sameierne i sitt borettslag. Styremedlemmet fra hvert av de to rekkehusfeltene møter på vegne av Sameierne på det aktuelle felt. Dersom en Sameier ikke ønsker at styret skal ha rett til å stemme på vegne av ham / henne på det enkelte årsmøte, skal han / hun varsle styret i Sameiet Sjøhagen om dette skriftlig, og minst 2 dager før årsmøtet. Om det enkelte Sameier gir slikt varsel, har ikke styret rett til å stemme for vedkommende Sameier på møtet, og Sameieren kan dermed møte selv og avgi sin stemme.

Videre har forretningsfører og revisor i Sameiet rett til å delta på årsmøte med tale- og forslagsrett. Styreleder har plikt til å være til stede på årsmøte.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle de som har møterett, med opplysning om møtedato og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på årsmøte.

Årsmøte innkalles skriftlig av styret med minst tolv og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for årsmøte, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt, kan årsmøte kun treffe beslutninger i saker som er meldt inn i tide og angitt i innkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøte behandle følgende saker:

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

Årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning skal senest en -1- uke før ordinært årsmøte sendes ut til de som har møterett. Dokumentene skal i tillegg være tilgjengelig for andre på den måte styret finner hensiktsmessig.

10. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 10 Sameiere fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker skal behandles. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skjer på samme måte som for innkalling til ordinært årsmøte.

11. ÅRSMØTETS VEDTAK

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hver borettslagandel innenfor Sameiet Sjøhagen Fellesanlegg har 1 stemme, og hvert rekkehus har 1 stemme. Blanke stemmer anses ikke som avgitt. Dersom avgitte stemmer står likt, skal saken avgjøres ved loddtrekning.

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

- Endring av vedtektene.
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av Fellesanleggene som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold.
- Andre rettslige disposisjoner tilknyttet Fellesanleggene som går ut over vanlig forvaltning.
- Tiltak som har sammenheng med andelseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, når tiltaket fører med seg et økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 25 % av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutning krever tilslutning fra de Sameiere som beslutningen gjelder:

- At bestemte andelseiere skal ha en plikt til å holde deler av Fellesanleggene ved like
- Innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i vedtektenes § 14.

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

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

12. FORDELING OG INNKREVING AV FELLESKOSTNADER

Styret sørger for at hver Sameier innbetaler sin andel av de årlige fellesutgiftene, dvs. alle kostnader og utgifter som påløper i forbindelse med vedlikehold, drift, organisering mv. av Fellesanleggene, herunder også utgifter til forretningsfører og utgifter ifbm. leveranser fra Heime.

Styret skal, i samråd med forretningsfører, fastsette et budsjett for hvert kommende driftsår, hvor størrelsen på fellesutgiftene fastsettes. I budsjettet skal det sikres en rimelig margin for å sikre likviditet til å kunne dekke de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av det aktuelle driftsår. Innbetalingen av fellesutgifter det aktuelle driftsår avregnes mot faktiske fellesutgifter påløpt i driftsåret, ila. første halvdel av det påfølgende år. Et eventuelt overskudd (for mye innbetalte fellesutgifter det aktuelle driftsår) skal ikke utbetales, men hensyntas ved senere års driftsbudsjett og / eller settes av på vedlikeholdsfond.

Felleskostnadene fordeles med likt beløp til hvert Sameier (med sameier regnes hver enkelt boenhet for én Sameier, uavhengig av antall medlemmer i husstanden), men slik at Sameiere som ikke har parkeringsplass kun skal betale 50 % av det beløp hver Sameier blir belastet tilknyttet kostnader forbundet med drift og vedlikehold av Garasjeanlegget det aktuelle driftsår.

13. BETALING AV FELLESKOSTNADER

Felleskostnader betales av Sameierne i samsvar med det som er bestemt i disse vedtekter og etter nærmere instruks fra forretningsfører eller styret.

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

14. FORSIKRING

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

*****

Disse vedtektene er enstemmig vedtatt

*****

Regulerings-bestemmelser

Bestemmelser for

Plan 2488P, detaljregulering for Hillevågsveien 104

Hillevåg bydel

Vedtatt av Stavanger bystyret 30.09.2019 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

1. Formål

Hensikten med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse med tilhørende funksjoner som parkering, lekeplasser og uteopphold.

2. Fellesbestemmelser

- *Tilgjengelighet og kvalitet*
  Universell utforming skal være bærende kvalitetsprinsipp, og uterom, lekeplasser og bygninger skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.
  Det skal benyttes ikke-allergenende planter i området. Ved utforming og utbygging av områdene skal det legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger og materialvalg.

- *Estetisk utforming*
  Terrengtilpasning skal vektlegges for alle tiltak. Dette gjelder spesielt i grensesnittene mot områder som ikke opparbeides. Adkomstpartier skal fremheves. Alle endevegger skal ha partier med vindusfelt. Samtlige fasader skal oppføres med tilstrekkelig variasjon. Eventuelle levegger skal ha samme kvalitet som den øvrige bebyggelsen og fremstå som helhetlig del av tiltaket.

- *Overvannshåndtering*
  Gangareal, gatetun og grøntområder skal utformes med minst mulig andel tette flater og størst mulig andel permeable dekker. Behov for avskjærende grøfter vurderes. LOD tiltak skal minimum dimensjoneres for nedbør med 20 års gjentaksintervall. Flomveier må dimensjoneres for minimum 100 års gjentaksintervall. Drensvann og takvann skal føres til infiltrasjon eller åpne overvannsgrøfter. Der grunnforholdene er egnet skal det anvendes infiltrasjonssandfang i veg. Fordrøyningsanlegg kan etableres i f_SGT.

3. Krav til byggetillatelse

Sammen med første rammesøknad skal det foreligge en formingsveileder for hele planområdet som fastsetter krav til utforming av bebyggelse og de viktigste elementene i fellesarealer og offentlige uterom. Dette gjelder materialvalg (hovedmaterialer og supplerende materialer), fargesetting, inngangspartier, vindustyper, balkonger med og uten innglassing, tak med og uten vegetasjon, støyskjermer og belysning.

- *Utomhusplan*

For hvert byggetrinn skal det sammen med rammesøknad foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 over alle fellesareal, offentlige areal og andre ubebygde deler av byggetrinnet.

Utomhusplanen skal vise nytt og eksisterende terreng, ev. murer, atkomstsituasjon, trapper, gangveier, oppstillingsplasser for brannbiler og andre kjøresterke flater, materialbruk, beplantning, belysning, lekeutstyr, møblering, sykkelparkering og andre faste elementer. Opparbeidingen skal være i samsvar med norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.

Utomhusplanen skal også redegjøre for overvannshåndtering og det skal foreligge dokumentasjon på at planområdet samlet oppnår en blågrønn-faktor på minimum 0,6.

- *Støy*

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

Alle boenheter skal ha minimum ett soverom med vindu mot stille side. Boenheter med støynivå ved fasade over Lden 55dB, skal også ha fasade med støynivå under disse grensene.

Balkonger tillates innglasset for å oppnå tilfredsstillende grenseverdier fra vegstøy. Innglassing skal inngå i byggesøknaden.

- *Anleggsperiode*

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 ivaretatt, og skal beskrive avbøtende tiltak.

For sanerings-, bygge- og anleggsperioden gjelder retningslinjene for støy i kapittel 4, i T-1442.

- *Massehåndteringsplan*

Ved masseoverskudd skal det redegjøres for behandlingen av dette. Overskuddsmasser skal benyttes på en samfunnsnyttig måte. Negative konsekvenser av massehåndteringen skal reduseres.

4. Bebyggelse og anlegg

4.1 Blokkbebyggelse (felt BBB1-4)

Innenfor områdene BBB1-BBB4 skal det oppføres boligblokker. Parkering skal i all hovedsak løses under terreng innenfor bestemmelsesområder (#1). All boligbebyggelse skal være tilrettelagt for vannbåren varme.

- *Grad av utnytting*
  Innenfor BB1-BB4 kan det etableres maksimalt 95 boenheter, og i alt 11 200 m² BRA.

  Utbyggingen kan skje i to trinn (se vedlegg pkt.1) med følgende utbygging:

Felt – trinn 1	***Maks BRA***	***Felt – trinn 2***	***Maks BRA***
BBB1	*3 600 m²*	*BBB3*	*4 100 m²*
BBB2	*1 900 m²*	*BBB4*	*1 600 m²*
Sum	*5 500 m²*	*Sum*	*5 700 m²*

  Parkeringsanlegget i underetasjen regnes ikke med i utnyttelsen, jf. § 6.1. Parkeringsanlegg kan omfatte parkeringsplasser til bil og sykkel, boder og tekniske rom.

  Minimum 40 % av boenhetene skal være over 80 m2. Maksimalt 20 % av boenheter i planen kan være mindre enn 55 m² BRA. Ingen leilighet kan være under 40 m². Ensidig nord- eller østvendte boenheter er ikke tillatt.

- *Parkering*
  Per boenhet skal det etableres 3 sykkelplasser. 5 % av plassene skal være overdekket og i tilknytning til inngangssoner. Øvrige sykkelplasser skal være i parkeringsanlegget.

  Per boenhet skal det etableres maksimalt 1,0 bilparkeringsplass i parkeringsanlegg, hvorav 0,9 til individuell beboerparkering og 0,1 til gjesteparkering. Samlet skal minimum 5 % av parkeringsplassene være dimensjonert for HC parkering og minimum 10 % av parkeringsplassene være tilrettelagt med lademuligheter for elbil. HC-parkering skal ha mulighet for å lade elektrisk.

- *Funksjons- og kvalitetskrav*
  Bebyggelsen skal oppføres med flate tak. Heistårn, trappehus og rekkverk tillates å bryte maksimalhøyder inntil 2,8 m og kan flukte med fasadeliv i nord. Øvrige tekniske installasjoner (ventilasjon osv.) skal ligge tilbaketrukket minst 1,5 m fra gesims.

  Blokkbebyggelsens fasader skal utføres med minimum to typer hovedmaterialer, ulike i farge og taktilitet, som sikrer variasjon i arkitektonisk uttrykket.

  Synlige fasader av sokkel skal formgis i samme materialuttrykk og harmonere med øvrige bygningsvolum. Vegetasjon kan nyttes som tildekking. Ved bruk av vegetasjon må det sikres tilstrekkelig vekstforhold (lys, vann, jord).

Balkonger kan innglasses. Ved innglassing på BBB2-4 skal 0,5 m over balkonggulv ha tett materialitet. På BBB1 skal inntil 10% av balkongens lengde bestå av tette eller delvis tette flater. Tette flater skal samsvare med bebyggelsens og balkongenes øvrige utforming og være et estetisk bidrag i det arkitektoniske helhetsuttrykket.

Takterrasser tillates. Eventuelle rekkverk skal ligge innenfor gesims/parapet. Terrasser på bakkenivå skal ha permeabelt dekke og underlag når disse ikke er underbygget.

Hovedinnganger skal være vendt mot felles lekeareal/uteoppholdsareal.

- *BBB1*
  Bebyggelsen kan være i fire boligetasjer og en under-/sokkeletasje. Under-/sokkeletasjen skal brukes til boder og fellesfunksjoner for bebyggelsen (eksempelvis felles kjøkken, oppholdsrom, gjesterom, gjestehybel).
- *BBB2*

  Bebyggelsen kan føres opp i fem boligetasjer. Balkonger kan krage mot sør inntil 2,5 m utover byggegrense. I tillegg til hovedinngang fra gårdsrom skal det også være inngangsparti fra f_SGT.
- *BBB3*

  Bebyggelsen kan føres opp i seks boligetasjer. Balkonger kan krage mot sør inntil 2,5 m utover byggegrense. I tillegg til hovedinngang fra gårdsrom skal det også være inngangsparti fra f_SGT.
- *BBB4*

  Bebyggelsen kan føres opp i fire boligetasjer. Balkonger kan krage mot sør inntil 2,0 m utover byggegrense. Mot naboeiendom i øst skal det opparbeides støttemur for å ta opp terrengforskjell.

4.2 Energianlegg

O_BE disponeres til ny nettstasjon. Fasader og tak skal gis en estetisk god utforming som harmonerer med omgivelsene og øvrig materialbruk. Tak på nettstasjon kan benyttes som del av f_BUT1. Nettstasjonen må være etablert på bakkenivå, ha tilfredsstillende ventilasjonsforhold og direkte kjøreadkomst fra o_SKV.

4.3 Renovasjon

F_BRE skal tilrettelegges for nedgravde avfallsbeholdere. Løsningen skal ha en estetisk god utforming. Areal som ikke benyttes innenfor området skal plantes til eller ha permeabelt dekke.

4.5 Uteoppholdsareal

F_BUT1-2 er felles for boenhetene i planområdet. Arealene skal opparbeides med beplantning, gangforbindelser og elementer for opphold eller lek. Mellom f_BUT1-2 og f_SGT skal det opparbeides bakke eller trapp for å ta opp høydeforskjeller. Bakke skal være opparbeidet med sklisikkert dekke.

4.6 Lekeplasser

Offentlig kvartalslekeplass, o_BLK1, skal opparbeides med anlegg for lek, opphold, beplantning og gangforbindelser. Området skal utformes for å være en utvidelse av parkområdet i sør.

Sandlekeplassene f_BLK2-3 er felles for boenhetene i planområdet. Arealene skal opparbeides med anlegg og utstyr iht. kommunens norm, sittegrupper og gangforbindelser.

5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Kjøreveg SKV

Adkomstvei o_SKV skal opparbeides iht. kommunalteknisk veinorm.

5.2 Fortau, SF

Fortau o_SF skal opparbeides etter kommunalteknisk veinorm.

5.3 Gatetun, SGT

Gatetun, f_SGT1 er felles for boenhetene i området. Arealet skal opparbeides med gangfelt, grønne plantefelt og sykkelparkering. Dekket skal være permeabelt. Ved f_BRE og o_BE skal opparbeidingen tilpasses bruken som hhv. snuhammer og tilkomst til trafo.

5.4 Annen veggrunn – grøntareal, SVG

Arealet er felles for BBB1. Arealet skal ha variert vegetasjon.

6. Bestemmelsesområder

6.1 Parkeringsanlegg

Innenfor områder markert #1 kan det etableres parkeringsanlegg på inntil 3400 m^2 BRA. Anlegget skal dimensjoneres for å tåle den regulerte arealbruken, dvs. jordoverdekning og vekstlag på 0,5-1,2 m, samt akseltrykk iht. de enhver tid gjeldende krav.

6.2 Tilkomstvei

Veianlegg markert med # 2 kan bare brukes inntil annen tilkomst til kvartalet er opparbeidet via Hillevågsveien. Når ny tilkomst er opparbeidet skal vegen saneres slik at kjøring mot øst til Sjøhagen ikke er mulig. Det tillates ikke økt trafikk på veien ut over dagens bruk og den bruk som ligger i dette planforslaget.

7. Rekkefølgekrav

7.1 Før igangsettingstillatelse

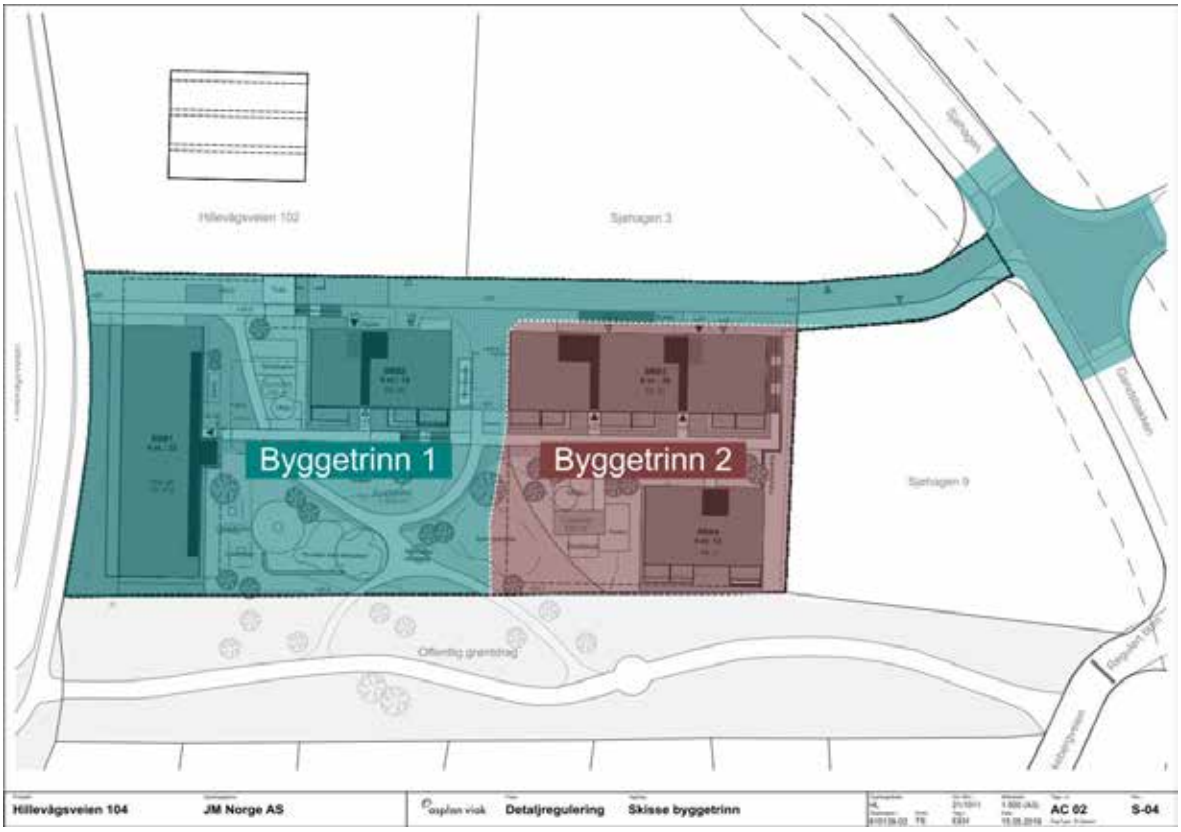
1. Miljøtekniske grunnundersøkelser skal være gjennomført og eventuelle tiltak beskrevet, etter riving og innen igangsettingstillatelse for grunnarbeider kan gis.
2. Før igangsetting tillates skal undergang Bergsagelveien/ Sandvikveien være sikret opparbeidet.
3. Før igangsetting tillates, skal det for hvert trinn foreligge godkjent utomhusplan, og plan for håndtering av overvann. Slike planer skal også omfatte håndtering av overvann i anleggsfasen.

7.2 Før bebyggelse tas i bruk

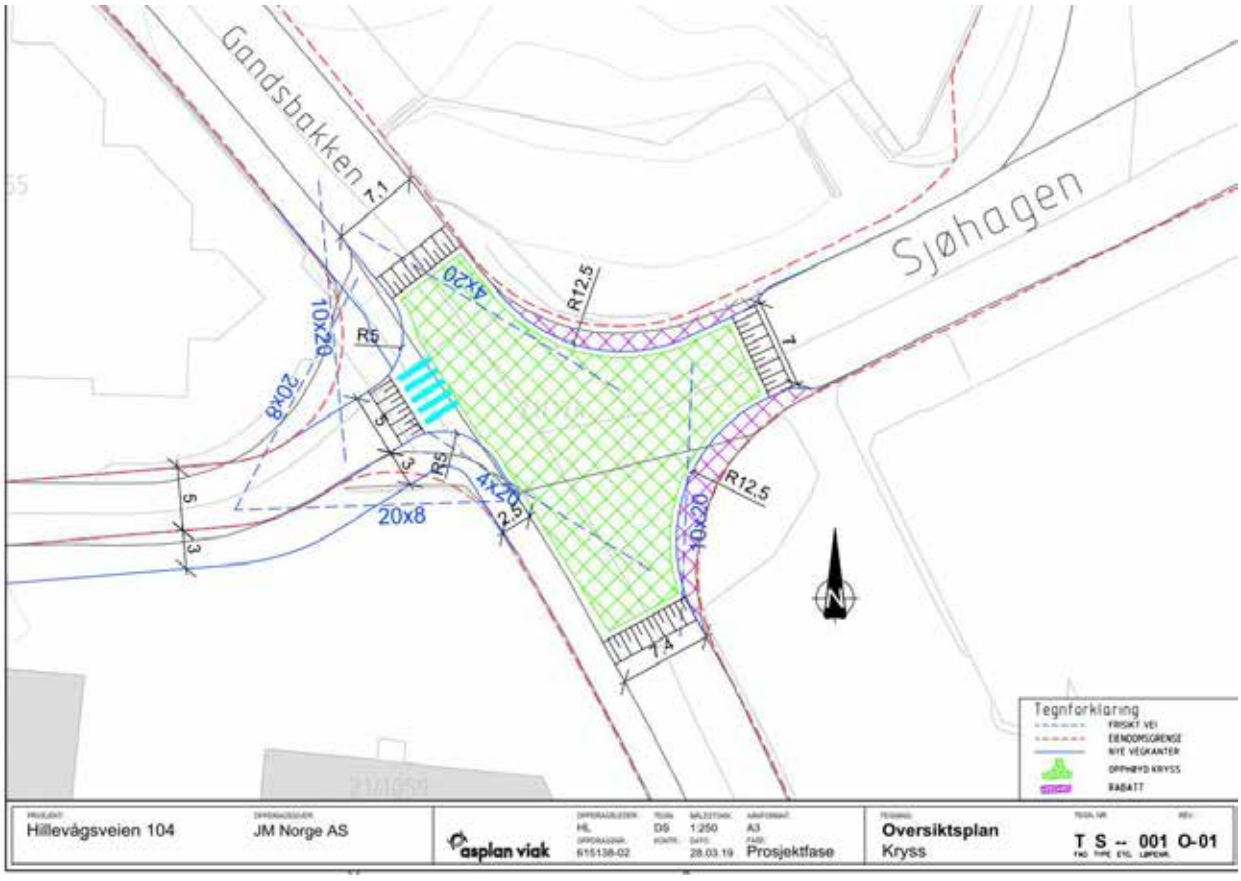
1. Før brukstillatelse gis, skal opphøyet miljøkryss i trafikkarealene mellom Sjøhagen og Gandsbakken være ferdig opparbeidet etter detaljplaner godkjent av kommunen. Illustrasjon datert 28.03.2019 (Se vedlegg, pkt. 2) skal legges til grunn for de tekniske planene. Detaljering og materialitet skal fremheve gangforbindelsen fra Gandsbakken mot Kvaleberg skole og prioritere gående foran kjørende inn til o_SKV. Krysset skal være intensivbelyst.
2. Før brukstillatelse gis, skal snuhammer i Kråkebergveien og andre tiltak som forsterker den grønne forbindelsen mellom Eikeberget og Sommerro (tiltak f i kommunedelplanen for Hillevåg), være opparbeidet. Opparbeidelsen skal skje etter detaljplaner godkjent av kommunen.
3. Nettstasjon med kabelnett må være satt i drift før innflytting i ny bebyggelse.
4. Innen brukstillatelse gis skal tiltak for håndtering av overvann være ferdig opparbeidet.
5. Før brukstillatelse gis til første byggetrinn, skal offentlig og privat infrastruktur, sandlekeplass samt minimum 1 daa kvartalslek være ferdig opparbeidet.
6. Før brukstillatelse gis andre byggetrinn skal kvartalslekeplass være ferdig opparbeidet.

Vedlegg

1. Byggetrinn med midlertidig tilkomst mot øst



2. Midlertidig løsning for krysset Sjøhagen-Gandsbakken



Budsjettforslag borettslag

Inndata	
Navn	Sjøhagen 2 borettslag
Antall andeler	50
Total kvm	3 783
Felleskostnader pr kvm	30
Styrehonorar pr enhet	1 500
Elektrisk Energi pr enhet	1 200
Bygningsmessig vedlikehold pr enhet	200
Drift/vedlikehold fellesområder pr enhet	200
Heime pr mnd pr enhet	99
Vaktmester og renhold pr år	200 000
Tv/Internett pr enhet pr mnd	499
Antall heiser	2
Kostnader pr heis	60 000
Kommunale avgifter	480 000
Andre Driftskosntader pr enhet	250
Forretningsførerhonorar	86 250
Revisjon	10 000
Forsikring pr enhet	3 000
Tilleggskontrakt Bate (IN)	32 200
Tilleggskontrakt Bate (Avregning energi)	21 875
Sikringsfondpremie	12 500

Utomhusplan



TEGNFORKLARING

- Beplanning (Plantefelt)
- Gress
- Gressbakke
- Gressarmering
- Plantefelt
- Vann og vannveier
- Asfalt
- Grus
- Belegningsstein
- Belegningsstein
- Tredekke
- Sand
- Rullestein (Murerstein)
- Benk (Sittebenk betong)

Rev.	Revisjonen gjelder	Tegnet	Kontr.	Godkjent	Dato
1	Til mengdeoppsett	ÅM	KH	KH	06.09.2023

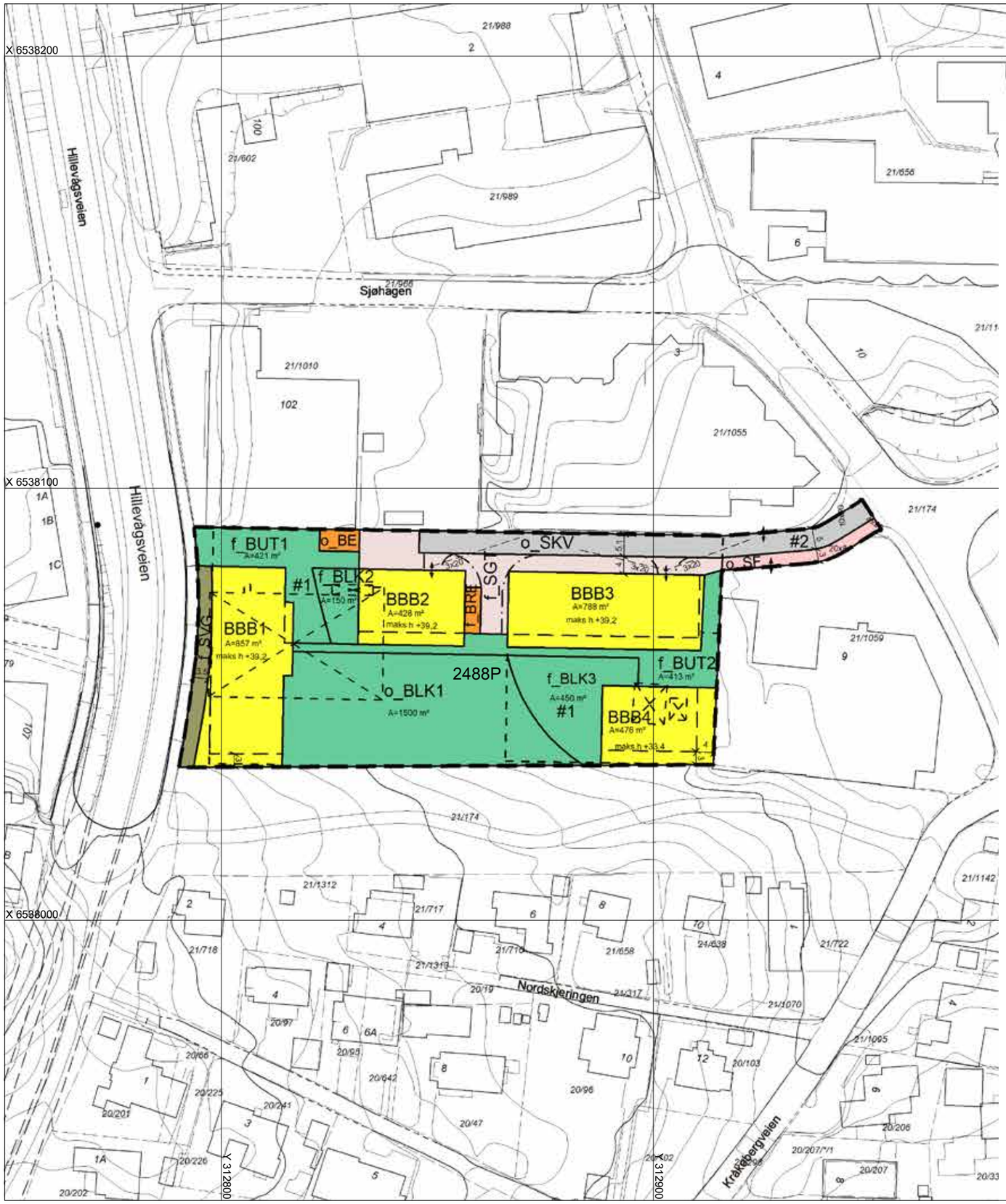
Prosjektil
Gamle Forusveien 1
4031 Stavanger
www.prosjektil.no

Ineo Eiendom AS
Sjøhagen

Utomhus
Utomhusplan til mengdeoppsett/ rammesøknad

Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32
Høydegrunnlag:	NN2000
Målestokk: 1:200 (A0)	
Dato rev. 1:	06.09.2023
Tegnet:	ÅM
Godkjent:	KH
Prosjektnr:	50374
Tegningsnr:	SJHA-0101
Rev:	1

Plankart



TEGNFORKLARING

PBL. § 12-5
1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- BBB — Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- BE — Energianlegg
- BRE — Renovasjonsanlegg
- BUT — Uteoppholdsareal
- BLK — Lekeplass

2 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- SKV — Kjørevei
- SGT — Gatetun
- SF — Fortau
- SVG — Annen veigrunn - grøntareal

PBL. § 12-7
BESTEMMELSEOMRÅDE

- # — Bestemmelsesområde

LINJESYMBOL

- Planens begrensing
- Formålsgrense
- Bestemmelsegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane

PUNKTSYMBOL

- Avkjørsel - både inn og utkjørsel

0 10 20 30 40 m

Målestokk: 1:1000 (A3)

NORD

DETALJREGULERING FOR:

Hillevågsveien 104

MED BESTEMMELSER

PLAN
2488P

SAKSBEHANDLING:

Kommunalstyret for byutvikling:	18.10.2018	20.06.2019
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:	26.10. - 07.12.2018	
Vedtatt i bystyret:		30.09.2019
Kunngjøring av planvedtak:		

REVISJONER	Dato	Sign.
Revidert etter høring:	09.04.2019	HP
Revidert etter høring:	05.06.2019	LA

STAVANGER KOMMUNE, BS	PLANLEGGER:	DATO:
Saksbehandler : Leni Andreassen	**ASPLAN VIAK**	12.09.2018

Grunnbokutskrift

Kommune: 1103 STAVANGER
Gnr: 21 Bnr: 1011

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2013/161385-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
25.02.2013 VEDERLAG: NOK 56 500 000
JM NORGE AS
ORG.NR: 829 350 122

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2022/1430822-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
2022/1462517-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2021/1084692-1/200 **UTBYGGINGSAVTALE**
02.09.2021 21.00 RETTIGHETSHAVER: STAVANGER KOMMUNE
ORG.NR: 964 965 226
Utbyggingsavtale vedrørende rekkefølgekrav og bestemmelse om anleggsbidrag

2022/1430822-1/200 **PANTEDOKUMENT**
16.12.2022 10.17 BELØP: NOK 50 000 000
PANTHAVER: UTNE ANDERS GERHARD
F.NR: 050870
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/1430822-2/200 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
16.12.2022 10.17 RETTIGHETSHAVER: UTNE ANDERS GERHARD
F.NR: 050870
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/1462517-1/200 **PANTEDOKUMENT**
23.12.2022 21.00 BELØP: NOK 4 240 000
PANTHAVER: SJØHAGEN EIENDOM AS
ORG.NR: 930 479 888

2022/1462517-2/200 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
23.12.2022 21.00 RETTIGHETSHAVER: SJØHAGEN EIENDOM AS
ORG.NR: 930 479 888

GRUNNDATA

1963/305926-1/102 **REGISTRERING AV GRUNN**
25.11.1963 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1103 GNR:21 BNR:174

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

KONTAKT SALGSTEAMET



Markus Paulsen
900 87 446
markus@ineoeiendom.no



Eirin Hovland Hollund
909 17 628
eirin@ineoeiendom.no



Bente Aasland
454 88 800
bente.aasland@dnbeiendom.no

INEO EIENDOM

DNB Eiendom – Nybygg