SØSTRENE HINNA

Trinn 3



Salgsdokumenter

SØSTRENE HINNA

Innhold

01. Nøkkelinformasjon	4
02. Romskjema og leveransebeskrivelse	10
03. Salgstegninger	24
04. Utomhusplan	138
05. Budsjett sameie	142
06. Vedtekter sameie	146
07. Vedtekter Fellesanlegg	160
08. Leverandøravtaler	170
09. Festeavtale	252
10. Grunnbok	256
11. Regulering	262
12. Rammetillatelse	294
13. Kjøpekontrakt boligkjøper	310

Nøkkelinformasjon

01

Nøkkelinformasjon
Søstrene Hinna, byggetrinn 3

SELGER/HJEMMELSHAVER
SELGER
SH BT3 AS
Løkkeveien 59, 4008 Stavanger
Org. nr: 930 90 5445

INNEHAVER AV HJEMMELEN TIL FESTET
Jåttåvågen Brygge AS
Løkkeveien 59, 4008 Stavanger
Org. nr: 984 023 537

Festeretten til tomten til Sameiet Søstrene Hinna III (Søstrene Hinna, byggetrinn 3) vil bli overført til Sameiet Søstrene Hinna III (sameiet som skal etableres for byggetrinn 3) som ny fester, før ferdigstillelse av byggetrinn 3 / overtakelse av leilighetene / byhusene.

HJEMMELSHAVER TIL TOMTEGRUNN / BORTFESTER
Eric Victor Warnquist

EIENDOMSMEGLER
EIE nybygg (Megleren for Nye Boliger AS)
Niels Juels gate 50, 4008 Stavanger
Org. nr: 924 773 413

OPPGJØR
EIE Økonomi AS
Org. nr: 990 025 983

PROSJEKTETS OPPDRAGSNUMMER
10-23-9005

MATRIKKEL
Tomten til byggetrinn 3 inngår har matrikkebetegnelse gnr. 17 bnr. 2889 i Stavanger kommune, og har et areal på ca. 3 431,7 m2. Seksjonsnr. vil bli tildelt ved seksjoneringen.

ADRESSE
Ikke tildelt

BOLIGTYPE
Leilighet eller byhus. Både leilighetene og byhusene vil være eierseksjoner.

EIERFORM
Selveier.

PLANLAGT BEBYGGELSE
I utbyggingsprosjektet Hinna Søstrene, byggetrinn 3, er det planlagt oppført totalt 56 leiligheter fordelt på 2 boligblokker, samt 4 byhus i rekke. Dette utgjør byggetrinn 3 innenfor utbyggingsområdet Søstrene Hinna. Utbyggingsområdet er regulert til boligbebyggelse, kombinert bebyggelse og anleggsformål. Byggetrinn 3 er i sin helhet regulert til boligformål. Byggetrinn 3 vil bli organisert som et selvstendig eierseksjonssameie, med felles festetomt.
Under deler av bebyggelsen vil det bli oppført et parkeringsanlegg. Parkeringsanlegget, som også omfatter anlegg under tidligere byggetrinn, skal betjene hele utbyggingsområdet. Den del av parkeringsanlegget som alt er oppført er opprettet som en egen matrikkelenhet med. gnr.17 bnr. 2876 i Stavanger kommune.

TOMT
Festet tomt. Tomtearealet omfatter feltene benevnt B4, BB5 og BB6 på gjeldende reguleringskart, samt de utendørsarealene som ligger rundt disse utbyggingsfeltene og som er avsatt til felles privat bruk i reguleringsplanen. Tomten er har et areal på ca. 3 431,7 m2.

FESTEAVTALE
Utkast til festeavtalen er vedlagt prospektet.

Festeavgiften for tomten som skal festes av Sameiet Søstrene Hinna III utgjør pr.1.1.2024 ca. kr. 225 000 pr. år. Festeavgiften reguleres årlig i samsvar med 100% av endringer i konsumprisindeksen.

Festeavgiften betales sammen med, og inngår i, fellesutgiftene, og fordeles mellom sameierne iht. sameiebrøk.

DEFINISJON PÅ AREALER
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

PARKERING OG SPORTSBOD
Leiligheter som selges med eksklusiv bruksrett til 1 stk parkeringsplass fremgår av prislisten. Øvrige leiligheter vil kunne selges med eksklusiv bruksrett til parkeringsplass som tilvalg, så fremt utbygger har ledige plasser som skal selge til eksklusiv bruk for beboere i dette byggetrinnet.

Selger forbeholder seg retten til å organisere og tildele parkeringsplass og boder. Likeså forbeholder selger seg retten til å fritt disponere over usolgte parkeringsplasser og boder. Det er ikke tillatt å ta i bruk usolgte parkeringsplasser uten særskilt avtale med selger.
Det tilrettelegges for el-bil lading på hver parkeringsplass. Kjøper må selv bekoste kjøp av ladeboks. Strøm leveres av Lyse / Smartly.

Alle leiligheter og hvert byhus selges med en sportsbod i felles parkeringsanlegg.

Parkeringsanlegget er opprettet som egen matrikkelenhet, med. gnr.17 bnr. 2876 i Stavanger kommune. Også denne må påregnes å være en festet eiendom, men slik at dette ikke vil medføre at samlet festeavgift øker. parkeringsanlegget vil inneholde parkeringsplasser til bruk for de boliger som selges med fast parkeringsplass, sportsboder til alle boligene på byggetrinn 3, arealer for sykkelparkering, teknisk rom mv.

Parkeringsanlegget vil i sin helhet bli eiet av Sameiet Søstrene Hinna Fellesanlegg. Deltakerne / sameierne i Sameiet Søstrene Hinna Fellesanlegg vil være de som til enhver tid eier boliger innenfor utbyggingsområdet Søstrene Hinna, og alle disse vil ha en rett og en plikt til å være deltakere / sameiere i Sameiet Søstrene Hinna Fellesanlegg. Det felles eierskap i parkeringsanlegget vil bli organisert i et tingsrettslig sameie, med egne vedtekter..

Selger / annet selskap som skal stå for oppføring av senere byggetrinn innenfor området, har rett til å benytte parkeringsanlegget i nødvendig omfang når nye byggetrinn skal føres opp og parkeringsanlegget dermed skal utvides, samt til å gi senere byggetrinn adkomstrett via parkeringsanlegget / sammenføye ev. senere utvidelse av parkeringsanlegget med eksisterende del. Det må i den forbindelse påregnes støy og annet som naturlig følger med vet utføring av byggearbeider.

PRISER OG OMKOSTNINGER
Se til enhver tid oppdaterte prislister på prosjektets hjemmeside. Prisene er faste, uten indeksjustering. Selger står fritt til når som helst å regulere pris på usolgte leiligheter.

BETALINGSVILKÅR
Kjøpesummen og omkostninger betales ved overtakelse.

Ved salg til næringsdrivende betales det et forskudd på 10%.

SAMEIET / FELLESUTGIFTER
Tomten og bygningsmassen til byggetrinn 3 vil bli organisert som et eierseksjonssameie. Sameiet vil bli regulert av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Utkast til vedtekter følger vedlagt som en del av prospektet.

Fellesutgiftene er estimert til ca. kr 29,- pr. kvm pr mnd. for leiligheter og ca. kr. 18,- pr. kvm pr. mnd. for byhusene det første driftsåret. Fellesutgiftene inkluderer festeavgift for sameiets tomt. For ytterligere informasjon vises til utkast til budsjett datert fremlagt som del av salgsdokumentasjonen.

Utkast til budsjett for første driftsår er utarbeidet av forretningsfører Bate, og er vedlagt som en del av prospektet.

FORRETNINGSFØRER
Selger har, på vegne av sameiet, inngått bindende forretningsføreravtale med BATE med en minstetid på 2 år og deretter med løpende, gjensidig oppsigelse på 6 måneder.
Kjøperne vil bli innkalt til ekstraordinært årsmøte før overtakelsene tar til, hvor beboerstyre blir valgt og hvor det vil bli foretatt en gjennomgang av budsjett og vedtekter.

LEVERANDØRAVTALER
HEIME
Selger vil, på vegne av Sameiet Søstrene Hinna III, inngå bindende leverandøravtale for felles servicetjenester med Heime Proptech AS, for å sikre gode boforhold. Kostnadene for leveransen av servicetjenester er kr. 94,- pr måned pr boenhet. Beløpet vil bli indeksjustert fra og med overtakelse av første boenhet.
Leverandøravtalen vil ha en minstetid på 3 år, regnet fra overtakelse av første bolig i byggetrinn 3, og deretter med fortløpende forlengelser med nye 3 år med mindre en av partene sier opp avtalen innen 6 måneder før utløpet av inneværende 3 års periode.
Leverandøravtalen ligger vedlagt prospektet, og skal anses som en del av dette.

LYSE / SMARTLY
Selger vil, på vegne sameiet, inngå avtale med Lyse om leveranse av strøm, internett, basispakke TV kanaler mv. før første overtakelse.

BYGGEMÅTE
TEK 17, og som for øvrig beskrevet i leveransebeskrivelse og romskjema.

DETALJPROSJEKTERING / KRYMPING ETTER OVERTAKELSE MV.
Prosjektet er ikke ferdig detaljprosjektert ved salgsstart. Under detaljprosjekteringen må det påregnes mindre justeringer av planer, materialbruk og løsninger. Eksempler på dette er veggtykkelser, sjakter/innkassinger for tekniske føringer, mindre justeringer på kjøkkeninnredning, vinduer, dører, justeringer i garasjeanlegg og annet. Sjakter og føringer for VVS er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme. Generelt er himling i bod/entre/hall nedsenket for å skjule tekniske anlegg/føringer.

Justeringer som beskrevet over berettiger ikke endring av kjøpesummen så lenge justeringene ikke er vesentlige og ikke påvirker boligen negativt mht. rom, funksjon og kvaliteter. Justeringer som beskrevet over kan også medføre mindre endringer i beregningsmessig bruksareal, uten at dette berettiger endring av kjøpesum dersom boligene og prosjektets ytre mål er tilsvarende som på salgstidspunktet.

Plantegningene er i skalert målestokk. Salgstegningene må imidlertid ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler. Mindre avvik kan forekomme.

Krymping i betong, tre, plater etc. kan medføre riss. Selger er ikke forpliktet til utbedring av slike mangler utover normer/krav i Norsk Standard NS3420 3, utgave etter NBI-byggdetaljblad «520.008 toleranser, anbefalte toleranser til ferdige overflate for utførelse». Skader som måtte skyldes kjøpers bruk eller manglende vedlikehold vil heller ikke vedrøre selger.

ENERGIMERKING
Energiattest vil foreligge senest ved overtagelse. Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv eiendommen er.

Karakterskalaen strekker seg fra A (høyest) til G (Lavest).
De fleste leilighetene vil antas å få energimerket B.
Noen leiligheter vil antas å få energimerket C.

OPPVARMING
Oppvarming ved fjernvarme. Leilighetene vil leveres med viftekonvektor. Det leveres vannbåren gulvvarme på bad.

REGULERINGSFORHOLD
Kvartalet som byggetrinn 3 ligger innenfor er regulert til bolig/næring. Området til byggetrinn 3 er regulert til bolig. Kopi av reguleringsplan med bestemmelser ligger i prospektet.

Bygningsmassen til byggetrinn 3 består av boligene som skal oppføres på områdene kalt B4, BB5 og BB6 på reguleringskartet.

VEI, VANN OG AVLØP
Offentlig tilknytting.

KOMMUNALE AVGIFTER
Kommunale avgifter fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

LIKNINGSVERDI
Likningsverdi blir fastsatt etter ferdigstillelse.

OVERTAKELSE
Forventet ferdigstillelse er 15.01.2027-15.03.2027

FERDIGATTEST
I henhold til hovedregelen i Plan- og bygningsloven skal det foreligge ferdigattest før overtagelse kan finne sted, alternativt midlertidig brukstillatelse. Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger

FELLESAREALER / UTOMHUSAREALER
Ved overtakelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Overtakelse av boligene kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt.
Det gjøres oppmerksom på at leveransebeskrivelsen/utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer kan forekomme.
TILVALG- OG TILLEGGSARBEIDER
Det vil bli utarbeidet en tilvalgsoversikt hvor valgmulighetene og priser for tilvalg og endringer fremkommer. Det gjøres oppmerksom på at alle bestillinger av tilvalg / endringer må gjøres innen de tidsfrister som fastsettes av selger. Se for øvrig leveransebeskrivelsen.

Mot vederlag har kjøper rett til å få utført endrings- og tilvalgs arbeider. Denne rettigheten begrenses oppad til 15% av avtalt vederlag. Eventuelle endringsarbeider og tillegg/fratrekk skal være avtalt i skriftlig tilleggskontrakt.

ADGANG TIL UTLEIE
Boenheten kan leies ut med de eventuelle begrensninger som følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven.

FORSIKRING
Selger forsikrer eiendommen i byggeperioden.

Etter overtakelse vil eiendommen få fellesforsikring gjennom sameiet for bygg og fellesareal. Det er forretningsfører som etablerer forsikring på vegne av sameiet.

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne egen innboforsikring.

DIVERSE
Boligen leveres i "byggerengjort" stand.

Det forutsettes at kjøpere samtykker til elektronisk kommunikasjon.

Ved økning av skatter, avgifter og gebyrer, herunder blant annet mva., tinglysingsgebyrer og dokumentavgift, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtagelse, vil totale kostnader øke tilsvarende.

HEFTELSER / SERVITUTTER
Selger forbeholder seg rett til å tinglyse de erklæringer som plan- og bygningsmyndighetene eller andre (inkludert selger) måtte ønske, for hensiktsmessig å kunne gjennomføre utbyggingen av eiendommen, senere utbyggingstrinn, drift og vedlikehold
av fellesområder, nettverk m.m.

HVITVASKING
Megler er underlagt lov om hvitvasking som innebærer plikt til å melde fra til Økokrim om mistenkelige transaksjoner.
I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll.

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

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

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

LOVANVENDELSER
Leilighetene og byhusene selges i henhold til bestemmelsene i Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997, nr.43.

I tillegg gjelder lov om eierseksjon (eierseksjonsloven) av 12. april 2020 nr. 65.

Ved salg til næringsdrivende reguleres salget av Lov om avhending av fast eiendom (Avhendingslova) av 3. Juli 1992, nr. 93. Det samme gjelder dersom boligen selges senere enn 6 måneder etter boligens ferdigstillelsesdato.

GARANTIER
Selger plikter å stille garanti etter § 12 i bustadoppføringslova ved signering av kontrakt. Dersom selger har tatt forbehold om åpning av byggelån, igangsettingstillatelse eller salg av et minimum antall enheter, er det tilstrekkelig at garantien stilles når forbeholdene er falt bort. Kjøper skal ikke betale noen del av kjøpesummen før garanti etter bustadoppføringslovaen § 12 foreligger.

Dersom selger stiller garanti etter bustadoppføringslova §47 kan eventuell innbetalt del av kjøpesum utbetales til selger før overtagelse og tinglysing av hjemmelsovergang.

TRANSPORT AV KJØPEKONTRAKT
Videresalg før boligen er ferdigstilt og overtatt, skal godkjennes av selger. Samtykke til transport av kontrakt vil ikke bli gitt senere en 2 måneder før overtagelsestidspunktet.

Meglers transportgebyr utgjør kr 75 000,- inkl. mva. og dekkes av opprinnelig kjøper. Dersom megler også er megler ifbm. videresalget, utgår transportgebyret da dette skal anses inkludert i meglers vederlag avtalt ifbm. oppdraget med videresalget.

AVBESTILLING
Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova kap. VI.

Dersom forbrukeren avbestiller, har selgeren krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Det vil si at kjøper bærer risikoen for selgers tap ved avbestilling. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av kjøper. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

MEGLERS VEDERLAG
Meglers vederlag er avtalt til kr 45 000,- eks mva per solgte enhet.

VEDLEGG
Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med de dokumenter og vedlegg som følger kjøpet ved kontraktsingåelse.

Følgende vedlegg signeres på lik linje sammen med kjøpekontrakt:

- Salgsprospekt med vedlegg

Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom leveransebeskrivelse og tegninger i prospekt/internettside, er det leveransebeskrivelse og kontrakts tegninger for den aktuelle boligen som gjelder.

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

Det tas forbehold om trykkfeil i prospekt.

TEGNINGER / INTERIØRPLANER
Det gjøres spesielt oppmerksom på at interiørplanene som er utarbeidet av interiørarkitekt og som er vist i prospekt og nettside, er å se på som en uforpliktende ideskisse for mulig innredning og møblering av boligene. Det er ikke hensyntatt krav til universell utforming/tilgjengelighet.
Det er den offisielle salgstegningen i prospektet som er gjeldende i forbindelse med kontrakt.
Garderober, hyller og andre forslag til innredning i skissene er ikke en del av leveransen. For kjøkken og baderomsinnredning henvises det til egne kontrakts tegninger.

Det gjøres oppmerksom på at det i detaljprosjekteringen kan det bli gjort tekniske endringer som kan medføre at de skisserte interiørløsningene ikke kan velges.

Romskjema
og leveransebeskrivelse

02

Romskjema Søstrene Hinna

23.08.2023

	ROM	GULV	INNERVEGGER	HIMLING	LISTVERK	INNVENDIGE DØRER	YTTERDØR	VINDUER	OPPVARMING	SANITÆR	VENTILASJON	ELEKTRO	ANNET
STANDARD	***Gang***	1 stavs eikeparkett	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N	Hvitmalt listverk med spikerhull vokset. Farge NCS 0500 N. Hvitpigmentert eikelist mot gulv.	Hvite slette dører. Farge NCS 0500 N	Entrédør i laminat	Isolerglass og malte karmer innside, alu.kledning utside. Innvendig farge NCS 0500 N			Evt. Aggregat	Elektriske punkter etter NEK400 / TEK17	Flis ikke mulig grunnet trinnlyd
	Stue	1 stavs eikeparkett	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N	Hvitmalt listverk med spikerhull vokset. Farge NCS 0500 N. Hvitpigmentert eikelist mot gulv.	Hvite slette dører. Farge NCS 0500 N		Isolerglass og malte karmer innside, alu.kledning utside. Innvendig farge NCS 0500 N	Vannbåren varme med viftekonvektor		Balansert ventilasjon Tilluft og avtrekk Kombirist	Elektriske punkter etter NEK400 / TEK17 Uttak for TV	
	Kjøkken	1 stavs eikeparkett	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N	Hvitmalt listverk med spikerhull vokset. Farge NCS 0500 N. Hvitpigmentert eikelist mot gulv.	Hvite slette dører. Farge NCS 0500 N		Isolerglass og malte karmer innside, alu.kledning utside. Innvendig farge NCS 0500 N		Ett-greps kjøkkenbatteri	Balansert ventilasjon Tilluft og avtrekk Ventilator for innebygging type slimline. Fritthengende ventilator der koketopp er inntegnet på øy el tilsv.	Elektriske punkter etter NEK400 / TEK17 Dimbare spotter under overskap	Se egen kjøkkentegning
	Soverom	1 stavs eikeparkett	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N	Hvitmalt listverk med spikerhull vokset. Farge NCS 0500 N. Hvitpigmentert eikelist mot gulv.	Hvite slette dører. Farge NCS 0500 N		Isolerglass og malte karmer innside, alu.kledning utside. Innvendig farge NCS 0500 N			Balansert ventilasjon Tilluft	Elektriske punkter etter NEK400 / TEK17	
	Bad	Flis 20x20, mosaikk nedsenk i dusj	Flis 20x20 i dusjnisje, våtromstapet ellers.	Sparklet og hvitmalt gips. Farge NCS 0500 N	Sokkelflis	Hvite slette dører. Farge NCS 0500 N		HVIS AKTUELT:Isolerglass og malte karmer innside, alu.kledning utside. Innvendig farge NCS 0500 N	Vannbåren gulvvarme	Ett-greps servantbatteri. Dusjbatteri og garnityr. Gulvsluk. Vegghengt toalett. Dusjhjørne i herdet glass. Uttak og avløp for vaskemaskin	Balansert ventilasjon, avtrekk	Elektriske punkter etter NEK400 / TEK17	Se egen tegning for baderomsmøbel Nedsenket gulv i dusj Kun kondenstørke-trommel kan brukes Rør i rør-skap i vegg
	WC/omkledning	1 stavs eikeparkett	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N	Hvitmalt listverk med spikerhull vokset. Farge NCS 0500 N. Hvitpigmentert eikelist mot gulv.	Hvite slette dører. Farge NCS 0500 N		HVIS AKTUELT:Isolerglass og malte karmer innside, alu.kledning utside. Innvendig farge NCS 0500 N		Ett-greps servantbatteri. Vegghengt toalett. Speil Uttak for belysning over speil	Balansert ventilasjon Tilluft og avtrekk	Elektriske punkter etter NEK400 / TEK17 El-tavle i vegg	
	Bod/Kott	1 stavs eikeparkett	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N	Hvitmalt listverk med spikerhull vokset. Farge NCS 0500 N. Hvitpigmentert eikelist mot gulv.	Hvite slette dører. Farge NCS 0500 N		Isolerglass og malte karmer innside, alu.kledning utside. Innvendig farge NCS 0500 N			Balansert ventilasjon Tilluft Aggregat	Elektriske punkter etter NEK400 / TEK17 El-tavle i vegg Belysning i tak	
	Gjestehybel og fellesrom	1 stavs eikeparkett	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N	Hvitmalt listverk med spikerhull vokset. Farge NCS 0500 N. Hvitpigmentert eikelist ved gulv.	Hvite slette dører. Farge NCS 0500 N		Isolerglass og malte karmer innside, alu.kledning utside. Innvendig farge NCS 0500 N			Balansert ventilasjon Tilluft og avtrekk på bad, tilluft i rom Aggregat i tak ved inngangsdør	Elektriske punkter etter NEK400 / TEK17	Kjøkkeninnredning iht tegning fa leverandør

Leveransebeskrivelse leiligheter, Søstrene Hinna, byggetrinn 3

GENERELT

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

Det vil bli tilbudt tilvalg innenfor gitte tidsfrister, mot slikt tilleggsvederlag som måtte fremgå av tilvalgslisten. Det kan også bestilles øvrige endringer og tillegg, jf. reglene i bustadoppføringslova.
Tegninger i prospektet viser ikke den reelle leveransen Blant annet er sjakter, innkassinger og føringer for VVS ikke eksakt inntegnet. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdige prosjekterte og detaljerte arbeidstegningene som bygget blir oppført etter. Videre kan vindusplasseringen i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer / salgstegningene, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring, isolasjonskrav osv.

BYGNING

KONSTRUKSJON

Bæresystemet i boligetasjene tenkes oppført i plasstøpt betong med bærende, avstivende vegger og kompletterende bæring i stål. Etasjeskiller i boliger er tenkt utført med plasstøpte dekker.
Fasadene bygges i all hovedsak opp som isolerte stendervegger som forblendes utvendig med tre-og/eller plateledning med innslag av tegl.
Terrassegulv er å anse som utvendig konstruksjon. Drypp fra overliggende terrasse og rekkverk eller tak må påregnes ved regnvær.

HEIS

Adkomst til bod og parkeringsanlegg er via heis eller trapperom innenfor hovedinngangen i lavblokken. (BB5) Dette gjelder også for rekkehusene (B4) og høyblokken (BB6

LEILIGHET

Gulv
Det leveres 1 - stavs eikeparkett i alle rom utenom våtrom.
I våtrom legges 20x20cm fliser, med mosaikkfliser 5x5cm i nedsenk for dusj. Sokkelflis.
Utenfor dusjnisje bygges baderomsgulv tilnærmet flatt (ihht TEK 17). Dette muliggjør bruk av store flisformater, men mindre ansamling av vann vil dog kunne forekomme på denne delen av baderomsgulvet.

Vegger og tak
Det leveres sparklet og malt betongtak, eller sparklet og malt gips der nedhimling for tekniske føringer blir nødvendig. Alle tak males matt hvit (NCS S0500-N), med unntak av bad og vaskerom hvor det brukes våtromsmaling i samme fargekode som over. Overganger mellom tak og vegg fuges. Det presiseres at det kan forekomme noe oppsprekking av fuger etter overtakelse grunnet bevegelse og endringer i temperatur og luftfuktighet. Denne oppsprekkingen anses ikke som reklamasjonsgrunnlag.
På bad leveres flis på vegg i dusjnisje, og malt våtromstapet på øvrig veggareal. Farge som over.
Innvendige lettvegger utføres som stendervegger, kledd med gipsplater og malt hvitt (NCS S0500-N).
Himlinger fores ned der hvor tekniske føringer kan også bli skjult ved innkassinger i enkelte rom.
Dører og vinduer
Innvendige dører leveres i glatt, hvit utførelse.
Dørene leveres stort sett med flate terskler, men noen dører vil få anslagsterskler avhengig av bruken for rommet.
Entredør til hver leilighet leveres som solid ytterdør med FG godkjent lås. Farge etter arkitektens valg.
Vinduer leveres som trevindu med utvendig pulverlakkert aluminium, farge etter arkitektens valg. Det forutsettes vindusvask med lift eller fra bakken med lang stang.
Hovedinngangsdører til bygg leveres som pulverlakkert aluminiumsdør, farge etter arkitektens valg.
Dører i kjeller leveres som ståldører. Dette gjelder sluser, tekniske rom m.m.
Kjøkken
Det leveres kjøkkeninnredning fra Sigdal. Kan velges mellom

- Vidde Snø
- Vidde Sky
- Vidde Granitt
- Vidde Korn

Det leveres skap for integrering av hvitevarer. Hvitevarer medfølger ikke.
Det blir utarbeidet en egen kjøkkentegning.

Det leveres ettgreps blandebatteri i rustfri utførelse fra anerkjent produsent. Det leveres belysning under overskap og skap for slimline ventilator. Ventilator leveres som del av ventilasjonsleveransen.

Bad
Badene leveres med hvitt baderomsmøbel med to skuffer, og med bredde som vist på salgstegninger.
Det leveres speil med innfelt LED-lys. I dusjnisjen leveres rette glassvegger med mål 90x90cm.

Dusjaramtur leveres fra anerkjent leverandør.

Det er opplegg for vaskemaskin på anvist sted på plantegning i leiligheter uten eget vaskerom. Det kan bli terskel/nivåforskjell fra baderom til tilliggende rom, men ikke utover forskriftskrav.

WC

I leiligheter med eget WC rom leveres det vegghengt toalett, servant uten underskap ettgreps servantarmatur og speil over servant. Synlige rørføringer må påregnes.

Garderobe
Garderobeskap inngår ikke i leveranse.
Takhøyde
Leilighetene leveres med takhøyde på min. 2,6 meter i stue og oppholdsrom. Netto etasjehøyder må tilpasses de tekniske føringer og andre tilstøtende konstruksjoner Nedforinger og innkassinger for tekniske føringer kan forekomme. Romhøyder ihht. TEK17.
Enkelte leiligheter kan få lavere takhøyde, og der det er angitt en lavere takhøyde på kontraktstegningene gjelder dette. Det tas forbehold om at ikke alle nedforinger er vist på salgstegning, da prosjektet ikke er detaljprosjektert.

ELEKTRISKE INSTALLASJONER

Det leveres skjult elektrisk anlegg med stikkontakter og lampepunkter etter gjeldende NEK 400.
Brytere og stikkontakter leveres i hvit farge. På balkong leveres lysarmatur samt stikkontakt.
Det leveres sikringsskap i leilighetene. Dette vil fortrinnsvis plasseres i bod eller garderobe.

OPPVARMING OG VARMTVANN

Det leveres oppvarming med vegghengt viftekonvektor i stue / kjøkken. Størrelse og plassering av konvektor avgjøres av dimensjoneringskriterier. Evt. flytting / justering på plassering er mulig ifbm. tilvalgsprosess.
Det gjøres oppmerksom på at flytting kan utløse behov for flere varmekilder.
På bad leveres vannbåren gulvvarme. Bygget vil få energi fra Lyse fjernvarme. Det vil bli synlig fordelerskap for varmerør plassert i vaskerom eller bad, fortrinnsvis sammen med rørsystem for tappevann.

VENTILASJON

Det installeres desentralisert, balansert ventilasjonsaggregat til hver enkelt leilighet. Aggregat plasseres på vegg i bod, alternativt i gang hvis det ikke er bod i leiligheten. Se romskjema for type ventilering i hvert enkelt rom.
Innkassinger for kanalføringer må påregnes.

BALKONGER/TERRASSER

Dekke på balkonger og terrasser på plan 1 belegges med impregnerte terrassebord 28x120 uten riller. Det presiseres at terrasser/takterrasser er å anse som utvendig areal og noe vannansamling kan forekomme.
Rekkverk leveres iht. valgt løsning fra arkitekt.

LISTVERK

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

TELEFON/TV/INTERNETT

Det leveres Lyse Fiber til byggeriet. Kundetilpasninger for hver enkelt enhet er mulig.
Det leveres trekkerør for totalt 1 TV uttak i stue. Det kan leveres ekstra trekkerør i vegger til rom som tilvalg, for eventuell fremtidig installasjon av punkt for TV/radio/telefon.

PORTTELEFON

Det leveres porttelefon for å åpne inngangsdører til leiligheter og 1 stk håndsender til garasjeport. Porttelefonanlegget forberedes for video.

BRANNSIKRING

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

FELLESAREAL

SPORTSBODER/KJELLERBODER

Alle leiligheter leveres med sportsbod plassert i eget parkeringsanlegg. Bodene leveres i netting utførelse, med tette dører og med lås tilhørende låssystem.
Rørføringer og kanaler i bodarealene kan forekomme.
Tildeling av boder vil skje etter egen bodplan som utarbeides av utbygger.
Boden vil være ventilert, men det er ikke anbefalt å lagre klær, tekstiler, papp etc. i sportsbod pga. luftfuktighet. Sportsboden leveres med grunnbelysning.

SYKKELPARKERING

Det etableres sykkelparkering i parkeringsanlegget.

UTOMHUS

Utomhusarealene vil bli opparbeidet med utgangspunkt i utomhusplan i prospektet. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer med hensyn til utforming og materialvalg.
Grøntområder vil bli beplantet. Adkomst til parkeringskjeller leveres i betong eller asfalt. Internveier på eiendommen leveres med belegningsstein, grus eller asfalt. Private hageareal vil bli avgrenset med hekk eller busker.

Det leveres utebelysning og sykkelstativer. Utvendige vannkraner monteres i tilknytning til hovedinngang.
For rekkehusene leveres det egen utvendig kran til hvert hus.

RENOVASJON

Det planlegges etablert felles nedgravde avfallsbeholdere med innkast fra bakkenivå.

PARKERING

Det etableres et felles parkeringsanlegg.. Synlige betonghimlinger og vegger sprøytemales hvitt. Port åpnes via håndholdt portåpner. Fotocelle plasseres på innside for utkjøring. Det leveres 1 stk. fjernkontroll per parkeringsplass. Høyden på garasjeporten vil være minimum 2.20 m.

Parkeringsnorm og sporingskurve fra TOT legges til grunn for dimensjonering av parkeringsplasser.

Det vil bli tilrettelagt for lading av elbil, med komplett leveranse av hovedinfrastruktur. Kjøper bekoster selv ladestasjon som kobles på.

TILVALG

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

Parkett
Farger på malte vegger – 4 forhåndsdefinerte prosjektfarger (hvit + 3 stk) kostnadsfritt. Forutsetning for ingen kost er at hele rommet males i samme farge
Kjøkkeninnredning inkl. hvitevarepakker

Garderobe
Baderomsinnredning
Vegg og gulvfliser
Innerdører
Elektroinstallasjoner, herunder ekstra stikk og ikt uttak.
Smarthusteknologi

Adgang til tilvalg/endringer er oppad begrenset til 15 % av kjøpesum i henhold til bustadoppføringslova § 9. Alle tilvalg avtalefestes direkte mellom kjøper og entreprenør i separat avtale. Eventuelle tilvalg faktureres direkte fra entreprenør/underleverandør.
Endringer ut over de som fremkommer i tilvalginformasjon fra entreprenør må på fritt grunnlag vurderes av selger, entreprenør og dennes underleverandører. Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade og vindusform, samt plassering av vann og avløp.
Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, er interessent/kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpstilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/ endring som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Konferer megler for nærmere informasjon.

FORBEHOLD

Prosjektet er ikke ferdig detaljprosjektert. Opplysninger i denne leveransebeskrivelsen er derfor gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, uten at den planlagte generelle standarden forringes i vesentlig grad. Videre må det påregnes at størrelsen på sjakter og veggtykkelser kan bli justert og at plassering av søyler kan endres. Tekniske installasjoner er ikke tegnet inn på plantegningene. Disse vil bli montert i henhold til normale retningslinjer og byggeforskrifter.
Priser på usolgte boliger kan justeres av selger uten forutgående varsel.

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder salgstegninger). I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende. Bildebruk og illustrasjone r i salgsmaterialet vil vise elementer som ikke er i samsvar med faktisk leveranse, så som møblering, kjøkken- og garderobeløsning, dør- og vindusform, fasadedetaljer, detaljer utomhus mv. Det presiseres særskilt at kjøkken- og baderomsinnredning leveres i henhold til egen kjøkken- og baderomstegning.
Det gjøres oppmerksom på at salgstegningene i prospektet ikke er egnet for måltaking. Boligprosjektet vil bygges etter teknisk forskrift TEK 17.

ARKITEKT

Brandsberg-Dahls Arkitekter

LANDSKAPSARKITEKT

Asplan Viak

ENTREPRENØR

Jærentreprenør AS

Romskjema Søstrene Hinna - Rekkehus

23.08.2023

	ROM	GULV	INNERVEGGER	HIMLING	LISTVERK	INNVENDIGE DØRER	YTTERDØR	VINDUER	OPPVARMING	SANITÆR	VENTILASJON	ELEKTRO	ANNET
STANDARD	***Gang***	1 stavs eikeparkett	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N	Hvitmalt listverk med spikerhull vokset. Farge NCS 0500 N. Hvitpigmentert eiklist mot gulv.	Hvite slette dører. Farge NCS 0500 N	Entrédør i laminat	Isolerglass og malte karmer innside, alu.kledning utside. Farge innside: NCS 0500 N				Elektriske punkter etter NEK400 / TEK17 Evt el-tavle i vegg	Interntrapper i hvitmalt furu. Tette trinn i furu, med toning lik standard parkett
	Stue	1 stavs eikeparkett	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N	Hvitmalt listverk med spikerhull vokset. Farge NCS 0500 N. Hvitpigmentert eiklist mot gulv.	Hvite slette dører. Farge NCS 0500 N		Isolerglass og malte karmer innside, alu.kledning utside. Farge innside: NCS 0500 N	Viftekonvektor		Balansert ventilasjon Tilluft og avtrekk	Elektriske punkter etter NEK400 / TEK17 Uttak for TV	
	Kjøkken	1 stavs eikeparkett	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N	Hvitmalt listverk med spikerhull vokset. Farge NCS 0500 N. Hvitpigmentert eiklist mot gulv.	Hvite slette dører. Farge NCS 0500 N		Isolerglass og malte karmer innside, alu.kledning utside. Farge innside: NCS 0500 N		Ett-greps kjøkkenbatteri	Balansert ventilasjon Tilluft og avtrekk Ventilator for innebygging type volumhette	Elektriske punkter etter NEK400 / TEK17	Se egen kjøkkentegning
	Soverom	1 stavs eikeparkett	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N	Hvitmalt listverk med spikerhull vokset. Farge NCS 0500 N. Hvitpigmentert eiklist mot gulv.	Hvite slette dører. Farge NCS 0500 N		Isolerglass og malte karmer innside, alu.kledning utside. Farge innside: NCS 0500 N			Balansert ventilasjon Tilluft	Elektriske punkter etter NEK400 / TEK17	
	Bad	Flis 20x20, mosaikk nedsenk i dusj	Flis 20x20	Sparklet og hvitmalt gips. Farge NCS 0500 N		Hvite slette dører. Farge NCS 0500 N		HVIS AKTUELT: Isolerglass og malte karmer innside, alu.kledning utside. Farge innside: NCS 0500 N	Vannbåren gulvvarme	Ett greps servantbatteri. Dusjbatteri og garnityr. Gulvsluk. Vegghengt toalett. Dusjhjørne i herdet glass. Uttak og avløp for vaskemaskin	Balansert ventilasjon, avtrekk	Elektriske punkter etter NEK400 / TEK17	Se egen tegning for baderomsmøbel Nedsenket gulv i dusj Kun kondenstørke-trommel kan brukes Rør i rør-skap i vegg
	Bod	1 stavs eikeparkett	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N	Hvitmalt listverk med spikerhull vokset. Farge NCS 0500 N. Hvitpigmentert eikelist mot gulv.	Hvite slette dører. Farge NCS 0500 N		Isolerglass og malte karmer innside, alu.kledning utside. Innvendig farge NCS 0500 N			Balansert ventilasjon Tilluft Aggregat	Elektriske punkter etter NEK400 / TEK17 El-tavle i vegg Belysning i tak	

Leveransebeskrivelse rekkehus, Søstrene Hinna, byggetrinn 3

GENERELT

Leveransebeskrivelsen er utarbeidet av selger for å orientere deg som kjøper om boligens viktigste funksjoner og hva som inngår i selgers leveranse. Dersom det skulle være avvik mellom leveransebeskrivelsen, øvrig salgsmateriell (salgstegninger, prospekt, illustrasjoner osv.) og/eller kontraktstegninger, er det denne leveransebeskrivelsen som gjelder.
Det vil bli tilbudt tilvalg innenfor gitte tidsfrister, mot slikt tilleggsvederlag som måtte fremgå av tilvalgslisten. Det kan også bestilles øvrige endringer og tillegg, jf. reglene i bustadoppføringslova.
Tegninger i prospektet viser ikke den reelle leveransen Blant annet er sjakter, innkassinger og føringer for VVS ikke eksakt inntegnet. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdige prosjekterte og detaljerte arbeidstegningene som bygget blir oppført etter. Videre kan vindusplasseringen i den enkelte rekkehus avvike noe fra de generelle planer / salgstegningene, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring, isolasjonskrav osv.

BYGNING

KONSTRUKSJON

Bæresystemet i rekkehusene tenkes oppført som trekonstruksjon
Fasadene bygges i all hovedsak opp som isolerte stendervegger som forblendes utvendig med tre og/eller platekledning.
Terrassegulv er å anse som utvendig konstruksjon. Drypp fra overliggende terrasse og rekkverk eller tak må påregnes ved regnvær.

REKKEHUS

Gulv
Det leveres 1 stavs eikeparkett i alle rom utenom våtrom.
I våtrom legges 20x20cm fliser, med mosaikkfliser 5x5cm i nedsenk for dusj.
Utenfor dusjnisje bygges baderomsgulv tilnærmet flatt (ihht TEK 17). Dette muliggjør bruk av store flisformater, men mindre ansamling av vann vil dog kunne forekomme på denne delen av baderomsgulvet.

Vegger og tak
Det leveres sparklet og malt gips. Alle tak males matt hvit (NCS S0500-N), med unntak av bad og vaskerom hvor det brukes våtromsmaling i samme fargekode som over. Overganger mellom tak og vegg fuges. Det presiseres at det kan forekomme noe oppsprekking av fuger etter overtakelse grunnet bevegelse og endringer i temperatur og luftfuktighet. Denne oppsprekkingen anses ikke som reklamasjonsgrunnlag.

På bad leveres flis på vegg
Innvendige lettvegger utføres som stendervegger, kledd med gipsplater og malt hvitt (NCS S0500-N). Himlinger fores ned der hvor tekniske føringer krever det. Tekniske føringer kan også bli skjult ved innkassinger i enkelte rom.

Dører og vinduer
Innvendige dører leveres i glatt, hvit utførelse.
Dørene leveres stort sett med flate terskler, men noen dører vil få anslagsterskler avhengig av bruken for rommet.

Entredør til hvert rekkehus leveres som solid ytterdør med FG godkjent lås. Farge etter arkitektens valg.
Vinduer leveres som trevindu med utvendig pulverlakkert aluminium, farge etter arkitektens valg. Det forutsettes vindusvask med lift eller fra bakken med lang stang.

Kjøkken
Det leveres kjøkkeninnredning fra Sigdal. Kan velges mellom

- Vidde Snø
- Vidde Sky
- Vidde Granitt
- Vidde Korn

Det leveres skap for integrering av hvitevarer. Hvitevarer medfølger ikke.

Det blir utarbeidet en egen kjøkkentegning.

Det leveres ettgreps blandebatteri i rustfri utførelse fra anerkjent produsent. Det leveres belysning under overskap og skap for slimline ventilator. Ventilator leveres som del av ventilasjonsleveransen.

Bad
Badene leveres med hvitt baderomsmøbel med to skuffer, og med bredde som vist på salgstegninger.
Det leveres speil med innfelt LED-lys. I dusjnisjen leveres rette glassvegger med mål 90x90cm.

Dusjaramtur leveres fra anerkjent leverandør.

Det er opplegg for vaskemaskin på anvist sted på plantegning i rekkehus uten eget vaskerom. Det kan bli terskel/nivåforskjell fra baderom til tilliggende rom, men ikke utover forskriftskrav.

WC
I rekkehus med eget WC rom leveres det vegghengt toalett, servant uten underskap ettgreps servantarmatur og speil over servant. Synlige rørføringer må påregnes.
Trapp
Interntrapper i hvitmalt furu. Tette trinn i furu, med toning lik standard parkett. Hvitmalt spilerekkverk i tre

Garderobe
Garderobeskap inngår ikke i leveranse.

Takhøyde
Rekkehusene leveres med takhøyde på min. 2,6 meter i stue og oppholdsrom. Netto etasjehøyder må tilpasses de tekniske føringer og andre tilstøtende konstruksjoner Nedforinger og innkassinger for tekniske føringer kan forekomme. Romhøyder ihht. TEK17.
Enkelte rekkehus kan få lavere takhøyde, og der det er angitt en lavere takhøyde på kontraktstegningene gjelder dette. Det tas forbehold om at ikke alle nedforinger er vist på salgstegning, da prosjektet ikke er detaljprosjektert.

ELEKTRISKE INSTALLASJONER

Det leveres skjult elektrisk anlegg med stikkontakter og lampepunkter etter gjeldende NEK 400.
Brytere og stikkontakter leveres i hvit farge. På balkong leveres lysarmatur samt stikkontakt.
Det leveres sikringsskap i rekkehusene. Dette vil fortrinnsvis plasseres i bod eller garderobe.

OPPVARMING OG VARMTVANN

Det leveres oppvarming med vegghengt viftekonvektor i stue / kjøkken. Størrelse og plassering av konvektor avgjøres av dimensjoneringskriterier. Evt. flytting / justering på plassering er mulig ifbm. tilvalgsprosess. Det gjøres oppmerksom på at flytting kan utløse behov for flere varmekilder.
På bad leveres vannbåren gulvvarme. Bygget vil få energi fra Lyse fjernvarme. Det vil bli synlig fordelerskap for varmerør plassert i vaskerom eller bad, fortrinnsvis sammen med rørsystem for tappevann.

VENTILASJON

Det installeres desentralisert, balansert ventilasjonsaggregat til hvert rekkehus. Aggregat plasseres på vegg i bod, alternativt i gang hvis det ikke er bod i rekkehus. Se romskjema for type ventilering i hvert enkelt rom. Innkassinger for kanalføringer må påregnes.

BALKONGER/TERRASSER

Terrasser på plan 1 og 3 belegges med impregnerte terrassebord 28x120 uten riller. Det presiseres at terrasser/takterrasser er å anse som utvendig areal og noe vannansamling kan forekomme. Rekkverk leveres iht. valgt løsning fra arkitekt.

LISTVERK

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

TELEFON/TV/INTERNETT

Det leveres Lyse Fiber til byggeriet. Kundetilpasninger for hver enkelt enhet er mulig.
Det leveres trekkerør for totalt 1 TV uttak i stue. Det kan leveres ekstra trekkerør i vegger til rom som tilvalg, for eventuell fremtidig installasjon av punkt for TV/radio/telefon.

NØKLER OG HÅNDSENDER TIL GARASJEPORT

Det leveres 3 stk nøkler til inngangsdør og 1 stk håndsender til garasjeport.

BRANNSIKRING

Bygget leveres fullsprinklet med seriekoblede optiske røykvarslere. Det leveres boligsprinkleranlegg i alle rekkehus, med synlige sprinklerhoder.

FELLESAREAL

SPORTSBODER/KJELLERBODER

Alle rekkehus leveres med sportsbod plassert i eget parkeringsanlegg. Bodene leveres i netting utførelse, med tette dører og med lås tilhørende låssystem.
Rørføringer og kanaler i bodarealene kan forekomme. Tildeling av boder vil skje etter egen bodplan som utarbeides av utbygger.
Boden vil være ventilert, men det er ikke anbefalt å lagre klær, tekstiler, papp etc. i sportsbod pga. luftfuktighet. Sportsboden leveres med grunnbelysning.

SYKKELPARKERING

Det etableres sykkelparkering i parkeringsanlegget.

UTOMHUS

Utomhusarealene vil bli opparbeidet med utgangspunkt i utomhusplan i prospektet. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer med hensyn til utforming og materialvalg.
Grøntområder vil bli beplantet. Adkomst til parkeringskjeller leveres i betong eller asfalt. Internveier på eiendommen leveres med belegningsstein, grus eller asfalt. Private hageareal vil bli avgrenset med hekk eller busker.

Det leveres utebelysning og sykkelstativer. Utvendige vannkraner monteres i tilknytning til hovedinngang.
For rekkehusene leveres det egen utvendig kran til hvert hus.

RENOVASJON

Det planlegges etablert felles nedgravde avfallsbeholdere med innkast fra bakkenivå.

PARKERING

Det etableres et felles parkeringsanlegg. Adkomst til bod og parkeringsanlegg er via heis eller trapperom innenfor hovedinngangen i lavblokken. (BB5) Dette gjelder også for rekkehusene (B4) og høyblokken (BB6
Synlige betonghimlinger og vegger sprøytemales hvitt. Port åpnes via håndholdt portåpner. Fotocelle plasseres på innside for utkjøring. Det leveres 1 stk. fjernkontroll per parkeringsplass. Høyden på garasjeporten vil være minimum 2.20 m.

Parkeringsnorm og sporingskurve fra TOT legges til grunn for dimensjonering av parkeringsplasser.

Det vil bli tilrettelagt for lading av elbil, med komplett leveranse av hovedinfrastruktur. Kjøper bekoster selv ladestasjon som kobles på.

TILVALG

Det vil, i en tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre tilvalg/endringer. Mulige tilvalg og priskon-

sekvens av dette vil bli presentert av entreprenør i tilvalgsprosessen. Aktuelle tilvalg/endringer kan omfatte:

Parkett
Farger på malte vegger – 4 forhåndsdefinerte prosjektfarger (hvit + 3 stk) kostnadsfritt. Forutsetning for ingen kost er at hele rommet males i samme farge
Kjøkkeninnredning inkl. hvitevarepakker

Garderobe
Baderomsinnredning
Vegg og gulvfliser
Innerdører
Elektroinstallasjoner, herunder ekstra stikk og ikt uttak.

Smarthusteknologi
Adgang til tilvalg/endringer er oppad begrenset til 15 % av kjøpesum i henhold til bustadoppføringslova § 9. Alle tilvalg avtalefestes direkte mellom kjøper og entreprenør i separat avtale. Eventuelle tilvalg faktureres direkte fra entreprenør/underleverandør. Endringer ut over de som fremkommer i tilvalginformasjon fra entreprenør må på fritt grunnlag vurderes av selger, entreprenør og dennes underleverandører. Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade og vindusform, samt plassering av vann og avløp.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, er interessent/kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpstilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/ endring som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Konferer megler for nærmere informasjon.

FORBEHOLD
Prosjektet er ikke ferdig detaljprosjektert. Opplysninger i denne leveransebeskrivelsen er derfor gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og/ eller nødvendige, uten at den planlagte generelle standarden forringes i vesentlig grad. Videre må det påregnes at størrelsen på sjakter og veggtykkelser kan bli justert og at plassering av søyler kan endres. Tekniske installasjoner er ikke tegnet inn på plantegningene. Disse vil bli montert i henhold til normale retningslinjer og byggeforskrifter.

Priser på usolgte boliger kan justeres av selger uten forutgående varsel.

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder salgstegninger). I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende. Bildebruk og illustrasjoner i salgsmaterialet vil vise elementer som ikke er i samsvar med faktisk leveranse, så som møblering, kjøkken- og garderobeløsning, dør- og vindusform, fasadedetaljer, detaljer utomhus mv. Det presiseres særskilt at kjøkken- og baderomsinnredning leveres i henhold til egen kjøkken- og baderomstegning.

Det gjøres oppmerksom på at salgstegningene i prospektet ikke er egnet for måltaking. Boligprosjektet vil bygges etter teknisk forskrift TEK 17.

ARKITEKT
Brandsberg-Dahls Arkitekter

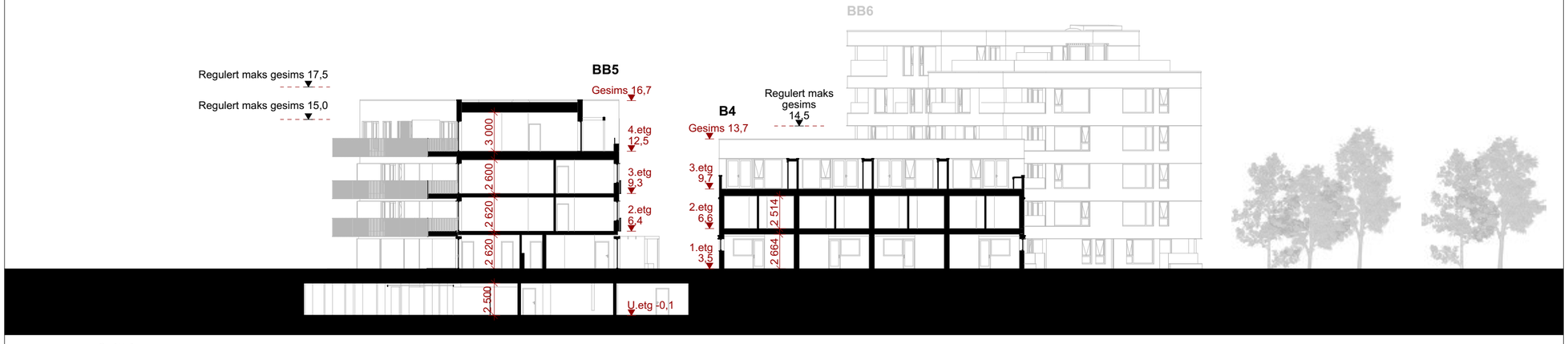
LANDSKAPSARKITEKT
Asplan Viak

ENTREPRENØR
Jærentreprenør AS

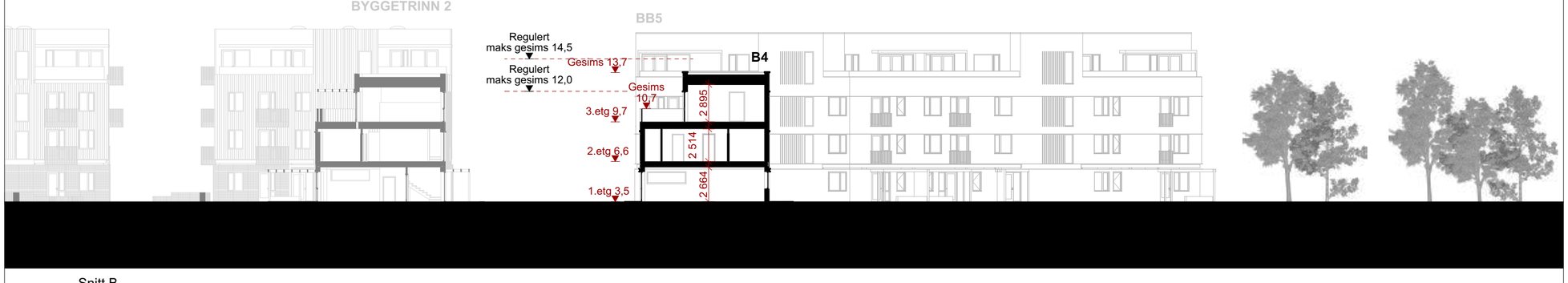
Salgstegninger

03

SØSTRENE HINNA



Snitt A



Snitt B

SØSTRENE HINNA



Snitt C

SØSTRENE HINNA



Fasade nord BB5 og BB6

Eksisterende terreng



Fasade sør BB5 og B4

Eksisterende terreng

P-KJELLER BYGGETRINN 2

4592 Jåttåvågen BK1 - Trinn 3 Gnr/bnr: 17/1459 Skisseprosjekt

Fasade nord og sør

Tegn.nr: **A-131** Målestokk: **1:300** (A3) dato: **09.10.2023**

BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTER
Engelsminnegt. 16a, 4008 Stavanger Epost: post@bda.no www.bda.no

SØSTRENE HINNA





4592 Jåttåvågen BK1 - Trinn 3 Gnr/bnr: 17/1459 Skisseprosjekt

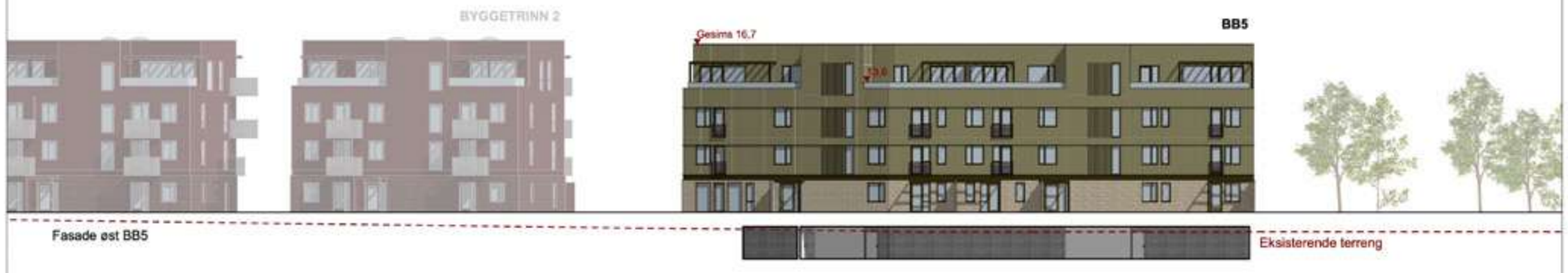
Fasade vest BB5 og BB6

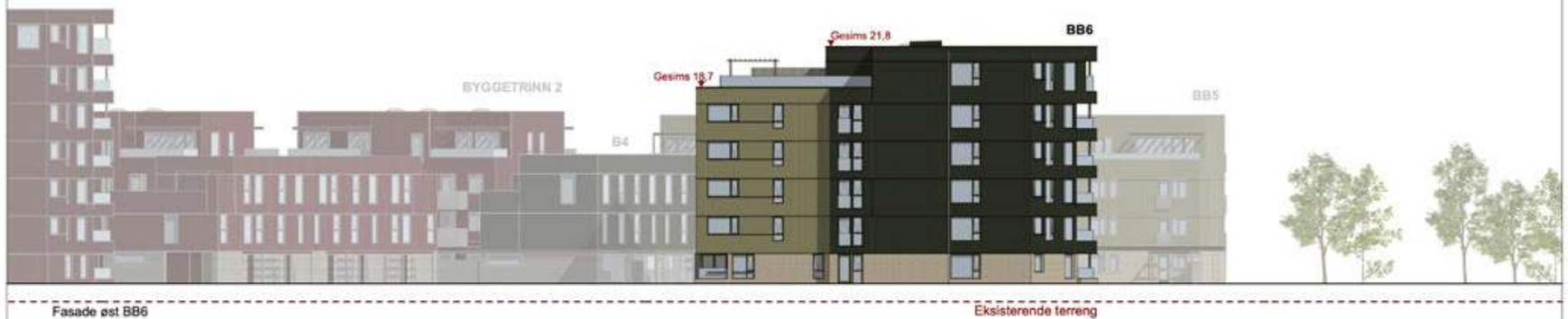
Tegn.nr: **A-132** Målestokk: **1:300** (A3) dato: **09.10.2023**

BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTER

Engelsminnegt. 16a, 4008 Stavanger Epost: post@bda.no www.bda.no

SØSTRENE HINNA





4592 Jåttåvågen BK1 - Trinn 3 Gnr/bnr: 17/1459 Skisseprosjekt

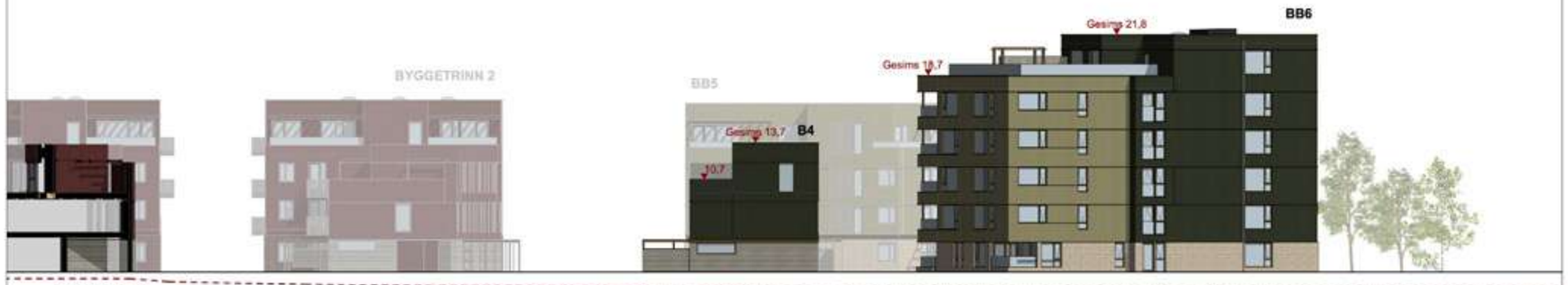
Fasade øst BB5 og BB6

Tegn.nr: **A-133** Målestokk: **1:300** (A3) dato: **09.10.2023**

BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTER

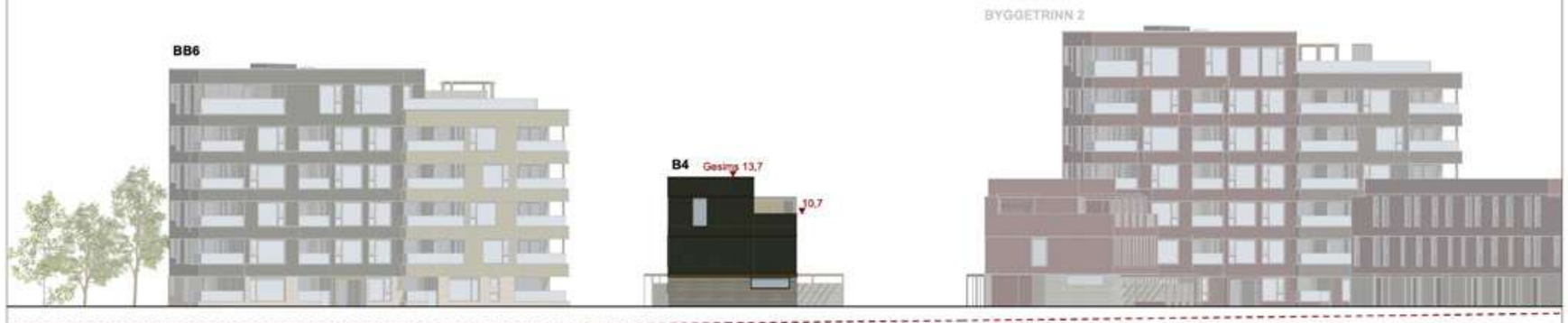
Engelsminnegt. 16a, 4008 Stavanger Epost: post@bda.no www.bda.no

SØSTRENE HINNA



Fasade øst B4

Eksisterende terreng



Fasade vest B4

Eksisterende terreng

4592 Jåttåvågen BK1 - Trinn 3 Gnr/bnr: 17/1459 Skisseprosjekt

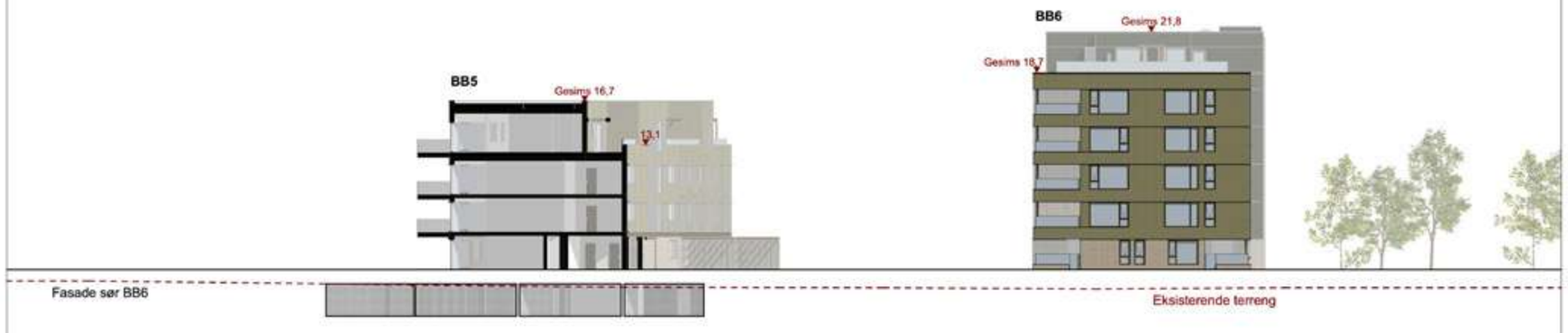
Fasade øst og vest B4

Tegn.nr: **A-134** Målestokk: **1:300** (A3) dato: **09.10.2023**

BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTER
Engelsminnegt. 16a, 4008 Stavanger Epost: post@bda.no www.bda.no

SØSTRENE HINNA





4592 Jåttåvågen BK1 - Trinn 3 Gnr/bnr: 17/1459 Skisseprosjekt

Fasade nord B4 og sør BB6

Tegn.nr: **A-135** Målestokk: **1:300** (A3) dato: **09.10.2023**

BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTER

Engelsminnegt. 16a, 4008 Stavanger Epost: post@bda.no www.bda.no

B4

BK1 B4

1. etasje oversiktsplan

BRA-i
R-12
49,5 m²

BRA-i
R-13
49,5 m²

BRA-i
R-14
49,5 m²

BRA-i
R-15
49,5 m²



N

Dato:
14.12.2023

Målestokk (A4):
1:125

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

BK1 B4

2. etasje oversiktsplan



N

Dato:
14.12.2023

Målestokk (A4):
1:125

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

BK1 B4

3. etasje oversiktsplan



N

Dato: **14.12.2023**

Målestokk (A4): **1:125**

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTER

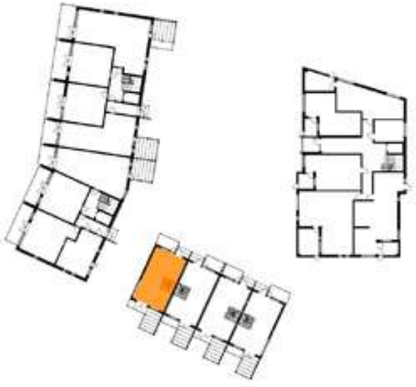
BK1 B4

Leilighet:

R-12

BRA: **138,2 m²**
BRA-i: 130,8 m²
BRA-e: 5,5 + 1,9 m²
TBA: 35,3 m² terrasse
Rom: 5







N

Dato: **14.12.2023**

Målestokk (A4): **1:125**

1. etasje | 2. etasje | 3. etasje

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

BK1 B4

Leilighet:

R-13

BRA: **138,2 m²**
BRA-i: 130,8 m²
BRA-e: 5,5 + 1,9 m²
TBA: 34,0 m² terrasse
Rom: 5







N

Dato: **14.12.2023**

Målestokk (A4): **1:125**

1. etasje 2. etasje 3. etasje

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

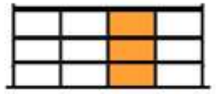
BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

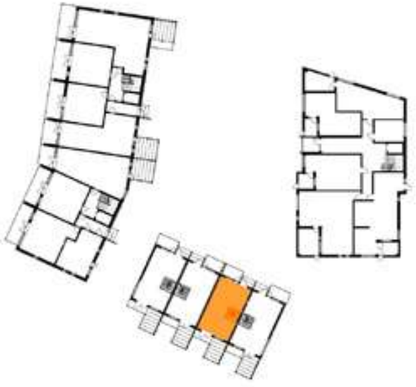
BK1 B4

Leilighet:

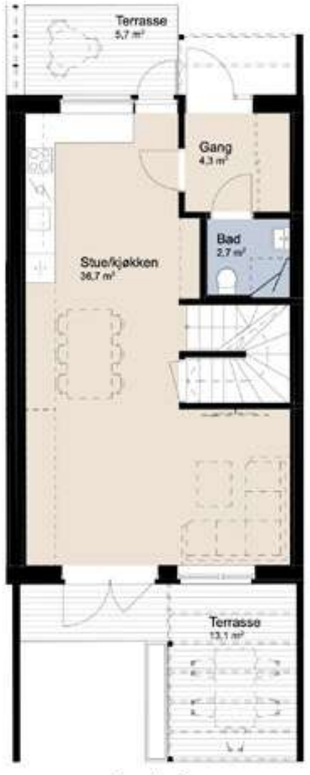
R-14

BRA: **138,2 m²**
BRA-i: 130,8 m²
BRA-e: 5,5 + 1,9 m²
TBA: 34,0 m² terrasse
Rom: 5



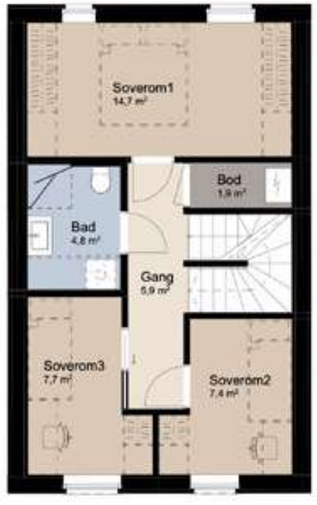


BRA-i
R-14
49,5 m²



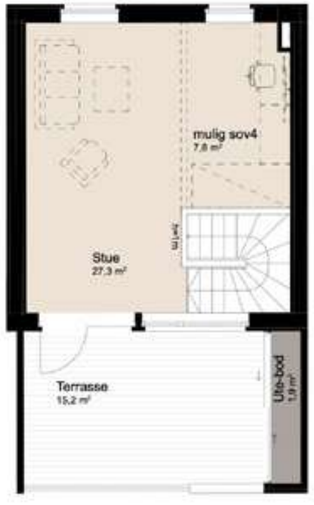
1. etasje

BRA-i
R-14
49,5 m²



2. etasje

BRA-i R-14 31,8 m²
BRA-e R-14 1,9 m²



3. etasje



Dato: **14.12.2023**

Målestokk (A4): **1:125**

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

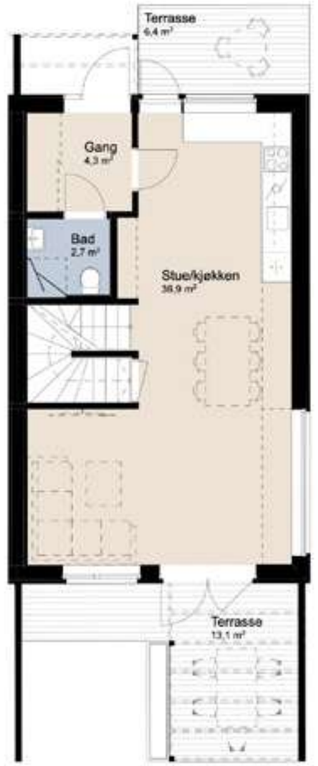
BK1 B4

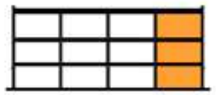
Leilighet:

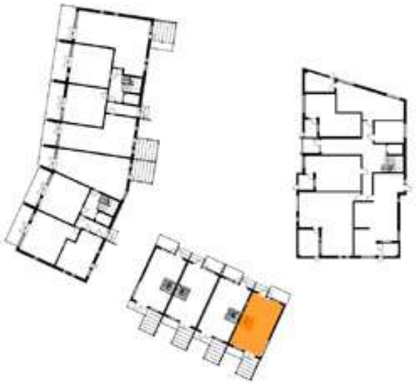
R-15

BRA: **136,3 m²**
BRA-i: 130,8 m²
BRA-e: 5,5 m²
TBA: 34,8 m² terrasse
Rom: 5

BRA-i
R-15
49,5 m²



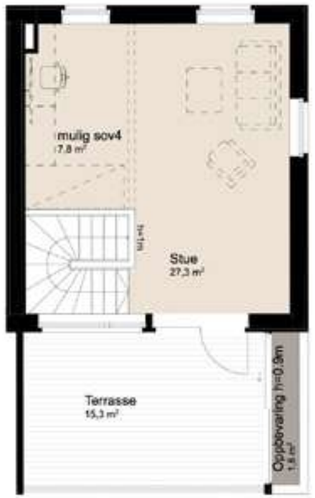




BRA-i
R-15
49,5 m²



BRA-i
R-15
31,8 m²



N

Dato: **14.12.2023**

Målestokk (A4): **1:125**

1. etasje

2. etasje

3. etasje

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

BB5

BK1 BB5

1. etasje oversiktsplan



Dato:
26.09.2024

Målestokk (A4):
1:200

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

BK1 BB5

2. etasje oversiktsplan



N

Dato:
04.10.2024

Målestokk (A4):
1:200

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

BK1 BB5

3. etasje oversiktsplan



N

Dato:
04.10.2024

Målestokk (A4):
1:200

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

BK1 BB5

4. etasje oversiktsplan



N

Dato:
14.12.2023

Målestokk (A4):
1:200

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

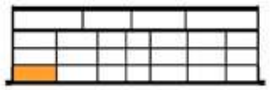
BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

BK1 BB5

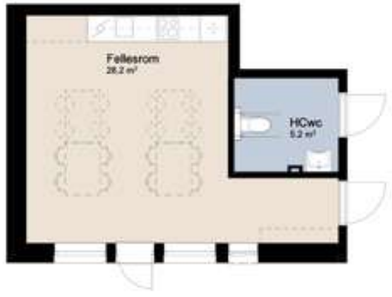
Leilighet:

Fellesareal

BRA: 34.8 m²
BRA-i:
BRA-e:
TBA:
Rom:









Dato:
14.12.2023

Målestokk (A4):
1:100

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

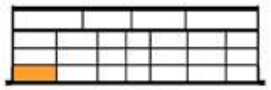
BK1 BB5

Leilighet:

L3-101

BRA: **40,4 m²**
BRA-i: 40,8 m²
BRA-e: 2,6 m²
TBA: 15,2 m² terrasse
Rom: 2

NB! Leiligheten tilfredsstiller ikke tilgjengelighetskrav







Dato:
14.12.2023

Målestokk (A4):
1:100

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

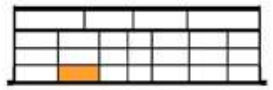
BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

BK1 BB5

Leilighet:

L3-102

BRA: **44,4 m²**
BRA-i: 41,9 m²
BRA-e: 2,5 m²
TBA: 14,2 m² terrasse
Rom: 2







Dato:
14.12.2023

Målestokk (A4):
1:100

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

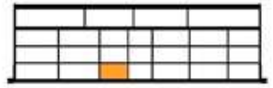
BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

BK1 BB5

Leilighet:

L3-103

BRA: **69,3 m²**
BRA-i: 64,2 m²
BRA-e: 5,1 m²
TBA: 8,7 m² + 12,8 m² terrasse
Rom: 3







Dato: **14.12.2023**

Målestokk (A4): **1:100**

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

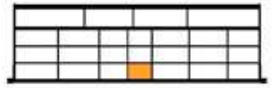
BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTER

BK1 BB5

Leilighet:

L3-104

BRA: **65,2 m²**
BRA-i: 60,1 m²
BRA-e: 5,1 m²
TBA: 10,1 m² + 12,6 m² terrasse
Rom: 3







Dato: **14.12.2023**

Målestokk (A4): **1:100**

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTER

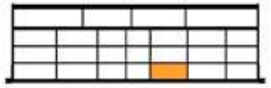
BK1 BB5

Leilighet:

L3-105

BRA: **43,8 m²**
BRA-i: 40,5 m²
BRA-e: 2,5 m²
TBA: 15,7 m² terrasse
Rom: 2

NB! Leiligheten tilfredsstiller ikke tilgjengelighetskrav







N

Dato: **14.12.2023**

Målestokk (A4): **1:100**

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

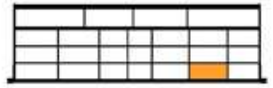
BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

BK1 BB5

Leilighet:

L3-106

BRA: **44,3 m²**
BRA-i: 41,7 m²
BRA-e: 2,6 m²
TBA: 16,2 m² terrasse
Rom: 2







N

Dato: **14.12.2023**

Målestokk (A4): **1:100**

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

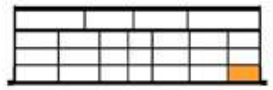
BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

BK1 BB5

Leilighet:

L3-107

BRA: **85,4 m²**
BRA-i: 80,3 m²
BRA-e: 5,1 m²
TBA: 14,3 m² + 10,8 m² terrasse
Rom: 3







Dato:
14.12.2023

Målestokk (A4):
1:100

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

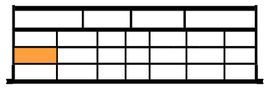
BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

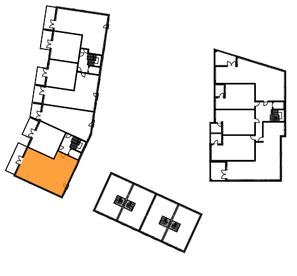
BK1 BB5

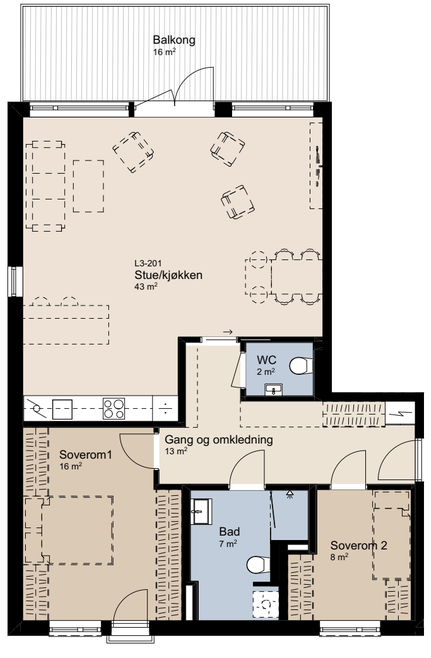
Leilighet:

L3-201

BRA: **98 m²**
BRA-i: 93 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 16 m² balkong
Rom: 3







Dato:
04.10.2024

Målestokk (A4):
1:100

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

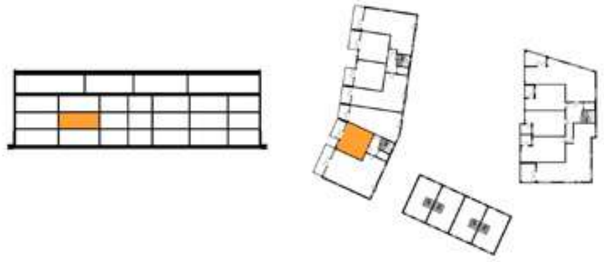
BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

BK1 BB5

Leilighet:

L3-202

BRA: **44,5 m²**
BRA-i: 41,9 m²
BRA-e: 2,6 m²
TBA: 9,6 m² balkong
Rom: 2





Dato: **14.12.2023**

Målestokk (A4): **1:100**

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

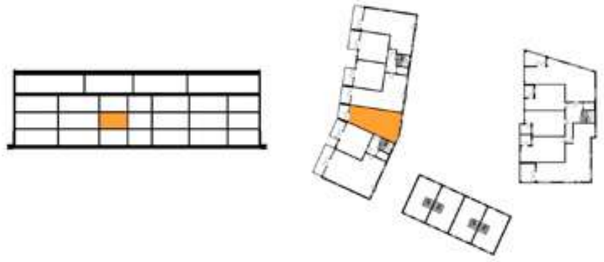
BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTER

BK1 BB5

Leilighet:

L3-203

BRA: **60,3 m²**
BRA-i: 64,2 m²
BRA-e: 5,1 m²
TBA: 7,9 m² balkong
Rom: 3





Dato: **14.12.2023**

Målestokk (A4): **1:100**

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

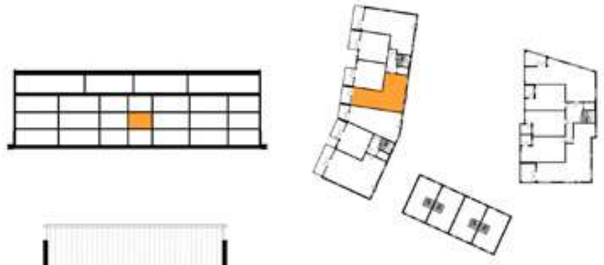
BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTER

BK1 BB5

Leilighet:

L3-204

BRA: 75,1 m²
BRA-i: 70,0 m²
BRA-e: 5,1 m²
TBA: 8,9 m² balkong
Rom: 3





N

Dato: 14.12.2023
Målestokk (A4): 1:100

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

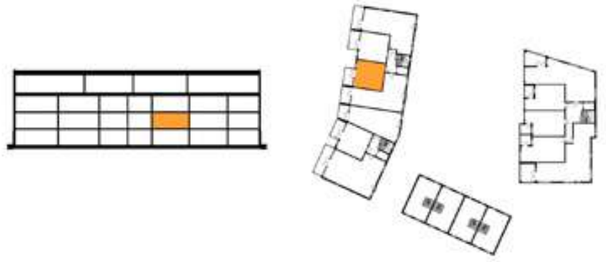
BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

BK1 BB5

Leilighet:

L3-205

BRA: 43,1 m²
BRA-i: 40,5 m²
BRA-e: 2,6 m²
TBA: 9,0 m² balkong
Rom: 2
NB! Leiligheten tilfredsstiller ikke tilgjengelighetskrav





N

Dato: 14.12.2023
Målestokk (A4): 1:100

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

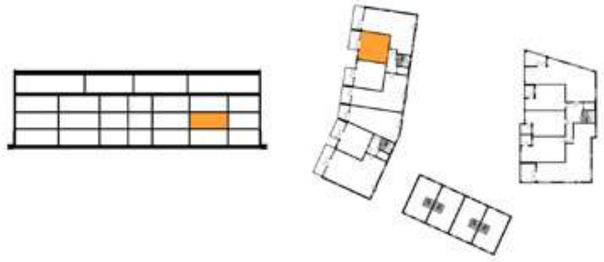
BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

BK1 BB5

Leilighet:

L3-206

BRA: **44,2 m²**
BRA-i: 41,7 m²
BRA-e: 2,5 m²
TBA: 9,8 m² balkong
Rom: 2





N

Dato: **14.12.2023**
Målestokk (A4): **1:100**

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

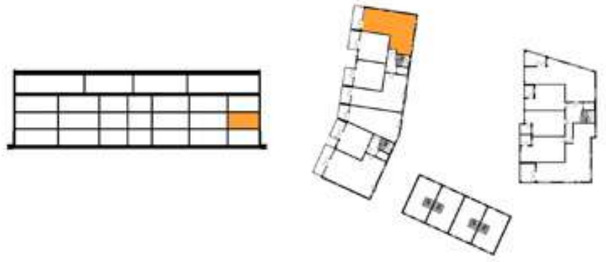
BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

BK1 BB5

Leilighet:

L3-207

BRA: **85,4 m²**
BRA-i: 80,3 m²
BRA-e: 5,1 m²
TBA: 12,0 m² balkong
Rom: 3





N

Dato: **14.12.2023**
Målestokk (A4): **1:100**

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

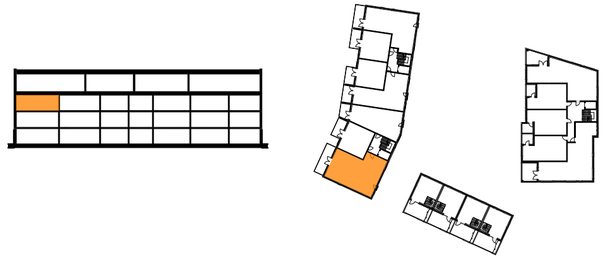
BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

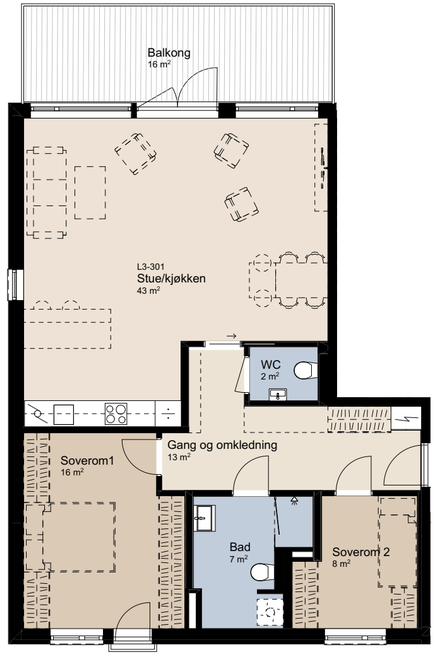
BK1 BB5

Leilighet:

L3-301

BRA: **98 m²**
BRA-i: 93 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 16 m² balkong
Rom: 3





N

Dato: **04.10.2024**
Målestokk (A4): **1:100**

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

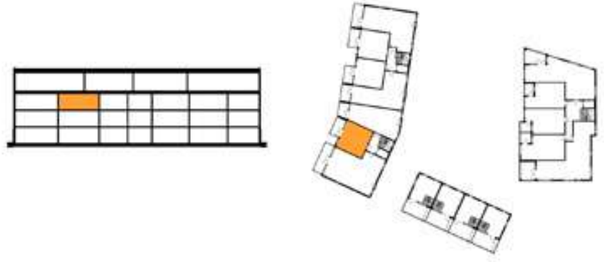
BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

BK1 BB5

Leilighet:

L3-302

BRA: **44,5 m²**
BRA-i: 41,9 m²
BRA-e: 2,6 m²
TBA: 9,6 m² balkong
Rom: 2





N

Dato: **14.12.2023**
Målestokk (A4): **1:100**

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

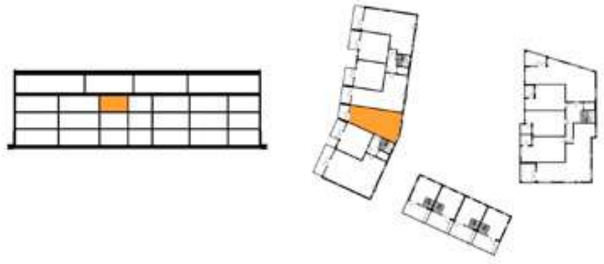
BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

BK1 BB5

Leilighet:

L3-303

BRA: 69,3 m²
BRA-i: 64,2 m²
BRA-e: 5,1 m²
TBA: 7,9 m² balkong
Rom: 3





N

Dato: 14.12.2023
Målestokk (A4): 1:100

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

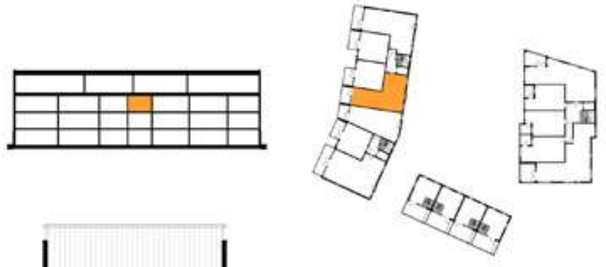
BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

BK1 BB5

Leilighet:

L3-304

BRA: 75,8 m²
BRA-i: 70,8 m²
BRA-e: 5,0 m²
TBA: 8,9 m² balkong
Rom: 3





N

Dato: 14.12.2023
Målestokk (A4): 1:100

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

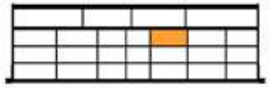
BK1 BB5

Leilighet:

L3-305

BRA: **43,1 m²**
BRA-i: 40,5 m²
BRA-e: 2,6 m²
TBA: 9,0 m² balkong
Rom: 2

NB! Leiligheten tilfredsstiller ikke tilgjengelighetskrav







N

Dato: **14.12.2023**

Målestokk (A4): **1:100**

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

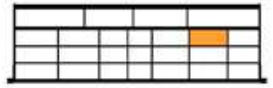
BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

BK1 BB5

Leilighet:

L3-306

BRA: **44,2 m²**
BRA-i: 41,7 m²
BRA-e: 2,5 m²
TBA: 9,8 m² balkong
Rom: 2







N

Dato: **14.12.2023**

Målestokk (A4): **1:100**

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

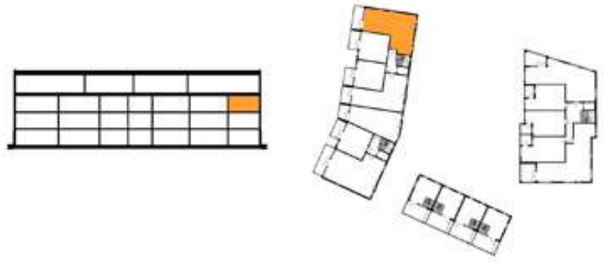
BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

BK1 BB5

Leilighet:

L3-307

BRA: **85,6 m²**
BRA-i: 80,3 m²
BRA-e: 5,3 m²
TBA: 12,0 m² balkong
Rom: 3





N

Dato: **14.12.2023**

Målestokk (A4): **1:100**

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

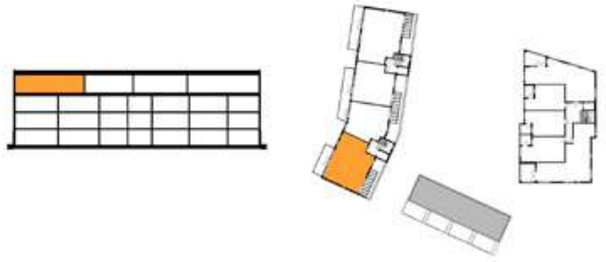
BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

BK1 BB5

Leilighet:

L3-401

BRA: **100,4 m²**
BRA-i: 95,3 m²
BRA-e: 5,1 m²
TBA: 15,6 m² balkong + 22,0 m² takterrasse
Rom: 3





N

Dato: **14.12.2023**

Målestokk (A4): **1:100**

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

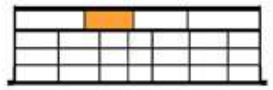
BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

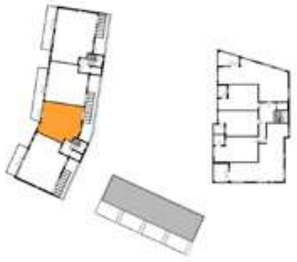
BK1 BB5

Leilighet:

L3-402

BRA: **75,9 m²**
BRA-i: 70,8 m²
BRA-e: 5,1 m²
TBA: 10,1 m² balkong + 16,6 m² takterrasse
Rom: 3







N

Dato: **14.12.2023**

Målestokk (A4): **1:100**

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

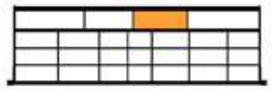
BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

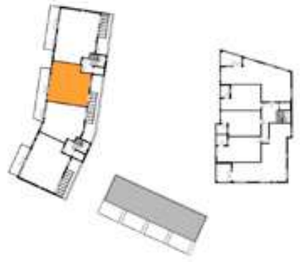
BK1 BB5

Leilighet:

L3-403

BRA: **83,4 m²**
BRA-i: 78,0 m²
BRA-e: 5,4 m²
TBA: 16,2 m² balkong + 16,1 m² takterrasse
Rom: 3







N

Dato: **14.12.2023**

Målestokk (A4): **1:100**

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

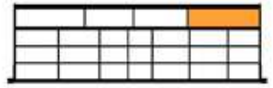
BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

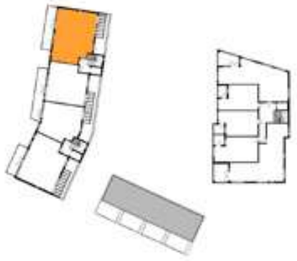
BK1 BB5

Leilighet:

L3-404

BRA: **109,3 m²**
BRA-i: 103,8 m²
BRA-e: 5,5 m²
TBA: 22,1 m² balkong + 22,2 m² takterrasse
Rom: 3







N

Dato:
14.12.2023

Målestokk (A4):
1:100

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

BB6

BK1 BB6

1. etasje oversiktsplan



N

Dato:
13.02.2024

Målestokk (A4):
1:150

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

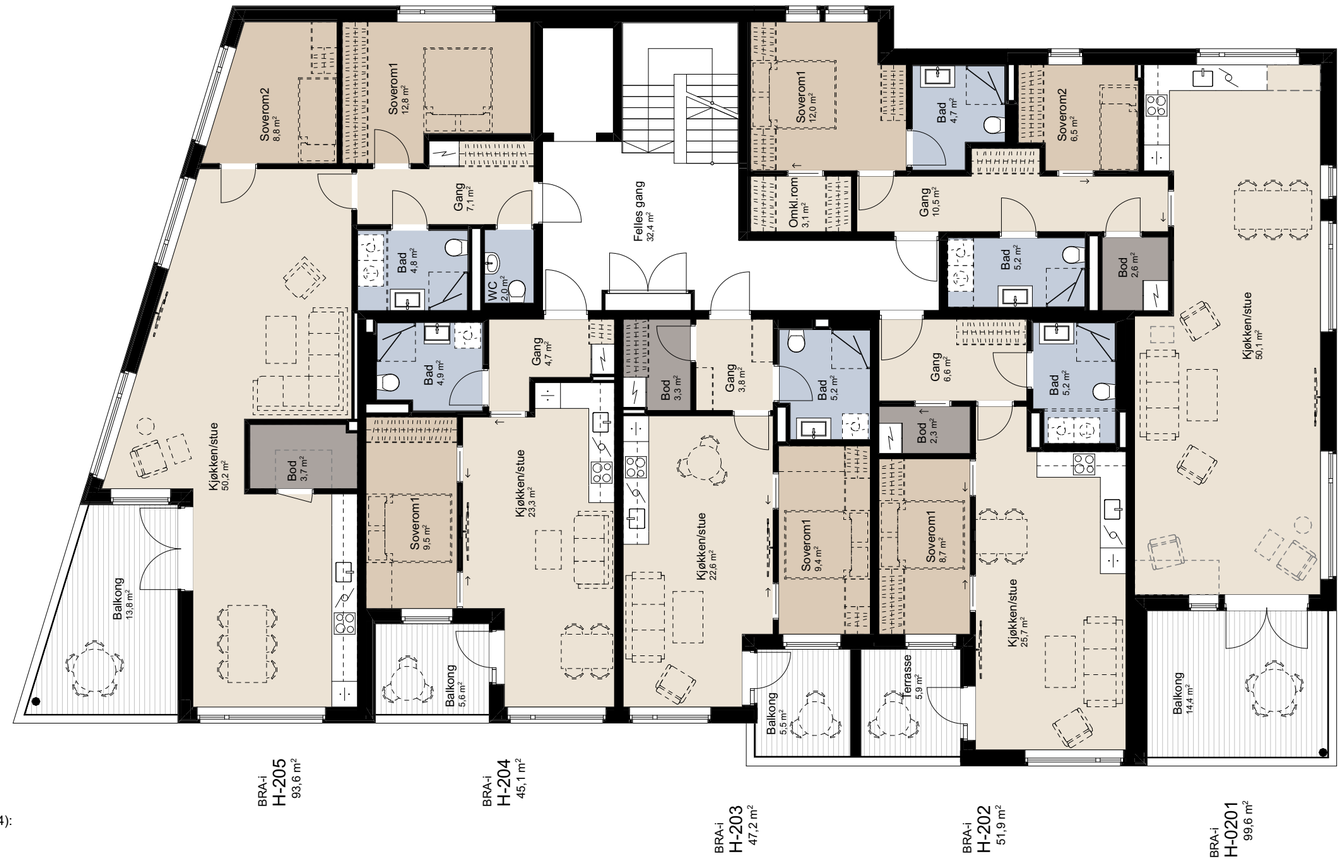
NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

BK1 BB6

2. etasje oversiktsplan



N

Dato:
13.02.2024

Målestokk (A4):
1:150

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

BK1 BB6

3. etasje oversiktsplan



100

101

N

Dato:
13.02.2024

Målestokk (A4):
1:150

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

BK1 BB6

4. etasje oversiktsplan



N

Dato:
13.02.2024

Målestokk (A4):
1:150

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

BK1 BB6

5. etasje oversiktsplan



N

Dato:
13.02.2024

Målestokk (A4):
1:150

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

BK1 BB6

6. etasje oversiktsplan



N

Dato:
13.02.2024

Målestokk (A4):
1:150

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

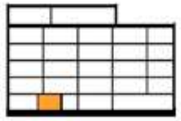
BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

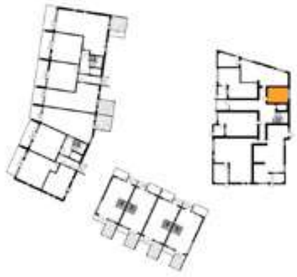
BK1 BB6

Leilighet:

Gjestehybel

BRA: **16,6 m²**
BRA-i:
BRA-e:
TBA:
Rom:







N

Dato:
14.12.2023

Målestokk (A4):
1:100

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

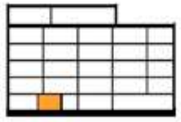
BK1 BB6

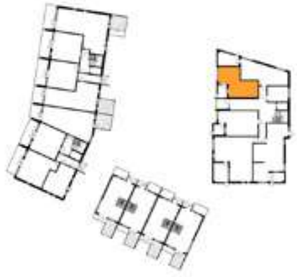
Leilighet:

H-101

BRA: **44,9 m²**
BRA-i: 42,3 m²
BRA-e: 2,6 m²
TBA: 6,2 m² terrasse
Rom: 2

NB! Leiligheten tilfredsstiller ikke tilgjengelighetskrav







N

Dato:
14.12.2023

Målestokk (A4):
1:100

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

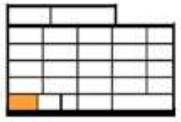
BK1 BB6

Leilighet:

H-102

BRA: **48,8 m²**
BRA-i: 45,4 m²
BRA-e: 2,6 m²
TBA: 13,9 m² terrasse
Rom: 2

NB! Leiligheten tilfredsstiller ikke tilgjengelighetskrav







N

Dato:
14.12.2023

Målestokk (A4):
1:100

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

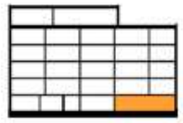
BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

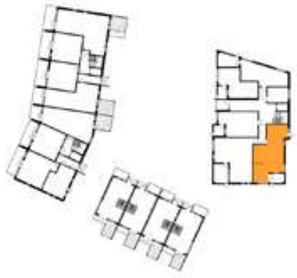
BK1 BB6

Leilighet:

H-103

BRA: 78,9 m²
BRA-i: 73,8 m²
BRA-e: 5,1 m²
TBA: 7,4 m² terrasse
Rom: 3







N

Dato: 14.12.2023

Målestokk (A4): 1:100

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

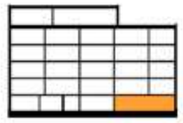
BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTER

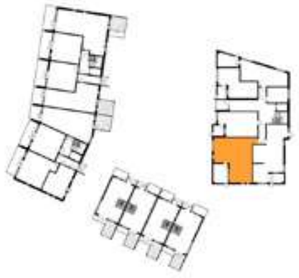
BK1 BB6

Leilighet:

H-104

BRA: 80,5 m²
BRA-i: 75,4 m²
BRA-e: 5,1 m²
TBA: 15,2 m² terrasse
Rom: 3







N

Dato: 14.12.2023

Målestokk (A4): 1:100

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

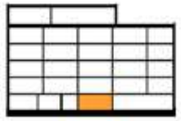
BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTER

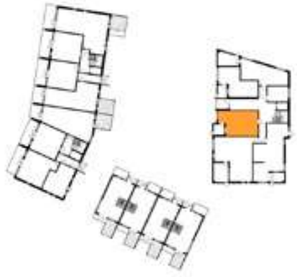
BK1 BB6

Leilighet:

H-105

BRA: 49,7 m²
BRA-i: 47,1 m²
BRA-e: 2,6 m²
TBA: 6,2 m² terrasse
Rom: 2







N

Dato: 14.12.2023
Målestokk (A4): 1:100

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

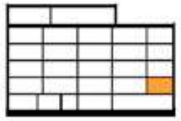
BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

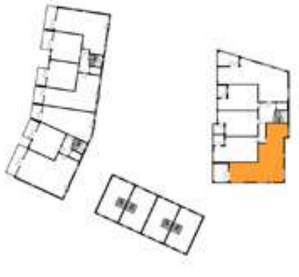
BK1 BB6

Leilighet:

H-201

BRA: 104,7 m²
BRA-i: 99,6 m²
BRA-e: 5,1 m²
TBA: 14,4 m² balkong
Rom: 3







N

Dato: 14.12.2023
Målestokk (A4): 1:100

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

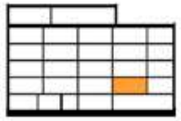
BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

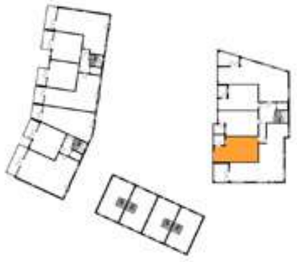
BK1 BB6

Leilighet:

H-202

BRA: **57,6 m²**
BRA-i: 51,9 m²
BRA-e: 5,1 m²
TBA: 5,9 m² terrasse
Rom: 2







N

Dato:
14.12.2023

Målestokk (A4):
1:100

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

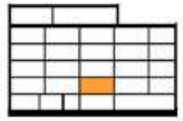
BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

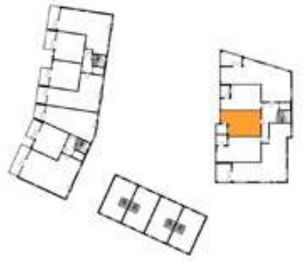
BK1 BB6

Leilighet:

H-203

BRA: **49,8 m²**
BRA-i: 47,2 m²
BRA-e: 2,6 m²
TBA: 5,5 m² balkong
Rom: 2







N

Dato:
14.12.2023

Målestokk (A4):
1:100

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

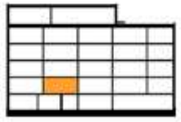
BK1 BB6

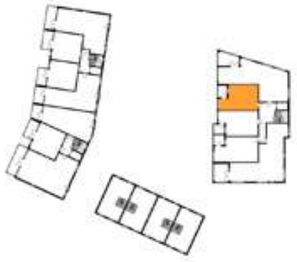
Leilighet:

H-204

BRA: 47,7 m²
BRA-i: 45,1 m²
BRA-e: 2,6 m²
TBA: 5,5 m² balkong
Rom: 2

NB! Leiligheten tilfredsstiller ikke tilgjengelighetskrav







N

Dato: 13.02.2024

Målestokk (A4): 1:100

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

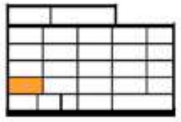
BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

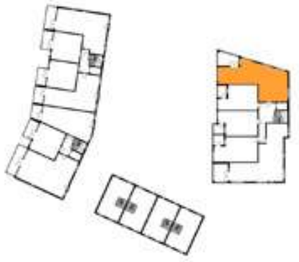
BK1 BB6

Leilighet:

H-205

BRA: 98,7 m²
BRA-i: 93,6 m²
BRA-e: 5,1 m²
TBA: 13,8 m² balkong
Rom: 3







N

Dato: 14.12.2023

Målestokk (A4): 1:100

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

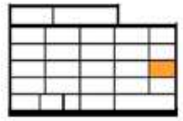
BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

BK1 BB6

Leilighet:

H-301

BRA: 104,7 m²
BRA-i: 99,6 m²
BRA-e: 5,1 m²
TBA: 14,4 m² balkong
Rom: 3







N

Dato: 14.12.2023

Målestokk (A4): 1:100

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

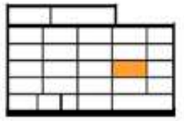
BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTER

BK1 BB6

Leilighet:

H-302

BRA: 57,6 m²
BRA-i: 51,9 m²
BRA-e: 5,1 m²
TBA: 5,9 m² balkong
Rom: 2







N

Dato: 14.12.2023

Målestokk (A4): 1:100

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

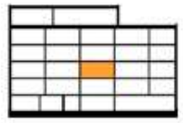
BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTER

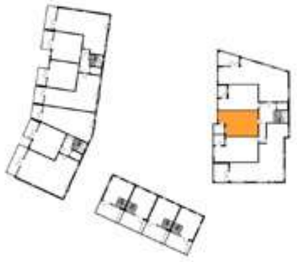
BK1 BB6

Leilighet:

H-303

BRA: **40,8 m²**
BRA-i: 47,2 m²
BRA-e: 2,6 m²
TBA: 5,5 m² balkong
Rom: 2







N

Dato: **14.12.2023**

Målestokk (A4): **1:100**

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

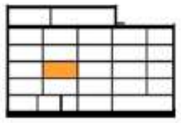
BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

BK1 BB6

Leilighet:

H-304

BRA: **47,7 m²**
BRA-i: 45,1 m²
BRA-e: 2,6 m²
TBA: 5,6 m² balkong
Rom: 2
NB! Leiligheten tilfredsstiller ikke tilgjengelighetskrav







N

Dato: **13.02.2024**

Målestokk (A4): **1:100**

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

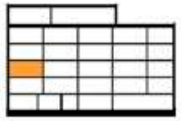
BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

BK1 BB6

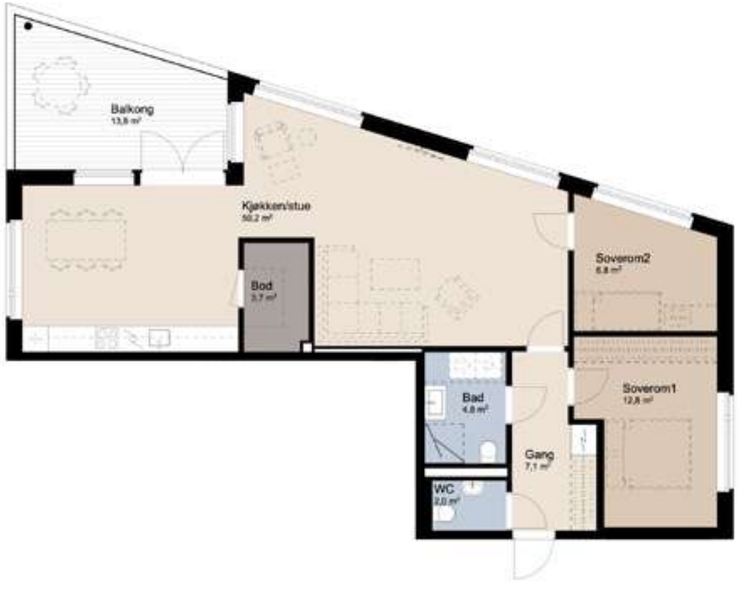
Leilighet:

H-305

BRA: **98,7 m²**
BRA-i: 93,6 m²
BRA-e: 5,1 m²
TBA: 13,8 m² balkong
Rom: 3







N

Dato: **14.12.2023**

Målestokk (A4): **1:100**

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

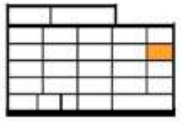
BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

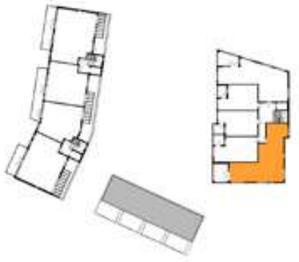
BK1 BB6

Leilighet:

H-401

BRA: **104,7 m²**
BRA-i: 99,6 m²
BRA-e: 5,1 m²
TBA: 14,4 m² balkong
Rom: 3







N

Dato: **14.12.2023**

Målestokk (A4): **1:100**

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

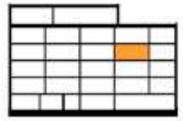
BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

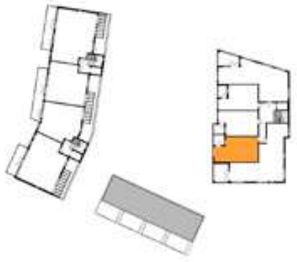
BK1 BB6

Leilighet:

H-402

BRA: **86,9 m²**
BRA-i: 51,9 m²
BRA-e: 5,0 m²
TBA: 5,9 m² balkong
Rom: 2







N

Dato:
14.12.2023

Målestokk (A4):
1:100

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

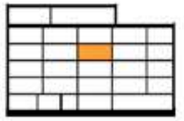
BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

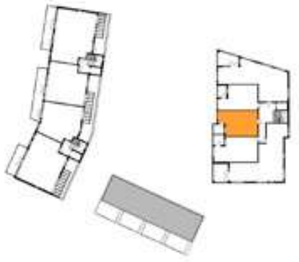
BK1 BB6

Leilighet:

H-403

BRA: **49,8 m²**
BRA-i: 47,2 m²
BRA-e: 2,6 m²
TBA: 5,5 m² balkong
Rom: 2







N

Dato:
14.12.2023

Målestokk (A4):
1:100

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

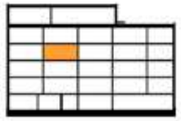
BK1 BB6

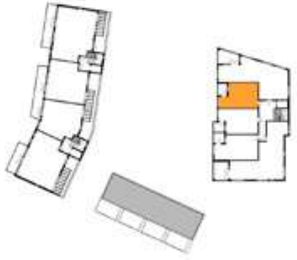
Leilighet:

H-404

BRA: 47,7 m²
BRA-i: 45,1 m²
BRA-e: 2,6 m²
TBA: 5,5 m² balkong
Rom: 2

NB! Leiligheten tilfredsstiller ikke tilgjengelighetskrav







N

Dato: 13.02.2024
Målestokk (A4): 1:100

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

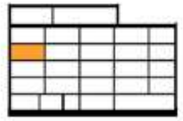
BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

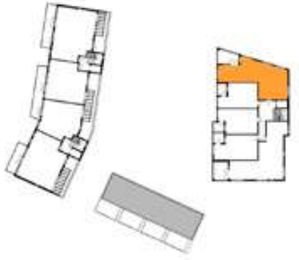
BK1 BB6

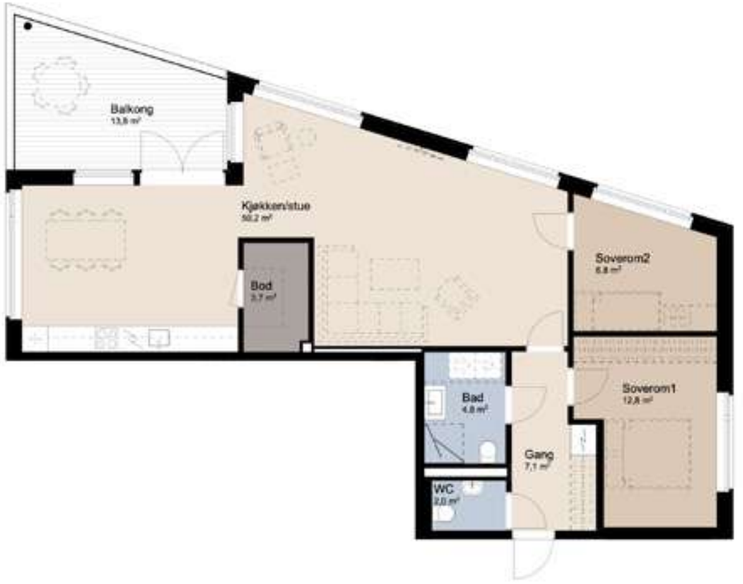
Leilighet:

H-405

BRA: 98,7 m²
BRA-i: 93,6 m²
BRA-e: 5,1 m²
TBA: 13,8 m² balkong
Rom: 3







N

Dato: 14.12.2023
Målestokk (A4): 1:100

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

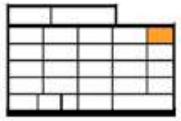
BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

BK1 BB6

Leilighet:

H-501

BRA: 105,1 m²
BRA-i: 99,6 m²
BRA-e: 5,5 m²
TBA: 14,4 m² balkong
Rom: 3









N

Dato: 14.12.2023

Målestokk (A4): 1:100

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

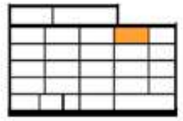
BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTER

BK1 BB6

Leilighet:

H-502

BRA: 66,9 m²
BRA-i: 51,9 m²
BRA-e: 5,0 m²
TBA: 5,9 m² balkong
Rom: 2









N

Dato: 14.12.2023

Målestokk (A4): 1:100

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

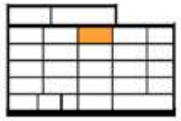
BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTER

BK1 BB6

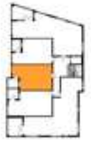
Leilighet:

H-503

BRA: **51,5 m²**
BRA-i: 47,2 m²
BRA-e: 4,3 m²
TBA: 5,5 m² balkong
Rom: 2









N

Dato: **14.12.2023**
Målestokk (A4): **1:100**

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

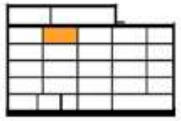
BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

BK1 BB6

Leilighet:

H-504

BRA: **47,7 m²**
BRA-i: 45,1 m²
BRA-e: 2,6 m²
TBA: 5,6 m² balkong
Rom: 2
NB! Leiligheten tilfredsstiller ikke tilgjengelighetskrav









N

Dato: **13.02.2024**
Målestokk (A4): **1:100**

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

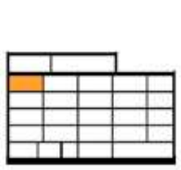
BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

BK1 BB6

Leilighet:

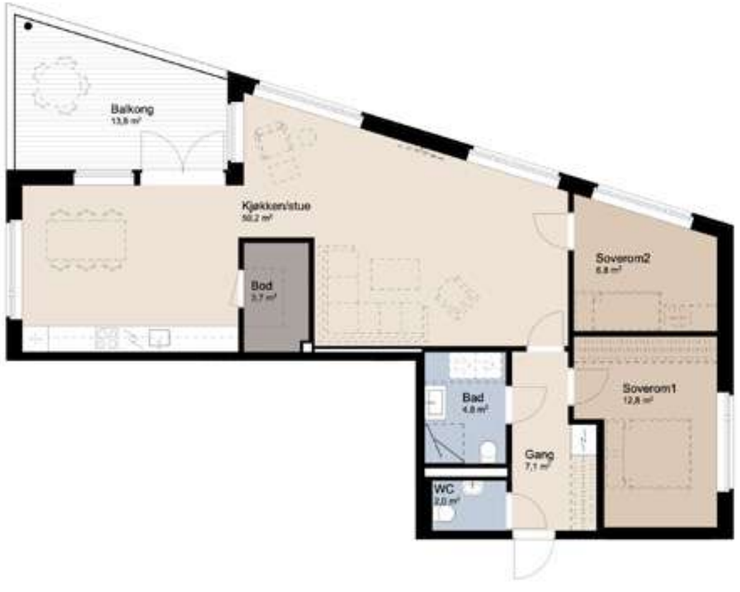
H-505

BRA: **98,7 m²**
BRA-i: 93,6 m²
BRA-e: 5,1 m²
TBA: 13,8 m² balkong
Rom: 3









N

Dato:
14.12.2023

Målestokk (A4):
1:100

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

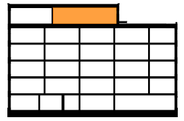
BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

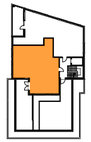
BK1 BB6

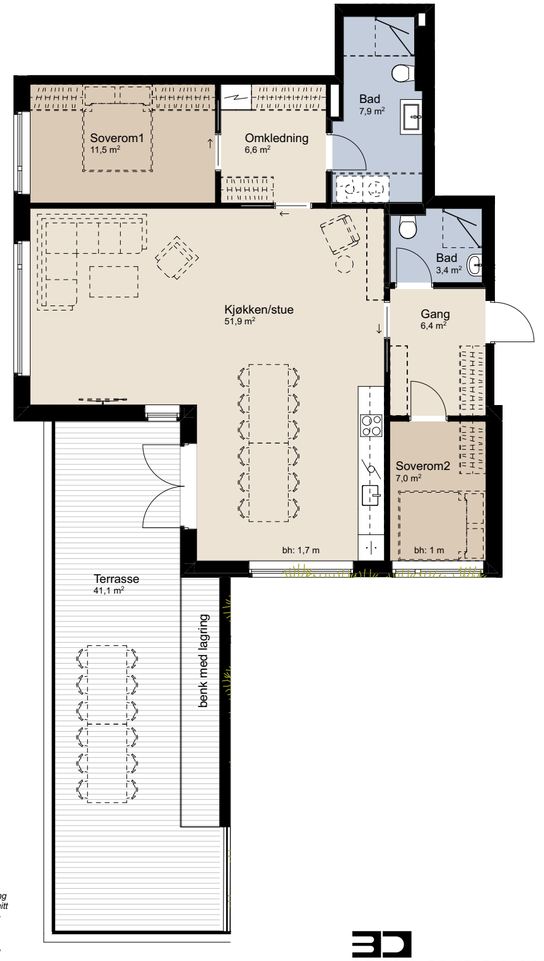
Leilighet:

H-601

BRA: **105,2 m²**
BRA-i: 99,7 m²
BRA-e: 5,5 m²
TBA: 41,1 m² takterrasse
Rom: 3







N

Dato:
09.02.2024

Målestokk (A4):
1:100

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

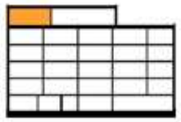
BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

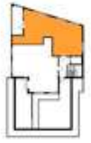
BK1 BB6

Leilighet:

H-602

BRA: **104,6 m²**
BRA-i: 99,5 m²
BRA-e: 5,1 m²
TBA: 10,6 m² terrasse/balkong
Rom: 3







N

Dato:
14.12.2023

Målestokk (A4):
1:100

For kjøkkeninnredning henvises til egne tegninger. Øvrig møblering er kun vist som illustrasjon og er ikke inkludert i leveransen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmateriell. Det kan komme mindre justeringer på dette i byggeprosess.

NB. Nøyaktig plassering av tekniske installasjoner er ikke endelig, og kan endres under detaljprosjektering.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER

Utomhusplan

04



TEGNFORKLARING

- opparbeidelsesgrense byggetrinn 2
- opparbeidelsesgrense byggetrinn 3
  der opparbeidelsesgrense mellom BT2 og BT3 overlapper er det antagt midlertidig situasjon før endelig situasjon anlegges ved utbygging av BT3.
- eiendomsgrense
- P-kjeller
- fall pil
- +3,4 terrenghøyder
- innganger
- terrengsluk
- utløp VA ledning til OV- håndtering på terreng
- steinsatt renne, kulestein i gress/plantefelt **30-40 cm** bred, steinstørrelse Ø5-25cm
- steinsatt felt rundt terrengsluk,det brukes kulestein dim 5-25cm
- steinsatt felt ved fordreyning, avrundede stein dim 10-30cm
- forsinkingsareal gressplen
- Renne lukket, med rist ev .under terreng
- OV rør under terreng
  terrengformer (avgrensning)
- 0,5 m høydekurver
- asfalt
- marktegl, det legges ulikt mønster på ulike arealer
- grus
- flis, støtdempende
- mur, marktegl svart h 90 cm, grå h 60 cm
- kanter, marktegl 2 stein i bredden
- kanter, gatestein granitt
- mur av kampestein 0,5-1m høy
- kant av eik, firkantstokker
- betongheller / trakkheller
- benk/bord April Vestre eller likev. Benker uten bord skal ha armlene
- rundstokk h 0,2-0,45 som balansekant lek
- sykkel-P, type Vestre Vroom eller likev.
- fristående benkebord, type Vestre eller likev.
- lysmaster, Endelig plassering i detaljfase NB! konflikt med brannbil-tilkomst må unngås.
- tre
- gressplen
- gressarmering, type IBF klosterstein /hollenderstein for brannbiloppstillingsplass
- grusarmert gress, etableres pga brannbiltilkomst
- busk
- hekk
- lekeaparater
- enkel trapp i tre ved lek

KONSEPT UTFORMING

Bebyggelsen i byggetrinn 3 henvender seg mot et uterom med kontakt ut mot friområdet. I tillegg ligger kvartalslekeplassen like ved, som også åpner seg ut mot friområdet.
Utforming og materialbruk bygger videre på konseptet for uterommene i byggetrinn 1og 2. Mye vegetasjon, kanter av marktegl, sittepalss ved lave teglsteins-murer, bruk av trekanter og naturmaterialer som fallunderlag ved lekeplassen.
Uteplassen er skjermet og lun. Den skal fungere for opphold alene, i en liten gruppe eller `for 'nabolagsfesten'.
En plassdannelse oppstår ved inngangen til høyblokka pga av brannbiloppstillingsplassen. En kan se for seg at dette kan brukes til samlinger for hele nabolaget. Her må det brukes kun midlertidig møblering.

MØBLER OG MATERIAL



marktegl dekke permeable | lave murer i tegl, omkranser felles uteplass, plantefelt i bakkant av mur | kanter av marktegl | kanter av eik | møblement, April Vestre

PARKERING

Parkering for bil løses i P-kjeller.Det er kun korttidsparkering, HCP for bil på terreng Sykkel-P løses delvis i P-kjeller og delvis i overbygget Sykkelbod. Gjesteparkering for sykkel plasseres nær innganger for å være mest mulig praktiske. Antall gjestesykkel-P er ikke regulert.
Renovasjon er nedgravde containere. Plassering og antall følger reguleringsplanen.

GATETUN

Tekniske føringer som krav til høyder og universell utforming, samt løsning for overvann setter begrensninger for gatetunets utforming.
Det anlegges et størst mulig plantearеal som tar hånd om overvann, og skaper et grønt område i tråd med reguleringsplanens bestemmelser. Trekasser plassert langs plantefeltet danner uformelle møteplasser. Kassene kan ha ryggsta og være i ulik høyde. Et større trefruntre plasseres i plantefeltet.
Arealet etableres i sammenheng med BT2.

LEKEPLASS

Sandlekeplassen legges i et solrikt areal ut mot friområdet. I tråd med reguleringsplanen brukes varme materialer; Vi bruker kanter av tre, og etablerer en lang balansekant av rundstokk. Dekket er støtdempende flis og lekeutstyret har stort innslag av tre i dempede farger.

Sandkassen er romslig og utstyres med to lekehytter (tipi), samt et par skulptur-høner. I uterommet finner en gressplener, vannrenner, robust vegetasjon og lave murer, som også har lekeverdi. Som et suplement til lekeplassen ser vi at nettverket av bilfrie gangveier, som er i hele Søstrene Hinna- utbyggingen, er et trygt utgangspunkt for lek. For eksempel for trehjulsykkel og sparkesykkel, paradis, 60-meter'n, tegne bilder med fargerikt kritt, gå på rulleskøyter eller å lære å sykle.

Kvartalslekeplassen ligger ut mot friområdet, og vil dra gjensidig nytte av det for lek og aktivitet. Materialbruk, form og plantebruk henger sammen med det som til nå er etablert i friområdet: lave kampesteinmurer, grussti er, stedegen vegetasjon. Klassiske lekeapparater legges inn. Det er valgt apparater som er interessante også for de som er litt yngre og litt eldre enn målgruppen.

På lekepass-arealet må det også settes av et område for overvannshåndtering fra utbyggingen, og denne må derfor ha en oppholdsverdi i seg selv. Arealet dekkes med et felt med steiner og en gresslette for forsinkingsareal som åpenr seg ut mot friområdet. En renne for over vann legges ut til friområdet.

SANDLEK



Liten huske, Elverdal ORG12028CY | dobbel vippe Elverdal pr.nr 6.6340 | Honer Elverdal ORG8016CY | Tipi, Søve | rundstokk som balanse/hinderløype kant

KVARTALSLEK



referanse kampesteinsmur

skiløe, Søve, hx 2,5m 4m lang, metall | løve «Neops» pyramide,stabl.-rikt bauverk, h 4mpr. nr 33-100-050 | søve fugleredehuske varenr. 50-505-616 rede dim 1.2m, stativ topp red | søve lomlado 1,4 m bred liresetter pr. nr 52-300-001, rød bunn | sandvikplay double seesaw 4x1, Nr.: art nr 11-CSPE401.320, red | grovflis som fallunderlag

Alle lekeapparater på kvartalslek (bortsett fra skliø) skal være røde der en kan velge farge, RAL 3020.
Lekeapparater som beskrevet eller likeverdig. Lekeapparater skal være godkjente og det skal kunne fremvises sertifisering etter EN1176.

Rev.	Revisjon gjelder	Rev.dato	Utarb.	Kontr.
-F-01	Justert grønt ved næringsbygg	04.10.23	EBO	RT
-F-00	Tegning opprettet	29.09.23	EBO	RT

Prosjekt: **Søstrene Hinna Byggetrinn 3** — Gnr. / Bnr.: XX / YY

Oppdragsgiver: Ørgeid Eiendom — Oppdragstaker: AV

Prosjektfase	Oppdragsgivers ankvnummer
Forprosjekt	xxxxxx-xx-xx

Dato	Oppdragsnr. AV	Koordinatsystem	Høydereferanse
29.09.2023	631620-04	UTM32	NN2000

Utført av	Kontrollert av	Godkjent av	Målestokk	Format
EBO	RT	HU	1:200	A1

Tegningsnummer: **L O -- 001** — Revisjon: **F -01**
Fag: L — Type: O — Bl: — Løpenr: 001

Landskapsplan

O:\a17620\01\01_...BIM byggtrinn 3 arkmodell\a1.ARK\1\mal\a1t1b2d_-3d-T_-_LAND.rvt, 9. 10 2023, Elisabeth Bae Osborg

Budsjett sameie

05

Sameiet Søstrene Hinna III

Revidert dato: 08.02.2024

Antall leiligheter	52	
Total Kvm leiligheter	*3420*	87 %
Antall rekkehus	4	
Total Kvm rekkehus	*529*	13 %

Totalt	Totalt Bolig og rekkehus	
Fellesutgifter drift	1 304 424	
Kostnad Fellessameiet	100 800	
Kostnad for parkering Fellessameiet	79 200	
Felles Internettilknytting	32 928	
Heime tjeneste	63 000	
Sum totalt	**1 580 352**	
Utbetalinger		
Styrehonorar	84 000	
Arbeidsgiveravgift	12 096	
Elektrisk energi	52 000	
Bygningsmessig vedlikehold	134 400	
Kostnad fellessameie	100 800	
Kostnad for parkering Fellessameiet	79 200	
Vaktmester og renhold	312 000	
Felles Internettilknytning	32 928	
Drift heis	60 000	
Forretningsførerhonorar	98 000	
Forsikring	156 000	
Festeavgift	224 354	*
Heime tjeneste	63 000	
Andre org messige kostnader	56 000	
Bevar HMS	7 500	
Alarm	20 000	
Sum drift	**1 492 278**	
Resultat	**88 074**	

Avdeling blokk	Totalt
Fellesutgifter drift	1 190 160
Kostnad Fellessameiet	93 600
Kostnad for parkering Fellessameiet	72 000
Felles Internettilknytting	30 576
Heime tjeneste	58 500
Sum totalt	**1 444 836**
Utbetalinger	
Styrehonorar	72 748
Arbeidsgiveravgift	10 476
Elektrisk energi	52 000
Bygningsmessig vedlikehold	124 800
Kostnad for parkering Fellessameiet	72 000
Kostnad Fellessameiet	93 600
Vaktmester og renhold	305 000
Felles Internettilknytting	30 576
Drift heis	60 000
Forretningsførerhonorar	84 872
Forsikring	143 000
Festeavgift	194 300
Heime tjeneste	58 500
Andre org messige kostnader	48 498
Bevar HMS	6 495
Alarm	17 321
Sum drift	**1 374 186**
Resultat	**70 650**

Avdeling rekkehus	Totalt
Fellesutgifter drift	114 264
Kostnad Fellessameiet	7 200
Kostnad for parkering Fellessameiet	7 200
Felles Internettilknytting	2 352
Heime tjeneste	4 500
Sum totalt	**135 516**
Utbetalinger	
Styrehonorar	11 252
Arbeidsgiveravgift	1 620
Bygningsmessig vedlikehold	9 600
Kostnad for parkering Fellessameiet	7 200
Kostnad Fellessameiet	7 200
Vaktmester og renhold	7 000
Felles Internettilknytting	2 352
Forretningsførerhonorar	13 128
Heime tjeneste	4 500
Forsikring	13 000
Festeavgift	30 054
Bevar HMS	1 005
Alarm	2 679
Andre org messige kostnader	7 502
Sum drift	**118 092**
Resultat	**17 424**

** Tall pr 2024. Festeavgiften blir KPI justert årlig*

Kommentarer

Felleskostnader som fordeles etter brøk er estimert til kr 29 pr kvm for leilighetene og kr 18 pr kvm for rekkehusene. I tillegg vil det tilkomme kostnder til:

- TV/internett tilkobling som er estimert til kr 49 pr mnd pr enhet.
- Kostnader til fellessameiet som er estimert til kr 150 pr mnd pr enhet
- Parkeringskostnader som er estimert til kr 150 pr mnd pr enhet (for de enheter

- Kostnader til Heime tjenesten som satt til kr 94 pr mnd pr enhet

I driftsbudsjettet har vi tatt med bygningsmessige vedlikehold som vil inngå i driften av sameiet med kr 200,- pr. enhet pr. mnd.

Kostnader til bygningsmessig vedlikehold som ikke blir brukt det ene året vil overføres til neste års drift og dermed vil sameiet bygge opp egenkapital til fremtidig vedlikehold.

Festeavgiften blir KPI justert årlig. Tallet i budsjettet er pr 2024

Eks på felleskostnader pr mnd for:

Leilighet i blokk på 64 kvm uten parkering

Felleskostnader 64 * kr 29:	kr 1 856
Tv/internett tilkobling kr 49:	kr 49
Kostnader til fellessameie:	kr 150
Heime tjeneste:	kr 94
Total felleskostnad pr mnd:	**kr 2 149**

Rekkehus på 130 kvm med parkering

Felleskostnader 130 * kr 18:	kr 2 340
Tv/internett tilkobling kr 49:	kr 49
Kostnader til fellessameie:	kr 150
Kostnader til parkering:	kr 150
Heime tjeneste:	kr 94
Total felleskostnad pr mnd:	**kr 2 783**

Vedtekter

06

VEDTEKTER

(Midlertidig utkast, endring må påregnes)

FOR

SAMEIET

SØSTRENE HINNA III

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 eller eventuelt ny lov som måtte bli vedtatt som erstatning for dagens eierseksjonslov.

UTKAST

Innhold

1 Navn ... 3
1-1 Navn og opprettelse ... 3
1-2 Hva sameiet omfatter ... 3
2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner ... 3
3 Rettslig råderett ... 4
3-1 Rettslig råderett ... 4
4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet ... 4
4-1 Rett til bruk ... 4
4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne ... 5
4-3 Ordensregler ... 5
4-4 Enerett til bruk ... 4
5 Parkering ... 5
5-1 Sameiets parkeringsplasser ... 5
5-2 Ladepunkt for el-bil o.l. ... 5
5-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne ... 5
6 Vedlikehold ... 5
6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt ... 5
6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt ... 6
7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform ... 7
7-1 Felleskostnader ... 7
7-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse ... 7
7-3 Heftelsesform ... 7
8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold ... 7
8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38 ... 7
8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39 ... 8
9 Styret og dets vedtak ... 8
9-1 Styret - sammensetning ... 8
9-2 Styrets oppgaver ... 8
9-3 Representasjon og fullmakt ... 8
10 Årsmøtet ... 8
10-1 Myndighet ... 8

10-2 Tidspunkt for årsmøtet 8
10-3 Varsel om og innkalling til årsmøte 9
10-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte 9
10-5 Møteledelse og protokoll 9
10-6 Stemmerett og fullmakt 9
10-7 Beslutninger på årsmøtet 9
11 Elektronisk kommunikasjon 10
12 Ugildhet og mindretallsvern 10
12-1 Ugildhet 10
12-2 Mindretallsvern 11

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Søstrene Hinna III.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av xx boligseksjoner og xx næringsseksjoner på eiendommen gnr. 17 bnr. (xx) i Stavanger kommune. Næringsseksjonene består av lokaler som huser fellestjenester (gjestehybel, felleslokale og takterrasse) til bruk for beboerne i Sameiet. Alternativ vil disse lokalene ligge på sameiet sitt fellesareal.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

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, med mindre eierseksjonslovens ervervsbegrensning senere måtte endre/oppheves (se (3) nedenfor).

(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 ervervsbegrensingen, 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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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. Det samme gjelder bruk av felleslokalene (se punkt 1-2 ovenfor) og de fellesfunksjoner som der tilbys / kan utøves.

(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) Felles takterrasse, 1 stk. felles gjestehybel og felleslokalet eies i fellesskap av sameiet. Gjestehybelen og felleslokalet leies ut etter booking hos styret, ev. av ekstern leverandør av denne type bookingtjenester.

(6) Felleslokalet, takterrassen og gjestehybelen driftes av sameierne i fellesskap, og fungerer slik at man bør/skal booke hos styret i sameiet, ev. hos ekstern leverandør. Bruker av fellesarealene er ansvarlig for hendelser som måtte inntreffe i perioden arealene benyttes og at arealene tilbakeleveres i samme stand som de ble overtatt. Sameiet kan om ønskelig booke rengjøring, noe som også vil gjøres dersom det ikke er rengjort og det ikke er avtale med styret. Kostnaden tilfaller siste bruker. Styret kan utarbeide egne retningslinjer og ordensregler for bruk av felleslokalet, gjestehybelen og takterrassen, og vedta endringer av disse.

(7) Snr ..... har eksklusiv bruksrett til uteområde/hage utenfor sine seksjoner. Uteområdene som er til eksklusiv bruk for hver av disse seksjonene er markert på vedlegg 1. Med den eksklusive bruksretten følger også et ansvar for selv å utføre og bekoste vedlikeholdet av arealene.

UTKAST

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.

4-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler, herunder også for bruk av felleslokalene. Ved dyrehold skal ikke dette være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

5 Parkering

5-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer parkeringsplasser og sportsboder boder som ligger i et garasjeanlegg utskilt som en egen anleggseiendom, og har slik beliggenhet som vist på tinglyst erklæring vedlagt som vedlegg 2. Den nærmere fordeling av sportsbodene og parkeringsplassene, for de enheter som har kjøpt eksklusiv rett til bruk av parkeringsplasser, mellom seksjonseierne i Sameiet Søstrene Hinna III fremgår av vedlegg 3. Garasjeanlegget skal eies av Sameiet Søstrene Hinna Fellesanlegg (dvs. alle eiere av boliger på boligområdet Søstrene Hinna). Den nærmere regulering og plikter hver enkelt boligeier har i anledning garasjeanlegget fremgår av egne vedtekter for Sameiet Søstrene Hinna Fellesanlegg.

5-2 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, se vedtektene for Sameiet Søstrene Hinna Fellesanlegg.

5-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

I vedtektene for Sameiet Søstrene Hinna Fellesanlegg er det inntatt en bestemmelse som sikrer at personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Denne bytteretten gjelder bare dersom personen med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i garasjeanlegget. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom seksjonseier 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 bestemmelsen om bytterett inntatt i vedtektene til Sameiet Søstrene Hinna Fellesanlegg kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere i eierseksjonssameier som har parkeringsrettigheter i parkeringskjelleren uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

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. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til 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, med mindre annet fremgår av disse vedtektene. Det skal føres avdeligsregnskap på hhv leilighetene i blokkbebyggelsen og rekkehusene, slik at kostnader som utelukkende gjelder bygningsmassen eller annet tilknyttet enten leilighetene eller rekkehusene, skal fordeles på den respektive avdeling. Kostnadene fordeles deretter forholdsmessig etter brøk. Næringsseksjoner / arealer som er til felles bruk for sameierne skal ikke belastes felleskostnader.

Som eksempel kan nevnes kostnader til drift, vedlikehold eller renhold av heiser, adkomstareal som utelukkende benyttes enten av leilighetene – eller rekkehusene. Kostnader til Tv og internett fordeles med lik andel per seksjon. Det samme gjelder utgifter til leverandørtjenester fra leverandørkonseptet Heime, eller annen leverandør av tjenester til sameiet. Fordeling av kostnader til drift, vedlikehold og oppgradering av felles gjestehybel, takterrasse og felleslokale, som ikke dekkes av leieinntekter, skal fordeles med lik andel pr. seksjon. Listen er ikke uttømmende og andre tiltak som har lik nytt for seksjonene skal fordeles med lik andel.

(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.

7-2 Panterett for seksjonseiernes 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 besluttes gjennomført.

7-3 Heftelsesform

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

8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

8-1 Pålegg om salg

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

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

8-2 Fravikelse

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

9 Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer. Ett av styremedlemmene skal utpekes av rekkehusene.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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.

UTKAST

10-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

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

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

10-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

10-5 Møteledelse og protokoll

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

10-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

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

10-7 Beslutninger på årsmøtet

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene

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

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over 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 framtredende 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.

UTKAST

12-2 Mindretallsvern

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

UTKAST

Vedtekter Fellesanlegg

07

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET SØSTRENE HINNA FELLESANLEGG

1. ORGANISERINGEN AV BOLIGOMRÅDET SØSTRENE HINNA, NAVN OG FORMÅL

1.1 Organiseringen av boligområdet

Søstrene Hinna er et boligområde hvor det er oppført rekkehus/byhus og boligblokker.

Bebyggelsen på Søstrene Hinna består av eierseksjonssameier etablert på følgende eiendommer:

- Søstrene Hinna trinn 1, etablert på gnr. 17 bnr. 2863.
- Søstrene Hinna trinn 2, etablert på gnr. 17 bnr. 2890
- Søstrene Hinna trinn 3, etablert på gnr. 17 bnr. 2889

Innenfor boligområdet Søstrene Hinna er det oppført et bod-/garasjeanlegg som skal være til felles bruk for alle beboerne innenfor området iht. den nærmere regulering i disse vedtektene, og som skal eies av Søstrene Hinna trinn 1 – 3 i fellesskap. Bod- og parkeringsanlegget er oppført på en anleggseiendom under bakken med gnr. 17 bnr. 2876 (**Garasjeanlegget**).

1.2 Sameiets navn, formål og registrering i Brønnøysundregistrene

Garasjeanlegget skal eies og driftes i fellesskap av de som til enhver tid eier en bolig (rekkehus/byhus eller leilighet) innenfor boligområdet Søstrene Hinna ref. punkt 1.1 ovenfor (**Sameierne**).

Navnet på det tingsrettslige sameiet skal være Sameiet Søstrene Hinna Fellesanlegg.

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

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

2. SAMEIEETS EIENDOM OG BRUK AV GARASJEANLEGGET

2.1 Eierskap til Garasjeanlegget

Sameierne eier i fellesskap Garasjeanlegget i et tingsrettslig sameie. Hjemmelen til Garasjeanlegget skal tinglyses på hver av eierseksjonssameiene med tellere tilsvarende 1 for hver bolig i hvert av sameiene.

2.2 Plikt til å betale fellesutgifter

De som til enhver tid eier en bolig innenfor boligområdet Søstrene Hinna er Sameiere i Sameiet Søstrene Hinna Fellesanlegg. Sameierne plikter å betale sin andel av felleskostnadene (*se punkt 11 og 12 nedenfor*).

3. FYSISK BRUK AV GARASJEANLEGGET

Garasjeanlegget består av parkeringsplasser og boder som er tildelt de enkelte Sameiere som har kjøpt bruksrett til fast parkeringsplass. Parkeringsrettighetene til boligene/beboerne er tinglyst, se **vedlegg 1**.

Beliggenheten til den enkelte Sameiers parkeringsplass og bod fremgår av kart vedlagt som **vedlegg 2.** Styret i Sameiet Søstrene Hinna Fellesanlegg (**Styret**) skal se til at vedlegg 2 oppdateres fortløpende ifbm. ombytting, salg og utleie av parkeringsplasser.

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 Søstrene Hinna. Den samme begrensning gjelder for utleie, men slik at dette ikke gjelder dersom det ikke er noen beboere innenfor Søstre Hinna som ønsker å leie parkeringsplass. I slike tilfeller skal Styret samtykke til at plassen kan leies ut til navngitt person utenfor Søstrene Hinna, i en periode på maks 2 år.

Begrensningene omtalt i forrige avsnitt skal ikke gjelde for utbygger, dersom det er parkeringsplasser som ikke er solgte (såkalte "overskuddsplasser") når Søstrene Hinna byggetrinn 3 enten er utsolgt eller er ferdigstilt (dvs. at det foreligger brukstillatelse). I slike tilfeller kan overskuddsplassene selges til andre enn beboere på Søstrene Hinna, mot at utbygger pålegger kjøpere å delta i den felles drift og vedlikehold av Garasjeanlegget på lik linje som øvrige Sameiere. Denne forpliktelsen skal tinglyses sammen med tinglysning av de parkeringsrettighetene som ev. måtte selges til andre enn Sameiere / beboere på Søstrene Hinna.

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

Beboere Søstrene Hinna som måtte ha nedsatt funksjonsevne kan kreve at Styret i Sameiet Søstrene Hinna 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 på 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.

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

Styret kan gi bestemmelser om hvordan Garasjeanlegget skal brukes, herunder regler for bruk av gjesteparkeringsplassene. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

4. OPPLØSNING

Ingen av Sameierne har rett til å kreve Sameiet Søstrene Hinna Fellesanlegg oppløst

5. STYRET

Sameiets styre skal bestå av 6 medlemmer, hvor hvert byggetrinn skal være representert med 2 medlemmer som skal velges blant styremedlemmene i det aktuelle byggetrinnets sameie.

Tjenestetid er 2 år for det enkelte medlem. 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.

6. SIGNATUR OG REPRESENTASJON

Styret representerer Sameierne og forplikter Sameiet med underskrift av Styrets leder og ytterligere 2 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.

7. STYRETS ARBEID OG BESLUTNINGER

Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av Garasjeanlegget, 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 3 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.

8. ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Styret i Søstrene Hinna trinn 1 til 3 møter på vegne av Sameierne i sitt byggetrinn. 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 Søstrene Hinna Fellesanlegg om dette skriftlig, og minst 7 dager før årsmøtet. Om den 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.

Forretningsfører og revisor i Sameiet har 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 30 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.

9. 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.

10. ÅRSMØTETS VEDTAK

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hver Sameier innenfor Sameiet Søstrene Hinna Fellesanlegg 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.
- Endringer av Garasjeanlegget som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold.
- Andre rettslige disposisjoner tilknyttet Garasjeanlegget som går ut over vanlig forvaltning.
- Tiltak som har sammenheng med Sameiernes 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 Sameiere skal ha en plikt til å holde deler av Garasjeanlegget ved like
- Innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i vedtektenes § 11.

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

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.

11. 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 Garasjeanlegget, herunder også utgifter til forretningsfører.

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 hver Sameier (med Sameier regnes hver enkelt boenhet for én Sameier, uavhengig av antall medlemmer i husstanden), men slik at en

Sameier som ikke har parkeringsplass skal betale 50 % av det beløpet som er fastsatt i budsjettet for det aktuelle driftsår.

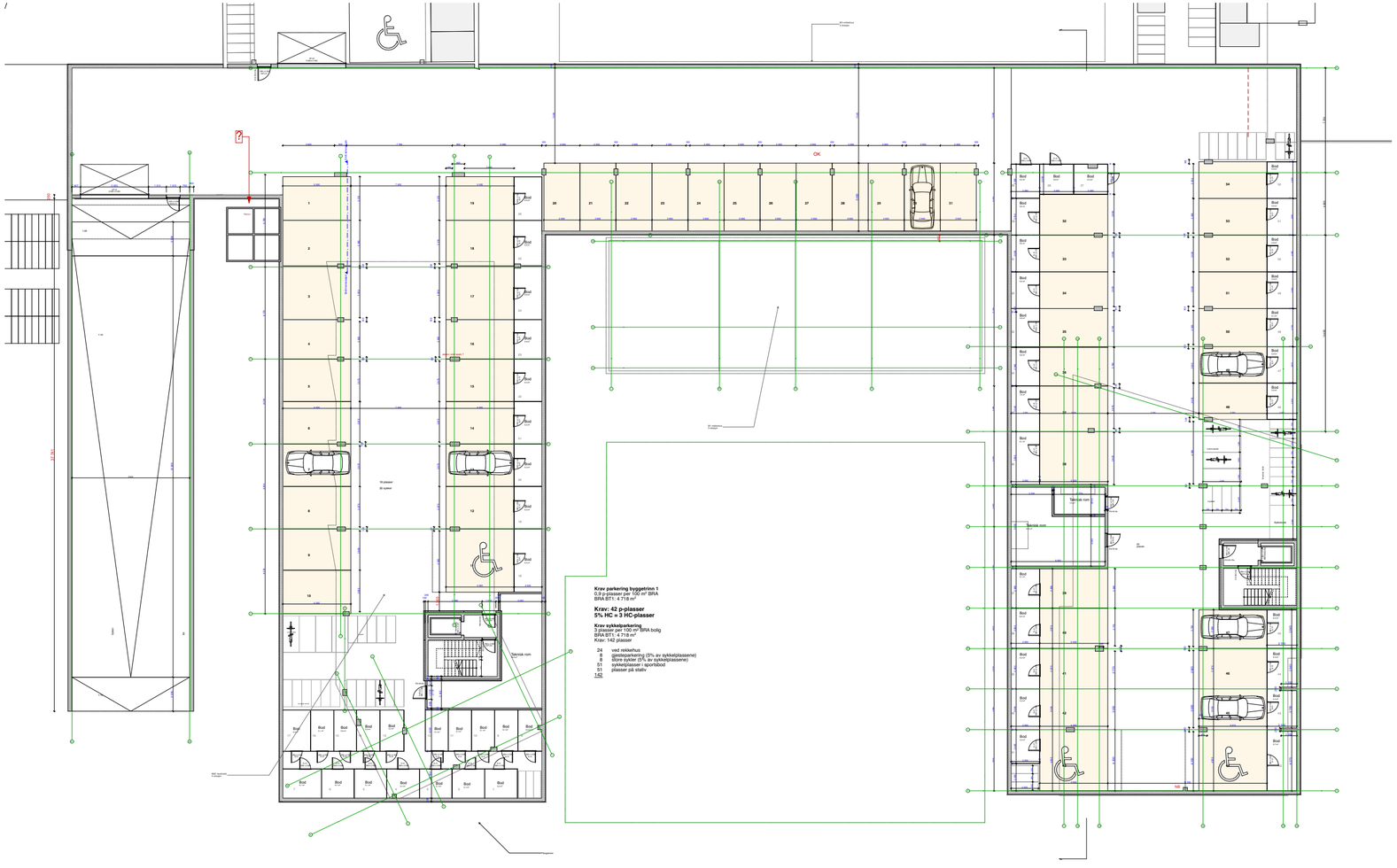
12. BETALING AV FELLESKOSTNADER

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.

13. FORSIKRING

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



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr

N

Arkitekt
BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTER
Engelsmannsgata 16b, 4028 Stavanger
Tlf: 400 600 84

Rammesøknad

Oppdrag nr.: 4253

Oppdrag AS
Jåttåvågen BK1 - BT 1
Stavanger 4020 Norge

Dato: 07.03.2022

Målestokk: 1:100 (A0)

Gnr./Bnr.: 171/4829

Revisjon nr.:

Type tegning: Plan U1 Kjeller

Tegningsnr.: A-200

Dign.: Kontrollert:

Leverandøravtaler

08

Avtale om tilknyttning av varme
Bedriftskunder

Kunde		**Leverandør**	
Navn:	SH BT3 AS (Kunden)	Navn:	Lyse Neo AS (Lyse)
Adresse:	Løkkeveien 59 4008 Stavanger	Adresse:	Postboks 8124 4069 Stavanger
Telefon:		Telefon:	51 90 80 00
Organisasjonsnr.:	NO 930 905 445	Organisasjonsnr.:	NO 982 929 733
Kontaktperson:	Stig Kristensen	Kontaktperson:	Jorunn Barkved

Avtaleperiode
Avtalen gjelder fra signering, med planlagt leveringsstart 01.06.26.

Omfang

Til oppvarming og varmt tappevann BB5, BB6 og B4

Effektbehov	Beregnet energibehov
210 kW	230 000 kWh

Pris for tilknytting og etablering (eks. mva.)
Tilknytning og etablering: kr. 840 000,-

Beløpet dekker framføring av fjernvarmerør til kundesentral til teknisk rom i BB5, kostnader for kundesentralen med måler og idriftsetting av leveransen.

Kunden bekoster grøft for fjernvarmerør fra eksisterende fjernvarmerørtrasé og frem til kundesentralen, som vist på skisse.

Fakturering
Fakturering av tilknytting og etablering skjer når fjernvarmeledningen er lagt fram til husvegg og kundesentral montert.

Leveringsadresse
Jåttåringen, Søstre Hinna trinn 3

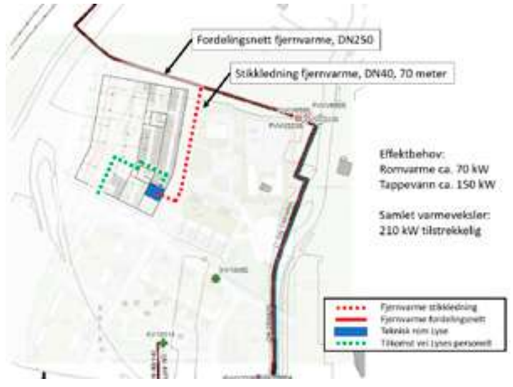
Vilkår

1. Avtaleforholdet reguleres av de til enhver tid gjeldende «Vilkår for tilknytning og levering av fjernvarme og fjernkjøling» og «Teknisk beskrivelse for varme og kjøling i bygg», såfremt ikke noe annet er særskilt angitt i denne Avtale. I tilfelle motstrid skal denne Avtalen ha forrang.
2. «Forhånds- og ferdigmelding fjernvarme/fjernkjøling», ferdig utfylt, datert og underskrevet, må være levert til Lyse minimum tre - 3 - måneder før planlagt leveringsstart. For sen innlevering kan medføre forsinkelse i forhold til ønsket leveringsdato.
3. Dersom det etter at denne avtalen er inngått blir gjort endringer i effekt, dimensjon, gravetrasè etc kan dette påvirke kostnaden for tilknytning og etablering.
4. Lyse kan kreve sine merkostnader kompensert og reforhandling av Avtalen dersom ikke kravet til returtemperatur på maksimum 40°C overholdes, jf. «Teknisk beskrivelse for varme og kjøling i bygg».
5. Dersom det er nødvendig med fremføring av fjernvarmenett over tredjemanns grunn er det en forutsetning for gjennomføring av Avtalen at nødvendige tillatelser gis av tredjemann og eventuelt andre offentlige myndigheter. Forutsatt trasé og plassering av kundesentral er beskrevet lenger ned i denne Avtalen.
6. Begge parter forplikter seg til å holde det forretningsmessige innholdet i denne Avtalen konfidensielt.

Søknader i henhold til plan- og bygningsloven

I de tilfeller der det er krav om at fjernvarmeranlegg byggesøkes, skal kunden ta dette med i byggets søknad. Søknaden gjelder både utvendig og innvendige arbeider knyttet til Lyses leveranse.

Trasé og plassering av kundesentral



Avtalen er skrevet i 2 – to – eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver.

Sted _____ dato 07/02/24

Kunden

Sted _____ dato 07/02/24

Lyse

Vedlegg
- «Vilkår for tilknytning og leveranse av fjernvarme og fjernkjøling»
- «Forhånds- og ferdigmelding fjernvarme/fjernkjøling»
- «Teknisk beskrivelse for varme og kjøling i bygg»
- «Tilbud om tilknytning og leveranse av fjernvarme og fjernkjøling»

Avtale om levering av varme
Bedriftskunder

Kunde		**Leverandør**	
Navn:	SH BT3 AS (Kunden)	Navn:	Lyse Marked AS (Lyse)
Adresse:	Løkkeveien 59 4008 Stavanger	Adresse:	Postboks 8124 4069 Stavanger
Telefon:		Telefon:	51 90 80 00
Organisasjonsnr.:	NO 930 905 445	Organisasjonsnr.:	NO 980 335 178
Kontaktperson:	Stig Kristensen	Kontaktperson:	Jorunn Barkved

Avtaleperiode
Avtalen gjelder fra signering, med planlagt leveringsstart 01.06.26, og er bindende til 5 år etter regulær start av varmeleveransen.

Ved Avtaleperiodens utløp forlenges Avtalen automatisk og kan etter dette sies opp av hver av partene med to måneders skriftlig varsel.

Omfang

Til oppvarming og varmt tappevann BB5, BB6 og B4

Effektbehov	Beregnet energibehov
210 kW	230 000 kWh

Pris for levering (eks. mva.)
Prisen følger Lyses til enhver tid gjeldende energipriser for varme, som publisert på www.lyse.no.

Fakturering
Fakturering av varmeleveransen, se «Vilkår for tilknytning og leveranse av fjernvarme og fjernkjøling».

Leveringsadresse
Jåttåringen, Søstre Hinna trinn 3

Vilkår

1. Avtaleforholdet reguleres av de til enhver tid gjeldende «Vilkår for tilknytning og levering av fjernvarme og fjernkjøling» og «Teknisk beskrivelse for varme og kjøling i bygg», såfremt ikke noe annet er særskilt angitt i denne Avtale. I tilfelle motstrid skal denne Avtalen ha forrang.
2. Kunden er forpliktet til å dekke sitt termiske energibehov til oppvarming, ventilasjon og tappevannsberedning, som spesifisert i denne Avtalen med vedlegg, med varme fra Lyse. Kunden kan ikke benytte andre alternative energileverandører eller energibærere som erstatter avtalt varmeleveranse fra Lyse så lenge Avtalen løper.
3. Lyse kan kreve sine merkostnader kompensert og reforhandling av Avtalen dersom ikke kravet til returtemperatur på maksimum 40°C overholdes, jf. «Teknisk beskrivelse for varme og kjøling i bygg».
4. Avtalen omfatter de leveringspunkter som er spesifisert i leveringsoversikten.
5. Endringer i energipriser offentliggjøres på www.lyse.no minimum 1 måned før prisendringene trer i kraft.
6. Begge parter forplikter seg til å holde det forretningsmessige innholdet i denne Avtalen konfidensielt.
7. Leveranseavtalen skal overføres til sluttkunde, for eks. sameie når det er opprettet.

Avtalen er skrevet i 2 – to – eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver.

Sted _____ dato 07/02/24

Signed by:Stig Kri
Signed at:2024-02
Reason:Witnessin

Kunden

Sted _____ dato 07/02/24

Lyse

Vedlegg
- «Vilkår for tilknytning og leveranse av fjernvarme og fjernkjøling»
- «Teknisk beskrivelse for varme og kjøling i bygg»

Tilbud om tilknytning og leveranse av fjernvarme

Lyse

og

SH BT3 AS

Søstrene Hinna, trinn 3

Versjon nr. 1
Tilbudsdato: 25.01.24
Kontaktinformasjon: Jorunn Barkved jorunn.barkved@lyse.no **mobil: 9348 8404**

1 Beskrivelse av prosjektet

1.1 Utbyggingsbeskrivelse

Søstre Hinna er en del av den nye bydelen i Hinna Park. Dette tilbudet omfatter byggetrinn 3, BB5, BB6 og B4, med 25 + 27 + 4 boenheter.

1.2 Effektbehov og energibehov

Tabellen nedenfor viser byggets foreløpige effekt- og energibehov til oppvarming og varmtvann. Lyses tilbud er basert på dette underlaget.

Produkt	Beskrivelse	Effektbehov	Beregnet energibehov
Fjernvarme	Til oppvarming og varmt tappevann	210 kW	230 000 kWh

2 Pristilbud

Anleggsbidrag for tilknytning og etablering til Fjernvarme basert på dette tilbudet (eks mva):

- Fjernvarme BB5, BB6 og B4 kr. 840 000,-

Lyse leverer og monterer 1 kundesentral med kapasitet på 210 kW for varme i teknisk rom i BB5 som er tilpasset effektbehovet i BB5, BB6 og B4. Effektbehovet for romvarme er estimert til 75 kW. Effektbehovet for tappevann er estimert til 150 kW. Det skal være lokal produksjon av varmt tappevann i hver boenhet. Utbygger holder selv fordelerskap i boenhetene som inkluderer tappevannsveksler. Kundesentralen er levert med komplett reguleringsautomatikk, stengeventiler, filter og energimåler.

Anleggsbidraget forutsetter at teknisk rom for fjernvarme blir som vist på skisse. Teknisk rom har dør til garasje, der Lyse har adgang helt fra utsiden av bygget med egen nøkkel, og fortrinnsvis egen låssylinder. Lyse leverer et komplett røranlegg for fjernvarme frem til teknisk rom. Stikkledning avsluttes med ventiler ca. 0,5 meter over ferdig innvendig gulv eller på innsiden av grunnmur.

Kunden holder grøft for stikkledning, ref vedlagt skisse.

Det er tatt med inntil 70 meter rør for stikkledning varme.

Grøfter og bygningsmessige arbeider som hulltaking, kjerneboring, betongsaging etc utføres av kunde/byggherre. Lyse merker hvor hulltaking ønskes, men byggherren skal godkjenne sted for hulltaking i betongkonstruksjoner. Lyse utfører arbeidet med egne rørentreprenører.

3 Forutsetninger

Anleggsbidraget er basert på følgende forutsetninger:

- Rørtrase for stikkledning eller fordelingsnett er som vist på vedlagt tegning/skisse.
- Innføringspunkt i bygg som beskrevet eller vist på tegning/skisse.
- At valgt trasé ikke kommer i konflikt med annen infrastruktur eller andre ukjente forhold som kan påvirke trasévalg, fremdrift eller kostnad, herunder liggerett hvis trasé går over 3. parts grunn (både privat og offentlig)
- Leveransene er i henhold til effekt- og energibehov som oppgitt over. Kunden for plikter seg til å dekke sitt termiske energibehov til oppvarming, ventilasjon og varmt tappevann med fjernvarme fra Lyse. Kunden kan ikke benytte andre alternative energileverandører eller energibærere som erstatter avtalt fjernvarmeleveranse fra Lyse så lenge Avtalen løper.
- I leilighetsbygg skal baderomsgulv ha vannbåren oppvarming og inngå i den totale varmeleveransen for bygget.

Endringer i forutsetning kan gi endringer i anleggsbidrag, påvirke gjennomføring av prosjektet eller leveranseoppstart. Alle endringer må derfor avklares mellom partene.

Anleggsbidrag prisreguleres i henhold til SSBs konsumprisindeks i perioden fra tilbudsdato til leveransedato.

4 Forventet fremdrift

Det er avtalt følgende fremdrift mellom Lyse og kunden:

• Teknisk møter for å avklare løsning	Før signering
• Signere tilknytning- og leveranseavtale innen	01.03.24
• Prosjekterings- og byggemøter	Avtales
• Forventet leveransestart byggvarme	01.10.25
• Forventet leveransestart ferdig bygg	01.06.26
• Forhåndsmelding	Snarest mulig og senest 6 måneder før ønsket levering

5 Teknisk løsning

Hele leveransen er i henhold til «Tekniske beskrivelser for varme og kjøling i bygg».

Her er også detaljerte dimensjoneringskriterier og krav til tur- og returtemperaturer, samt andre krav til byggets varme- og kjøleanlegg.

Kunden er ansvarlig for at entreprenører, teknisk rådgivere med flere gjøres kjent med innholdet i «Tekniske beskrivelser for varme og kjøling i bygg».

6 Søknader (Byggesøknad)

I de tilfeller der det er krav om at fjernvarmeranlegg byggesøkes, skal kunden ta dette med i byggets søknad. Søknaden gjelder både utvendig og innvendige arbeider knyttet til Lyses leveranse.

7 Leveranse av energi

Fjernvarme fra Lyse er hovedsakelig basert på spillvarme fra avfallsforbrenningsanlegget på Forus. Som spisslast bruker vi fornybare lokale ressursen som biogass, biomasse og strøm. All energien er med andre ord kortreist. Vår fjernvarme er 100 % klimanøytral og tilfredsstiller alle gjeldende miljøkrav i byggstandarder og sertifiseringsordninger.

Med fjernvarme fra Lyse får kunden et enkelt anlegg uten store drift- og vedlikeholdskostnader på f.eks kjeler, varmepumper og kjølemaskiner. Lyse eier, vedlikeholder og drifter infrastrukturen inkludert kundesentralen med varmeveksler. Vi har døgnbemannet driftssentral og vakt som rykker ut dersom feil skulle oppstå. Løsningene er plassbesparende i forhold til å ha egen varme- og kjøleproduksjon i bygget og vår leveringssikkerhet er høy.

Prisen følger Lyses til enhver tid gjeldende energipriser for fjernvarme og fjernkjøling, som publisert på www.lyse.no.

Fjernvarmeprisen reguleres av NVE og skal over tid ikke overstige strømprisen. Dette sikrer en konkurransedyktig pris for sluttkunden og fjernvarme vil ofte være det rimeligste alternativet. Lyse har pristaket som garanterer makspris på fjernvarmen i perioder med høye strømpriser.

8 Skisse av trasévalg og innføringspunkt i bygg



9 Gyldighet

Tilbudet har en gyldighet til 01.03.24

10 Vedlegg

- «Vilkår for tilknytning og leveranse av fjernvarme og fjernkjøling»
- «Teknisk beskrivelse for varme og kjøling i bygg»

Alminnelige vilkår for avtale om tilknytning og/eller levering av Varme og/eller Kjøling

1. Virkeområde

Disse alminnelige vilkår gjelder for tilknytning og leveranse av Varme og/eller Kjøling mellom (i) Kunden og (ii) Lyse Neo AS (for tilknytningsavtaler) eller Lyse Marked AS (for leveranseavtaler), heretter kalt «Lyse».

2. Avtaledokumenter

Avtaleforholdet mellom partene («Avtalen») består av følgende dokumenter:

a. (i) Avtale om tilknytning av Varme- og/eller Kjøleanlegg, eller (ii) Avtale om leveranse av Varme og/eller Kjøling («Bestillingen»)

b. Disse alminnelige vilkår for avtale om tilknytning og/eller levering av Varme og/eller Kjøling

I tilfelle motstrid skal dokumentene ha rang i samme rekkefølge som de er opplistet.

3. Definisjoner

«Anlegget» betyr en stikkledning for Varme og/eller Kjøling til Bygget fra Distribusjonsnettet fram til og med Tilknytningspunktet, samt Kundesentral, uavhengig av hvor denne er plassert.

«Bygget» betyr det bygget som Kunden er eier av/skal få oppført (for tilknytningsavtaler) eller det bygget som Kunden disponerer, helt eller delvis (for leveranseavtaler).

«Distribusjonsnettet» betyr Lyses rørbundne infrastruktur for Varme og/eller Kjøling

«Hensynssone» har betydning som angitt i art. 6

«Kjøling» betyr vannbåren energi levert inn på Kundens anlegg.

«Varme» betyr vannbåren energi levert inn på Kundens anlegg

«Kunden» betyr den bedriftskunde/privatkunde som er angitt i Bestillingen

«Kundesentral» betyr innretning/enhet som bl.a. kan inneholde måler, varmevekslere, avstengingsventil og trykkregulator

«Kundens anlegg» betyr rør og utstyr (pumpe, ventiler, målere, etc). installert i Bygget umiddelbart etter Tilknytningspunktet for å motta varme og/eller kjøling.

«Tilknytningspunktet» har betydning som angitt i art. 4

«Tilknytningen» har betydning som angitt i art. 5

TILKNYTNING

4. Tilknytningspunktet

Tilknytningspunktet rørstuss eller flens ut av Kundesentral. Hvis Anlegget ikke inneholder Kundesentral, er tilknytningspunktet rørstuss etter første hovedstengeventil for varme. Denne er normalt montert på innsiden av Byggets yttervegg.

Tilknytningspunktet markerer overgangen mellom Lyses Anlegg og Kundens anlegg

5. Tilknytningen

Lyse skal etablere Anlegget fram til og med Tilknytningspunktet for Bygget (gjennomføre «Tilknytningen»), på tidspunkt som nærmere avtalt i Bestillingen.

6. Rett til grunn for Anlegget:

Dersom Kunden er grunneier for eiendommen som Anlegget skal etableres på, gjelder følgende:

Lyse har vederlagsfri og tidsubegrenset rett til å etablere Anlegget på Kundens eiendom fra tomtegrense og fram til Tilknytningspunktet. Lyse kan tinglyse denne rettigheten til å ha stikkledninger fra Distribusjonsnettet til Tilknytningspunktene. Det presiseres at Lyse har ingen rett til Kundesentral dersom leveransene iht. denne Avtalen opphører.

Når det gjelder grunneiers tomt og grunn som blir berørt av gravearbeidene for å etablere Anlegget, skal Lyse tilbakeføre slik tomt og grunn til opprinnelig stand etter at Anlegget er etablert.

Når Anlegget er etablert, skal Lyse kunne framlegge et kartutsnitt til Kunden som viser traséen på eiendommen hvor Anlegget er etablert, samt tilhørende hensynssone («Hensynssone»). I Hensynssonen kan bygging, graving og andre terrengforandringer bare gjøres i samråd med Lyse.

Dersom Kundens behov gjør det påkrevd å flytte Anlegget helt eller delvis til en annen plassering på eiendommen, eller Kunden ønsker å fjerne Anlegget, har Kunden rett til å kreve at Lyse, eller den Lyse utpeker, skal foreta flytting/fjerning på Kundens regning. Det tas forbehold om at det er teknisk mulig å gjennomføre slik flytting/fjerning. Lyse har for egen regning rett til å flytte Anlegget dersom Lyse har behov for dette. Lyse skal gi Kunden skriftlig forhåndsvarsel om slik flytting, og det skal tas rimelig hensyn til Kundens interesser.

De ovennevnte rettighetene og pliktene gjelder selv om levering av Varme/Kjøling opphører, uansett årsak.

Dersom det (i stedet/i tillegg) er nødvendig med framføring over tredjemanns grunn for å få etablert Anlegget er det en forutsetning for gjennomføring av Avtalen at nødvendige tillatelser gis av tredjemann gjennom grunneieravtale.

7. Lyses eiendomsrett til, og drift – og vedlikeholdsansvar for, Anlegget

Lyse har eiendomsrett og drifts- og vedlikeholdsansvar for Anlegget. Lyse skal til enhver tid ha selvstendig adgang til Anlegget for å kunne utføre installasjon, kontroll, drift, vedlikehold og reparasjon av Anlegget. Rimelige hensyn skal tas til Kundens interesser ved utføring av slikt arbeid.

Kunden har ikke rett til å gjøre noen form for inngrep i Anlegget, med mindre det er nødvendig av fare for liv, helse eller betydelig tingskade. Kunden må straks melde fra til Lyse om eventuelle inngrep.

8. Kundens anlegg

Kunden er ansvarlig for å etablere Kundens anlegg. Etablering, drift og vedlikehold av Kundens anlegg skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldende forskrifter og Lyses tekniske beskrivelse. Ved feil eller mangel på Kundens anlegg, plikter Kunden å foreta nødvendige utbedringer og feilretting så snart som mulig.

Kundens anlegg skal til enhver tid være i en slik stand at Lyse kan gjennomføre avtalt levering. Dersom Kunden ikke oppfyller sine plikter i henhold til denne art. 8, kan Lyse pålegge Kunden å gjennomføre disse, eller heve avtalen med Kunden.

LEVERING

9. Levering

Lyse skal levere Varme/Kjøling til Kunden i henhold til Avtalen.

Lyse har rett til å foreta midlertidig stans i leveringen av Varme/Kjøling ved behov, f.eks. ved legging av nye traséer, påkobling av nye kunder, utførelse av vedlikeholdsarbeid og reparasjoner. Lyse skal gi Kunden forhåndsvarsel om dette på egnet måte, og det skal tas rimelig hensyn til Kundens interesser. Kunden har ikke rett på noen kompensasjon ved slik midlertidig stans.

Plikten til å levere og motta levering bortfaller dersom det foreligger en hindring utenfor en parts kontroll, og som parten ikke med rimelighet kunne ventes å ta i betraktning eller unngå eller overvinne følgene av.

Kunden skal sørge for at Lyse til enhver tid har oppdatert kontaktinformasjon til kontaktperson for varsler vedrørende leveransen.

10. Avlesing av måler

Dersom det ikke er installert fjernavlest måler i Bygget, skal avlesing av måler foretas av Kunden med den hyppigheten som Lyse fastsetter.

Ved unnlatt avlesing, fastsetter Lyse et skjønnsmessig forbruk basert på Kundens tidligere forbruk. Om tidligere forbruk ikke kan fastsettes, legges gjennomsnittet av liknende kunders forbruk til grunn. Det samme gjelder dersom måleren ved kontroll viser avvik fra det virkelige forbruk, eller dersom måleren ikke har virket.

Lyse skal gis adgang til å gjennomføre avlesing dersom Kunden ikke selv gjennomfører avlesing som avtalt samt adgang til å kontrollere Kundens avlesing med stikkprøver.

Begge parter kan kreve kontroll av måleren. Registrering av forbruk anses for korrekt dersom målerens feilvisning ikke overstiger pluss/minus 5%. Dersom undersøkelsen viser en feilvisning på mer enn pluss/minus 5%, dekkes kostnadene ved kontrollen og feilretting av Lyse, med mindre det godtgjøres at feilvisningen skyldes forhold som Kunden er ansvarlig for. I motsatt tilfelle dekkes kostnadene av den part som har krevd kontrollen. Avvik skal korrigeres ved tilbakebetaling fra Lyse eller tilleggsbetaling fra Kunden når riktige måleverdier foreligger. Krav om tilleggsbetaling og tilbakebetaling foreldes etter reglene i lov om foreldelse av fordringer av 18. mai 1979 nr. 18.

11. Stenging

Dersom betaling ikke har skjedd ved forfall eller Kunden for øvrig vesentlig har misligholdt sine forpliktelser, kan Lyse stenge av leveringen til Kunden etter forutgående varsel. Varsel vil gis til den som er oppgitt som kontaktperson for leveransen, jf. art. 9.. Kunden må innen den i varselet angitte dato for nedstigning informere Lyse dersom stenging kan medføre fare for liv, helse eller betydelig tingskade.

For privatkunder gjelder en varslingsfrist på 4 uker. Dersom avstenging har skjedd, gjenopptas leveringen først når all gjeld til Lyse er innbetalt, eller eventuelt annen grunn til avstenging ikke lenger foreligger, og Lyses kostnader for avstenging og gjeninnkopling er betalt. Det kan dessuten kreves at Kunden stiller sikkerhet for framtidig betaling, herunder forskuddsbetaling.

Dersom stenging av leveranse skjer i henhold til denne art. 11, kan Lyse kreve at Kunden betaler et stengegebyr til dekning av Lyses kostnader med slik nedstengning.

12. Flytting og avvikling, overdragelse

Hvis Kunde som iht. Bestillingen er i bindingstid, flytter eller avvikler virksomheten på leveringsadressen før bindingstiden er utløpt, kan Lyse kreve erstattet det tap Lyse lider ved at Avtalen avsluttes før bindingstidens utløp.

Dette gjelder likevel ikke dersom Lyse inngår leveranseavtale med en ny kunde på det aktuelle leveringspunktet. Dersom ny kunde mottar leveranser fra Lyse før det er inngått leveranseavtale mellom Lyse og den nye kunden, vil Kunden være ansvarlig for å betale slikt forbruk til Lyse.

Overdragelse av Avtalen til ny kunde er betinget av Lyses skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Før overdragelse kan gjennomføres må Kundens økonomiske mellomværende med Lyse være gjort opp.

GENERELT

13. Forhåndsmelding

I Bestillingen er oppgitt estimert dato for tilknytning/oppstart av levering og estimert effekt som skal leveres. Minst 3 måneder før planlagt dato for tilknytning/oppstart av levering skal Partene bli enige om et endelig fastsatt tidspunkt for tilknytning/oppstart av levering, samt eksakt effekt som skal leveres, innenfor rammene av det som er angitt i Bestillingen. Denne informasjonen skal inntas i en forhåndsmelding som utstedes fra Kunden til Lyse.

14. Kredittvurdering, sikkerhetsstillelse mv.

Lyse inngår Avtalen med Kunden under forutsetning av at Kunden er betalingsdyktig. Kunden aksepterer at Lyse til enhver tid kan innhente kredittvurdering av Kunden. Dersom kredittvurderingen etter Lyses mening sannsynliggjør fare for betalingsmislighold, kan Lyse avvise Bestillingen, eventuelt si

opp Avtalen eller kreve sikkerhetsstillelse, herunder forskuddsbetaling.

15. Angrerett

Dersom Kunden er en privatperson og inngår Avtalen ved fjernsalg eller utenfor fast utsalgssted, gjelder lov om angrerett av 21. desember 2000 nr. 15. For Avtalen inngås skal Kunden opplyses om angreretten og få angrerettskjemaet utlevert.

Dersom Kunden har forhåndsbetalt tilknyttings-/etableringsavgift, skal disse beløpene tilbakeføres til Kunden dersom angrefristen benyttes.

Dersom Kunden uttrykkelig har bedt om at leveransen av Varme/Kjøling skal starte opp før angrefristens utløp, vil Kunden måtte betale for den Varme/Kjøling som er levert samt eventuelt tilknyttings-/etableringsavgift selv om angreretten utøves.

16. Taushetsplikt, personvern

Informasjon om hvordan Lyse behandler personopplysninger, hvilke personopplysninger som behandles, formålet med behandlingen, Kundens personvern og innsynsrett, og annen informasjon relatert til personvern, er tilgjengelig i personvernerklæringen som du finner på Lyse sine nettsider.

Lyse plikter å bevare taushet overfor uvedkommende om alle opplysninger Lyse har fått om Kunden, med mindre det foreligger samtykke fra Kunden, hjemmel i lov eller forskrift gitt med hjemmel i lov, eller som ledd i betalingsinnkreving mv. hvor det er saklig grunn.

Kunden plikter å bevare taushet om det Kunden i relasjon til denne Avtalen får vite om Lyses drifts- og forretningsforhold, med unntak av det som er alminnelig kjent eller offentlig tilgjengelig informasjon.

17. Kommunikasjon

Kunden plikter å gi Lyse sin adresse, e-postadresse og sitt mobiltelefonnummer, og aksepterer at Lyse benytter disse til å varsle Kunden om forhold som gjelder Avtalen.

Lyse kan velge å varsle Kunden på telefon, SMS, e-post, ordinær post eller på faktura.

18. Pris og endring av pris

For tilknytning: Pris for etablering og tilknytting fastsettes i Bestillingen, og justeres eventuelt i Forhåndsmeldingen.

For leveranse: I Bestillingen skal det avtales hvilken prismodell som gjelder for Kunden. De til enhver tid gjeldende priser for de ulike prismodeller er tilgjengelige på Lyses nettsider. Prismodellene består av (i) en fast månedspris som påløper uavhengig av forbruk, samt (ii) en variabel pris per kWh Kunden bruker.

Generelt: Prisen(e) til bedriftskunder er oppgitt eksklusive avgifter og skatter. Merverdi og eventuelt øvrige avgifter og skatter kommer i tillegg til prisen(e) med de til enhver tid gjeldende satser.

Prisen(e) til privatkunder er oppgitt inklusiv gjeldende offentlige avgifter.

Endringer i offentlige avgifter eller innføring av nye offentlige avgifter eller skatter vil medføre tilsvarende endring i prisen(e) fra det tidspunkt myndighetene bestemmer, uavhengig av varslingsfristen.

19. Fakturering og betaling

Fakturering av tilknytning skjer når Anlegget er ferdigstilt og klar for leveranse, med mindre noe annet er avtalt i Bestillingen.

Fakturering av leveranse skjer etterskuddsvis hver måned.

Betalingsfristen for alle krav Lyse har mot Kunden er 30 dager fra utstedt faktura for bedriftskunder og 14 dager fra utstedt faktura på privatkunder, dersom ikke annet er angitt i Bestillingen. Dersom faktura ikke er betalt ved forfall, påløper forsinkelsesrente i henhold til lov om renter ved forsinket betaling samt purregebyr og omkostninger etter inkassolovgivningen.

20. Kontraktsbrudd

20.1 Generelt om Lyses erstatningsansvar:

Kunden kan kreve erstatning for det tap han lider som følge av kontraktsbrudd fra Lyse, med mindre tapet skyldes en hindring utenfor Lyses kontroll, og som Lyse ikke med rimelighet kunne ventes å ta i betraktning eller unngå eller overvinne følgene av.

Lyse er ikke ansvarlig for indirekte tap, med mindre dette er forårsaket av grov uaktsomhet eller forsett. Indirekte tap omfatter, men er ikke begrenset til, tap som Kundens kunder lider og andre følgetap, tap som følge av driftsavbrudd, produksjonstap, tapt fortjeneste som følge av bortfall av kontrakt eller andre forhold, avsavnstap og tap som følge av forurensning.

Lyses erstatningsansvar er begrenset til tap som en med rimelighet kunne ha forutsett som en mulig følge av kontraktsbruddet. Erstatningsplikten omfatter ikke tap som følge av personskade og tap i privatkunders næringsvirksomhet.

Lyse er ikke ansvarlig for forsinkelse, eller feil og mangler på Anlegget eller Kundesentralen, når dette skyldes forhold på Kundens side.

Lyse er fri for ethvert ansvar som følge av forsinkelse, feil og mangler som følge av forhold på Kundens side.

Lyse sitt ansvar i relasjon til denne Avtalen er i alle tilfelle begrenset oppad til kr 500.000 for det enkelte skadetilfellet.

Kunden taper sin rett til å gjøre gjeldende krav som følge av kontraktsbrudd, dersom han ikke innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget kontraktsbruddet, gir Lyse skriftlig melding om hva kontraktsbruddet gjelder eller hvordan denne kommer til uttrykk.

20.2 Forsinkelse av leveranse

Leveransen av Varme/Kjøling er forsinket dersom leveransen ikke starter opp på det eksakte leveransetidspunktet som avtalt mellom partene og fastsatt i Forhåndsmeldingen, jf. art. 13.

Ved forsinkelse skal Lyse dekke de dokumenterte, rimelige direkte kostnader som Kunden påføres ved forsinkelsen.

20.3 Mangel ved leveransen av Varme-/Kjøling

Mangel ved leveransen foreligger når leveringen av Varme/Kjøling (effekt eller energi) vesentlig avviker fra det som er angitt i Avtalen, på grunn av forhold på Lyse sin side. Mindre variasjoner regner ikke som en mangel.

Dersom det foreligger en mangel ved leveransen, skal Lyse få anledning til å rette de forhold som forårsaker mangelen.

Dersom mangelen ikke er rettet innen rimelig tid, kan Kunden kreve et forholdsmessig prisavslag, erstatning eller holde tilbake betaling. Kunden kan ikke holde tilbake mer betaling enn det som åpenbart vil gi betryggende sikkerhet for kravet.

20.4 Retting

Lyse har uten kostnad for Kunden rett og plikt til å rette en mangel når mangelen skyldes forhold på Lyses side. Retting skal skje innen rimelig tid etter at Kunden har reklamert.

20.5 Heving

Dersom en av partene vesentlig misligholder bestemmelser i Avtalen, kan den andre part heve Avtalen med umiddelbar virkning.

20.6 Kundens tapsbegrensningsplikt og medvirkningsansvar

Kunden skal ved rimelige tiltak begrense sitt tap. Dersom Kunden har medvirket til skaden, skal Lyses ansvar settes ned eller falle bort. Det samme gjelder dersom Kunden ikke i rimelig utstrekning har latt være å fjerne eller minske risikoen for skade.

Kunden er ansvarlig for at eget utstyr, herunder oppvarmingsutstyr, blir slått på igjen når leveringen tar til igjen etter et avbrudd i leveransen. Skade på Kundens anlegg eller Lyses Anlegg skal varsles Lyse snarest. Eventuelle tiltak som Kunden ønsker å iverksette for å begrense skade eller avhjelpe konsekvensen av denne, skal om mulig varsles og avklares med Lyse på forhånd.

Forsømmer Kunden de nevnte plikter og skadeomfanget av denne grunn økes, må Kunden selv bære den tilsvarende del av tapet.

207 Kundens erstatningsansvar

Lyse kan kreve erstatning fra Kunden for det økonomiske tapet som Lyse blir påført som en følge av at Kunden ikke oppfyller sine plikter etter Avtalen, herunder tap som følge av feil, mangler eller forsømt vedlikehold av Kundens anlegg.

For eksempel vil Kunden bli holdt erstatningsansvarlig dersom Lyses veksler blir skadet på grunn av manglende vannbehandling i Kundens anlegg.

21. Oppsigelse

Kunden kan ikke si opp avtalen i eventuell bindingstid for leveransen som er avtalt i Bestillingen.

Utenom bindingstid kan hver av partene si opp Avtalen med 2 måneders skriftlig varsel.

22. Endringer

Utenom bindingstid kan Kunden under leveranseavtalen på kjøling endre bestilt effekt på eksisterende anlegg med 2 måneders skriftlig varsel. Endringen på bestilt effekt vil være gjeldende i 1 år.

Dersom endring eller stenging av leveranse på varme og/eller kjøling, kan Lyse kreve at Kunden betaler et gebyr til dekning av Lyses kostnader.

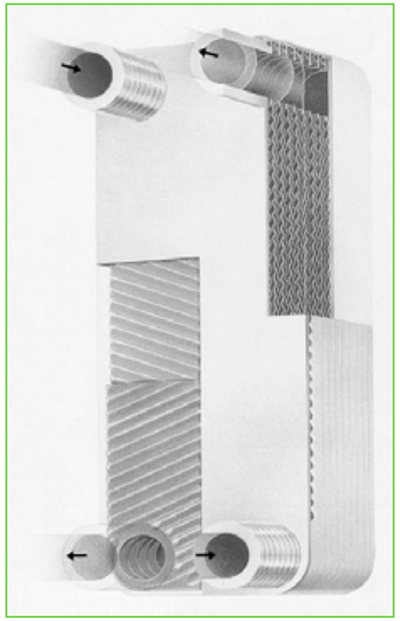
Lyse kan gjøre endringer i disse Alminnelige vilkår. Vesentlige endringer skal varsles med minst 30 dagers varsel. Mindre prisendringer som følge av endringer i nettleie og gjeldende offentlige avgifter, kan varsles med 14 dagers varsel.

De til enhver tid gjeldende vilkår er tilgjengelige på Lyse sine nettsider.

23. Tvister

Tvister vedrørende avtaleforholdet, som ikke blir løst ved forhandlinger, skal bringes inn for tingretten i den rettskrets hvor levering etter Avtalen skal finne sted.

TEKNISK BESKRIVELSE
Varme og kjøling i bygg



Innhold

1 Innledning 4

2 Samhandling ved tilknytning- og levering av fjernvarme 5
2.1 Bekreftelse av effekt, leveringspunkt og leveringsdato 5
2.1.1 Fremdrift 5
2.2 SHA 5
2.3 Grøftearbeider 5
2.4 Oppfylling- og idriftsetting av byggets varmeanlegg 5
2.5 Idriftsetting av kundesentral 6
2.6 Kontroll av varme- og kjøleanlegg 6

3 Bygningsmessige planer og arbeider 7
3.1 Plassering av kundesentral 7

4 Elektroarbeider 8
4.1 Fjernvarme til Næringsbygg og Boligblokk 8
4.2 Fjernkjøling til næringsbygg 8

5 SD-anlegg (SRO) og kommunikasjonsløsninger 9
5.1 SD-anlegg 9

6 Energimåling 10
6.1 Tilgang til måledata fra Lyses energimåler 10
6.2 Energimålere for intern energifordeling i boligblokker 10
6.2.1 Målerinstallasjon 10
6.3 Energimålere for intern energioppfølging i næringsbygg 10
6.3.1 Krav til målerinstallasjon 10

7 Byggets kjøle-, varme- og tappevannsanlegg 12
7.1 Varme- og tappevannsanlegg 12
7.1.1 Produksjon av varmt tappevann 12
7.1.2 Varmtvanns-sirkulasjon (vv-sirk) 12
7.1.3 Ekspansjon, påfylling og lufting 12
7.1.4 Vannkvalitet i byggets varmeanlegg 13
7.1.5 Krav til komponenter og utstyr i kundens varmeanlegg 14
7.1.6 Krav til varme- og tappevannsenhet for boligblokker 15
7.1.7 Rørisolasjon 16
7.2 Kjøleanlegg 17
7.2.1 Returtemperatur 17
7.2.2 Ekspansjon, påfylling, vannkvalitet og vannbehandling 18
7.2.3 Krav til komponenter og utstyr i kundens kjøleanlegg 18
7.2.4 Isolering av rør 18
7.3 Dimensjonering av varme- og kjøleanlegg 19
7.3.1 Varmeanlegg og varmt tappevann 19
7.3.2 Kjøleanlegg 21
7.3.3 Varme- og kjølebatterier 21
7.4 Kundesentral for fjernvarme og fjernkjøling 22
7.4.1 Generelt 22
7.4.2 Fjernvarme 22
7.4.3 Fjernkjøling 22

8 Varme- og kjølebatterier 23
8.1 Dimensjonering av varmebatterier 23
8.2 Dimensjonering av kjølebatterier 23
8.3 Kombibatteri (varme/ kjøling) 23

9 Prinsippskjema – Tekniske løsninger 24

10 Definisjoner og henvisninger 25
Henvisninger: 25

1 Innledning

Beskrivelsen gjelder for offentlige bygg, næringsbygg og boligblokker. Beskrivelsen gjelder ikke for rekkehus, eneboliger og boligblokker med direkte tilkobling til fjernvarmenettet (uten varmeveksler). Ref. «Teknisk beskrivelse av fjernvarme til bolig» på lyse.no

Denne tekniske beskrivelsen beskriver hva som er viktig å ta hensyn til ved tilkobling til Lyses fjernvarme- eller fjernkjølenett.

Dokumentet gir føringer for krav til returtemperaturer samt regulering av pumper og ventiler i byggets varme- og kjøleanlegg. Videre er det beskrevet hva som må være på plass av tekniske (VVS, EL etc) og praktiske forhold som plassering og adkomst til kundesentralen.

Et velfungerende varme- og kjøleanlegg med gjennomtenkte løsninger er til beste for byggherre (kunde), entreprenør, Lyse Neo som energileverandør og ikke minst sluttbruker.

Et fjernvarmeanlegg er, som et varmepumpeanlegg, avhengig av at det oppnås en tilstrekkelig lav returtemperatur for at bygget, rørsystemet og energisentralen skal kunne driftes optimalt. Fjernkjøleanlegget er avhengig av at byggets kjøletekniske anlegg leverer tilbake tilstrekkelig høy returtemperatur for at kunden skal få den effekten som er bestilt.

Fjernkjøling er kun tilgjengelig i noen områder, og leveres kun sammen med fjernvarme.

Målgrupper og relevante kapitler

- BH – Byggherre
  - Kapittel 1,2,3,4,5,6,7,8,9
- PL – Prosjektleder for bygg
  - Kapittel 1,2,3
- BL – Byggeleder for bygg
  - Kapittel 1,2,3
- ARK - Arkitekt
  - Kapittel 1,3
- RØR – Rørentreprenør
  - Kapittel 1,2,3,5,6,7,8,9
- RIV – Rådgivende ingeniør VVS
  - Kapittel 1,2,5,6,7,8,9
- VENT – Ventilasjonsentreprenør
  - Kapittel 1,5,6,7,8,9
- EL – Elektroentreprenør
  - Kapittel 1,4,5,6,9
- RIE – Rådgivende ingeniør Elektro
  - Kapittel 1,4,5,6,9
- RIB – Rådgivende ingeniør bygg
  - Kapittel 1,3
- SRO – Leverandør av byggets automatikk
  - Kapittel 1,4,5,6,7,8,9

2 Samhandling ved tilknytning- og levering av fjernvarme

Målgrupper: BH - PL - BL - RØR - RIV

2.1 Bekreftelse av effekt, leveringspunkt og leveringsdato

I "Avtale om tilknytning og levering av fjernvarme og fjernkjøling" har kunden avtalt et effekt- og energibehov, samt oppgitt en forventet leveringsdato.

Kunden skal etter at detaljprosjektering er utført bekrefte, eventuelt korrigere byggets effektbehov og oppgi den endelige leveringsdatoen. Dette gjøres ved å sende inn "forhånds- og ferdigmeldingsskjema for varme og kjøling". Skjemaet er felles for fjernvarme og fjernkjøling, og skal utfylles og sendes inn snarest mulig og senest 3 måneder før ønsket levering.
For sen innlevering av skjemaet kan medføre forsinkelse i forhold til ønsket leveringsdato.

Forhånds- og ferdigmeldingsskjema for varme og kjøling sendes til rorinstallasjon@lyse.no

Skjemaet er tilgjengelig på lyse.no under «Kundeservice». Etter at skjemaet er mottatt bekrefter Lyse meldingen med eventuelle kommentarer

2.1.1 Fremdrift

Lyses aktiviteter knyttet til fjernvarme og fjernkjøling skal inngå i byggeprosjektets fremdriftsplan. Kundens prosjektleder/ byggeleder utarbeider, i samarbeid med Lyse, en omforent framdriftsplan for de aktuelle arbeider som skal utføres.

I planen skal det fremgå hvem som har ansvar for innsending av forhånds- og ferdigmeldingsskjema dersom kunden selv ikke skal utføre dette.

2.2 SHA

Lyses arbeider knyttet til utvendige og innvendige aktiviteter på byggeplass skal inngå i byggeprosjektets SHA planer.

2.3 Grøftearbeider

Utbygger er ansvarlig for koordinering og bygging av stikkledningsgrøft fra avsatt avgrening på hovedrør for fjernvarme til byggets inntakspunkt. Utbyggers graveentreprenør skal innhente nødvendig gravetillatelse. Grøften skal bygges etter prosjektert trase og utføres etter krav gitt i prosjekteringsunderlag fra Lyse.

Lyse er ansvarlig for prosjektering og bygging av fjernvarme- og fjernkjøleledninger fra hovedledning til byggets inntakspunkt.

Lyse disponerer friarealet over grøften. Dersom området skal beplantes eller det skal oppføres konstruksjoner, må dette gjøres på en måte som ikke er til skade for rør og annen infrastruktur.

2.4 Oppfylling- og idriftsetting av byggets varmeanlegg

Før varmeleveransen startes skal kundens varmeanlegg være gjennomspylt for å fjerne uønskede skitt og materialrester (hamp, rust etc). Anlegget fylles med vann, gjennomspyles og luftes.

Dersom anlegget ikke spyles tilstrekkelig, vil filter i kundesentralen gå tett etter kort tids drift og medføre driftsproblemer. Urenheter vil også kunne medføre dårlig eller mangelfull regulering av ulike varmeavgivere.

2.5 Idriftsetting av kundesentral

Idriftsetting av kundesentralen skal kun utføres av Lyses driftsavdeling.

Når byggets rørlegger, overfor sin oppdragsgiver, har bekreftet at hans arbeider i tilknytning til varme- og kjøleanlegget er ferdigstilt, kontakter kunden Lyse for avtale om idriftsetting av kundesentralen. Dette gjøres ved å sende inn tidligere utfylt forhånds- og ferdigmeldingsskjema for varme og kjøling (del 2). Det må påregnes inntil 5 arbeidsdager etter innsendt skjema før idriftsetting kan utføres.

Forhånds- og ferdigmeldingsskjema for varme og kjøling sendes til rorinstallasjon@lyse.no

2.6 Kontroll av varme- og kjøleanlegg

Lyse vil, innen ett års driftstid, gjennomføre kontroll av byggets varme- og kjøleinstallasjon, med blant annet sjekk av vannkvalitet og returtemperatur.

3 Bygningsmessige planer og arbeider

Målgrupper: BH – ARK – PL – BL – RIB - RØR

3.1 Plassering av kundesentral

Det må settes av tilstrekkelig areal til kundesentral. Kunden dekker alle kostnader med å etablere og vedlikeholde rom for kundesentral.

- Rom for kundesentral lokaliseres ved yttervegg. Romstørrelse avtales i hvert enkelt tilfelle når det er avklart hvilke produkt og hvilke effektbehov byggets skal ha.
- Dør skal fortrinnsvis stå i yttervegg, og merkes «Fjernvarmesentral». Skilt leveres av Lyse.
- Lyse skal ha selvstendig adgang til kundesentralen til enhver tid og det kan benyttes tandem låskasse med plass til Lyses egen sylinder i rommets dør. Alternativt kan nøkkelsafe monteres for oppbevaring av dørens nøkkel.
- Disponibel takhøyde skal være 2400 mm.
- Dør skal ha minimum størrelse 2100 x 1000 mm for effekter under 1000 kW. Dører skal være utadslående, og gi tilstrekkelig innbrudds sikkerhet
- Vegger og tetninger mellom vegger, gulv og tak i rommet skal tåle vannsøl.
- Rommet skal ha sluk og utføres som gulv i våtrom.
- Rommet skal ha ventilasjon. Normalt gjøres dette ved å installere overstrømningsrister mot tilstøtende rom eller mot det fri. Det må sørges for at kalde luftstrømmer ikke forårsaker frostskader.
- Plassering av kundesentral samt innføringspunkt for stikkledning for fjernvarme og fjernkjøling skal avklares før avtale signeres mellom partene.
- Dersom rommet skal ha tekniske installasjoner tilhørende byggets egne tekniske anlegg skal dette avklares med Lyse og det skal avsettes tilstrekkelig plass i rommet til disse installasjonene.
- Lyse merker ønsket plassering av gjennomføring i yttervegg. Byggherre verifiserer plassering med RIB, og utfører kjerneboring.
- Om standard tetning skal brukes, utføres tetning av Lyse. Dersom standard tetning ikke tilfredsstiller byggets behov, er byggherre ansvarlig for tetning.
- Eventuell branntetning utføres av byggherre.

Oversikten nedenfor angir foreløpige rombehov for Lyses kundesentraler basert på ulike effektbehov. Andre effektkombinasjoner kan også medføre endrede rombehov. Dørens plassering vil også kunne påvirke rommets størrelse. Nedenfor er det forutsatt plassering av dør i et av rommets kortvegger.

Varme [kW]	Varmt vann [kW]	Kjøling [kW]	Romstørrelse [bxd]
< 400 kW	< 150 kW	---	1800x2400
400 – 1200 kW	< 150 kW	---	2000x2400
1200 – 2300 kW	< 150 kW	---	2400x2400
< 400 kW	< 150 kW	< 215 kW	2400x3000
400 – 1200 kW	< 150 kW	215 – 400 kW	3000x4000

4 Elektroarbeider

Målgrupper: BH – RIE – EL - SRO

4.1 Fjernvarme til Næringsbygg og Boligblokk

Byggets elektriker skal levere følgende arbeider i forbindelse med installasjon av Lyses kundesentral for fjernvarme:

- Lyses kundesentral for fjernvarme skal forsynes med egen styrestrømsikring, 10 A- 230 V, som kun skal brukes til dette formålet. Kursen merkes tydelig i tavle og avsluttes i rommet med veggkontakt, på avtalt sted.
  - 1 stk rundstift stikkontakt på vegg 1-fas 216-6 230V Blå IP44
  - 1 stk enkel stikkontakt (Schuko) for modem

- Montering og kobling av antenne for energimåler på yttervegg samt trekkerør med coax-kabel, 50 Ω, mellom antenne og konverterboks/energimåler.
  - Lyse leverer antenne og konverterboks
  - Maks kabellengde 15-20 meter

- Montering av uteføler samt trekkerør med kabel frem til kundesentralens automatikk.
  - Uteføler skal fortrinnsvis monteres på nordfasade eller annet sted som ikke er eksponert for sol
  - Kabel skal være minimum 0,75 kvadrat beregnet for utebruk
  - Uteføler (tilpasset regulator/ automatikk) leveres av Lyse
  - Tilkobling til Lyses automatikk utføres av Lyse ved idriftsetting av kundesentralen.

- Montering av antenne for datakommunikasjon samt trekkerør med 50 Ω coax-kabel frem til kundesentralens automatikk.
  - Lyse leverer antenne
  - Montering av ruter og tilkobling til Lyses automatikk utføres av Lyse ved idriftsetting av kundesentralen.
  - Dette punktet utgår dersom det er valgt løsning via kundens internett-kobling

- Rommet skal ha belysning og stikkontakt, 16A, for arbeidsstrøm knyttet til installasjonen og fremtidig vedlikehold.

4.2 Fjernkjøling til næringsbygg

Dersom bygget også skal ha fjernkjøling fra Lyse skal følgende leveres i tillegg til punktene over:

- Stikkontakt type: Rundstift stikkontakt på vegg 1-fas 216-6 230V Blå IP44tilkobles felles sikringskurs som automatikk for fjernvarme

- Montering og kobling av antenne for energimåler på yttervegg samt trekkerør med coax-kabel, 50 ohm, mellom antenne og konverterboks/energimåler
  - Lyse leverer antenne og konverterboks
  - Maks kabellengde 15-20 meter

5 SD-anlegg (SRO) og kommunikasjonsløsninger

Målgrupper: BH – SRO – RIE – RIV – EL – RØR - VENT

5.1 SD-anlegg

Dersom bygget har SD-anlegg kan Lyse tilby tilgang til kundesentral og måledata via kundesentralens regulator. Tilkoblingen skjer via regulatorens Modbus.
Ethernetporten er forbeholdt Lyse.

Tilgjengelige funksjoner/ verdier

- Energimåler (effekt, energi)
- Fremløpstemperatur for kundeanlegg varme
- Returtemperatur for kundeanlegg varme
- Fremløpstemperatur for varmt tappevann
- Motorventiler for varme og tappevann
- Utetemperaturkompensering

Prosjekterende av byggets SD-anlegg skal i de tilfeller kunden ønsker denne løsningen kontakte Lyse for en nærmere gjennomgang og avklare grensesnittene og hvilke data som er ønskelig å hente ut av regulatoren.

6 Energimåling

Målgrupper: BH – SRO – RIE – RIV – EL – RØR - VENT

6.1 Tilgang til måledata fra Lyses energimåler

- via koblingsboks med ønsket kommunikasjonsgrensesnitt (MBus, Modbus etc.)
- via Lyses regulator (se mer i kapittel 5)

6.2 Energimålere for intern energifordeling i boligblokker

For å sikre en rasjonell og riktig fordeling av energikostnadene internt i boligblokken, anbefaler Lyse at det installeres målere og system for automatisk innsamling av måledata. Dette gjelder både leiligheter og andre installasjoner (ventilasjonssystemer, fellesområder etc).

Energimålere som benyttes til fordeling av energikostnader internt i boligblokker må være beregnet for den bruken de er satt til. Benyttes det tappevannsvekslere som medfører raske endringer av både temperaturer og vannmengde må måleren være beregnet for denne bruken. Det er derfor svært viktig at målerleverandøren gjøres oppmerksom på dette slik at måleren blir levert med riktig innstilling (mode) i forhold til bruken. Videre er det viktig at måleren tas ut for riktige vannmengder (Qp) slik at den også måler vannmengder ved lav belastning (typisk badegulv eller radiatorer med liten vannmengde).

6.2.1 Målerinstallasjon

Følgende anbefales

- måleprinsipp basert på ultralyd
- målerstørrelse velges i forhold til anleggstype og prosjektert vannmengde. For leiligheter anbefales målerstørrelse Qp=0,6m³/h.
- ved bruk av tappevannsvekslere velges det målere som er i stand til å registrere raske endringer i temperatur og vannmengde.
- rettstrekk foran og etter måleren er minimum 5 ganger rørdimensjon foran og 3 ganger rørdimensjon etter måleren.
- målere leveres med mulighet for automatisk innsamling av målerdata ved hjelp av trådløs MBus eller tilsvarende

Merk at målere for tur og målere for retur kan være forskjellige. Dersom målertypen kan benyttes for både tur og retur, må den konfigureres for valgt plassering.

6.3 Energimålere for intern energioppfølging i næringsbygg

Energimålere som benyttes for energioppfølging internt i næringsbygg og offentlige bygg må være beregnet for den bruken de er satt til. Benyttes det tappevannsvekslere eller annet utstyr som medfører raske endringer av både temperaturer og vannmengde må måleren være beregnet for denne bruken. Det er derfor svært viktig at målerleverandøren gjøres oppmerksom på dette slik at måleren blir levert med riktig innstilling (mode) i forhold til bruken. Videre er det viktig at måleren tas ut for riktige vannmengder (Qp) slik at den også måler vannmengder ved lav belastning.

6.3.1 Krav til målerinstallasjon

Følgende anbefales

- måleprinsipp er basert på ultralyd. Unntatt er glykolanlegg. (Avklar med målerleverandør)
- målerstørrelse velges i forhold til anleggstype og prosjektert vannmengde
- ved bruk av tappevannsvekslere velges det målere som er i stand til å registrere raske endringer i temperatur og vannmengde
- rettstrekk foran og etter måleren er minimum 5 ganger rørdimensjon foran og 3 ganger rørdimensjon etter måleren. For målere med dimensjon dn65 eller større anbefales det 10 ganger rørdimensjon foran og 5 ganger rørdimensjon etter måleren
- målere leveres med mulighet for automatisk innsamling av målerdata.

Merk at målere for tur og målere for retur er forskjellige.

7 Byggets kjøle-, varme- og tappevannsanlegg

Målgrupper: BH - SRO – RIV – EL – RØR – VENT

7.1 Varme- og tappevannsanlegg

Kunden er ansvarlig for at byggets varme- og tappevannsanlegg prosjekteres, bygges og driftes i tråd med til enhver tids gjeldende myndighetskrav. Ansvaret for legionellaforebyggende tiltak og tilsyn er kundens ansvar, selv om tappevannsveksler er levert og eies av Lyse.

Varmeanleggets oppbygging skal være mengderegulert. Trinnløs sirkulasjonspumpe og reguleringsventiler på varmeavgivende utstyr sørger for god komfort, og at kravene til oppgitt returtemperatur oppnås.

Varmeanleggets turtemperatur reguleres av Lyses automatikk og innstilles etter avtale gjort mellom partene. Varmeanleggets turtemperatur kan utekompenseres fra Lyses automatikk.

7.1.1 Produksjon av varmt tappevann

Byggets tappevannsanlegg skal sikres mot for høyt trykk i tråd med krav gitt i TEK17 §15-5 Innvendig vanninstallasjon. Ved trykk over 6 bar skal trykkreduksjonsventil installeres.

For boligblokker, anbefaler Lyse en løsning, hvor det varme tappevannet varmes opp i den enkelte leilighet. Varmeledninger og kaldtvann fremføres til hver leilighet, hvor det installeres en enkel varme- og tappevannsenhet som inneholder tappevannsveksler, nødvendig reguleringsutstyr og energimåler. Måleren vil da registrere energi brukt til både varme og varmt tappevann i leiligheten.

I andre bygg kan varmt forbruksvann produseres direkte i tappevannsveksler montert på Lyses kundesentral.

7.1.2 Varmtvanns-sirkulasjon (vv-sirk)

Det skal benyttes vv-sirk-ledning dersom varmt vann produseres sentralt. Lyse anbefaler at folkehelseinstituttets veileder legges til grunn for temperaturvalg, og at ledningen for varmtvann og tappevann isoleres etter gjeldende tekniske forskrift.

I bygg der Lyse leverer kundesentral med egen tappevannsveksler leveres denne med en standard sirkulasjonspumpe tilkoblet strøm. Sirkulasjonsledningen tilkobles av byggets rørlegger.

Prosjekterende av byggets tappevannsanlegg skal beregne hvilken kapasitet pumpen skal ha (vannmengde og løftehøyde) og kontrollere om pumpen som Lyse leverer kan benyttes. Dersom beregningene viser at det er behov for en større pumpe enn Lyses standard pumper, skal pumpen leveres av byggeprosjektet (typisk større bygg med lange rørstrekk).

Følgende standardpumper leveres av Lyse (gjelder fra høsten 2018):

- Grundfoss Alpha 2L
- Grundfoss Magna 3

Type standardpumpe samt vannmengde og løftehøyde oppgis på forhånds- og ferdigmeldingsskjema.

7.1.3 Ekspansjon, påfylling og lufting

Varmeanlegget skal ha gode luftemuligheter på høypunkt (typisk på topp av sjakt) for å unngå driftsproblemer forårsaket av luft i anlegget.

Kundesentralen som leveres av Lyse er utstyrt med sikkerhetsventil for å beskytte kundesentralen mot for høyt trykk. Byggets varmeanlegg skal ha påfyllingsarrangement, egen sikkerhetsventil og ekspansjonssystem, samt tilhørende manometer som tydelig er merket med anleggets høyeste og laveste driftstrykk. Det anbefales vannmåler for å ha kontroll på antall liter som blir fylt på anlegget.

7.1.4 Vannkvalitet i byggets varmeanlegg

Vann som tilføres et varmeanlegg inneholder luft og oksygen bundet i vann. Luft må fjernes. Utlufting skjer gjennom luftepunkter på blant annet radiatorer, varmebatterier og ved de høyeste punktene i rørnettet.

Dersom vannbehandlingsanlegg skal benyttes for å sikre varmeanleggets levetid og driftssikkerhet, bør det velges en leverandør som kan dokumentere at vannbehandlingsanlegget virker etter hensikten (SINTEF eller tilsvarende). Det er viktig at vedlikeholdspunktene for et slikt anlegg overholdes, helst gjennom en serviceavtale.

Før varmeanlegget settes i drift, skal det være gjennomspylt for å fjerne uønskede skitt og materialrester (hamp, rust etc).

Automatiske luftepotter til bruk ved oppstart kan tilføre anlegget luft og disse skal derfor stenges av etter gjennomført idriftsettingsperiode.

Vannlekkasjer og feil på ekspansjonssystem må repareres. Om dette ikke gjøres, kan det føre til at man stadig må etterfylle oksygenholdig vann, som igjen kan føre til store driftsproblemer grunnet gjengroing, korrosjon etc.

Et godt konstruert, installert og driftet varmeanlegg, eventuelt i kombinasjon med vannbehandlingsanlegg, vil føre til

- mindre tidsbruk ved idriftsetting
- færre reklamasjoner
- lavere risiko for driftsproblemer
- lavere vedlikeholdsutgifter
- forlenget levetid for anlegget
- reduserte energikostnader
- pålitelige måleravlesninger

Tabellen under viser verdier for tilfredsstillende væskekvalitet der «A» er svært god og «B» er god.

	A	B
pH	10,5-9,0	8,9-8
Konduktivitet (µS/cm)	<100	101-150
Fe (mg/l)	<0,1	0,1-0,5
Cu (mg/l)	<0,1	0,1-0,5
Turbiditet (FNU) (Partikler)	<4	5-20

Det vil bli tatt vannprøver i forbindelse med Lyses kontrollbefaring (ref pkt 2.5)

NB! Dersom skade på varmeveksler oppstår og dette er forårsaket av manglende vedlikehold eller dårlig vannkvalitet i kundens varmeanlegg, vil Lyse fakturere kunden for rensing eller utskifting av varmeveksler.

7.1.4.1 Vannanalyser

Vannprøver anbefales tatt i løpet av hver driftssesong, gjerne ved årlig kontroll- og servicebesøk.

Metode for vannprøvetaking

- Vannprøven tas fra teknisk rom.
- Tapp i 10 sekunder før vannprøve tas.
- Vannprøven tas i en flaske for kjemisk vannanalyser fra leverandør/laboratorium.
- Vannanalyser utføres av et akkreditert laboratorium.
- Vannprøver leveres laboratorium innen de tidsfrister som gis av laboratoriet, for å oppnå akkrediterte analyser.

Dokumentasjon av vannanalyser og videre oppfølging

- Resultater av vannanalyser skal dokumenteres i en rapport fra et akkreditert laboratorium
- Byggets servicepartner gjennomgår rapport. Ved avvik i forhold til anbefalte verdier iverksettes nødvendige tiltak.

7.1.4.2 Vannbehandling

Vannbehandlingsanlegg kan sørge for at luft, korrosjon og sedimentering/ beleggdannelse holdes under kontroll. Metodene under benyttes til dette.

Metode for å fjerne luft
Den mest effektive metoden for å fjerne luft er bruk av vakuumutlufter. For anlegg med sirkulasjonsvolum under 2 m³ er det tilstrekkelig med en mikroboble utskiller.

Metode for korrosjonssikring
Det fins flere metoder for korrosjonssikring av varmeanlegg. Kombinasjon av pH-regulering og korrosjonssikringer vil gi optimal vannkvalitet.

Filtrering
Varmeanlegget bør ha filter(e)som kan fjerne korrosjonsprodukter og smuss med filtreringsgrad bedre enn 10 µm.

Det bør gjennomføres årlig kontroll og service av vannbehandlingsanlegget. Kontrollen utføres av kvalifisert personell.

Alle kontroll- og servicebesøk dokumenteres.

7.1.5 Krav til komponenter og utstyr i kundens varmeanlegg

Rør og utstyr skal ha nødvendig produktgodkjenning etter krav gitt i plan og bygningsloven, og kunne tåle temperatur opptil 90°C.

Trykk i varmeanlegg: Maks 6 bar ved 90°C
Trykk tappevann: Tappevannsløsning sikres med sikkerhetsventil på 9 bar.

7.1.6 Krav til varme- og tappevannsenhet for boligblokker

For boligblokker anbefaler Lyse en løsning hvor det varme tappevannet varmes opp i den enkelte leilighet. Varmeledninger og kaldtvann fremføres til hver leilighet, hvor det installeres en enkel varme- og tappevannsenhet som inneholder tappevannsveksler, nødvendig reguleringsutstyr og energimåler. Måleren vil da registrere energi brukt til både varme og varmt tappevann i leiligheten.

- Enhet skal ha stengeventiler for avstenging mot hovedrørnett.
- Det anbefales stengeventiler for alle utgående kurser for varme og tappevann.
- Enheten skal ha filter/slamsamler på turledning for å beskytte tappevannsveksler og varmeavgivende utstyr inne i boligen.
- Enheten skal ha differansetrykkregulator for å sikre stabile trykkforhold i varmeanlegget.
- Det skal være passtykke for energimåler (110 mm), samt nødvendige 1/2'' muffe for temperaturføler i enheten. For krav til rettstrekk, ref. kapittel 6.2.
- Tappevannssystem skal ha tilbakeslagsventil og sikkerhetsutrustning i henhold til myndighetskrav.
- Varmeveksler skal dimensjoneres for turtemperatur på 60°C.
- Returtemperatur fra tappevannsveksler skal være mindre eller lik 20 °C ved tappevannstemperatur 10 °C/ 50 °C.
- Enheten skal ha funksjon for varmholding som sikrer kort responstid for varmtvannsproduksjon. Samtidig skal det sikres at det ikke sirkulerer unødvendig vann når tapping ikke foregår.
- Enheten skal isoleres etter krav gitt i «DS 452:2013 Termisk isolering av installationer».
- Trykklasse skal være større eller lik PN6.
- Enheten skal tilfredsstille gjeldende teknisk forskrift (TEK).

7.1.7 Rørisolasjon

All rørføring i bygget utføres med tilstrekkelig isolering for å unngå unødig bruk av energi. Dårlig eller mangelfull isolering kan medføre at forbruker får unødig stor energiregning i hele byggets levetid. Tilleggsisolering eller utskifting av rørisolasjon kan i mange tilfeller raskt spares inn i form av reduserte energikostnader.

Rør, utstyr og kanaler som er tilknyttet til bygningens varmesystem skal isoleres. Isolasjonstykkelsen skal være økonomisk optimal beregnet etter norsk standard eller en likeverdig europeisk standard (TEK §14-3).

Vær oppmerksom på at PEX rør også skal isoleres etter gjeldende regelverk.

Isolasjonstykkelse beregnes, for eksempel, etter:

- NS-EN 12828:2012+A1:2014 Varmesystemer i bygninger – Utforming av vannbaserte varmesystemer
- DS 452:2013 Termisk isolering av tekniske installationer

Nedenfor er vist veiledende isolasjonstykkelser for ulike rørdimensjoner ved bruk av mineralull:

- DN opp til og med DN25: 30 mm
- DN32 og DN 40: 40 mm
- DN50 til og med DN80: 50 mm
- DN 100 og større: 60 mm.

Rør gjennom vegger, gulv og i sjakter skal isoleres tilsvarende.

Flenseforbindelser, filtre og større ventiler bør isoleres med formsydde isolasjonsputer.

Rørledningene skal merkes med merketape som viser strømningsretning og medium i rør.

7.2 Kjøleanlegg

Kunden er ansvarlig for at byggets kjøleanlegg prosjekteres, bygges og driftes i tråd med til enhver tids gjeldende forskrifter.

Kjøleanleggets oppbygging skal være mengderegulert og det skal benyttes reguleringsventiler på kjøleavgivende utstyr for at kravet til oppgitt returtemperatur oppnås. Eventuelle bypasser skal være stengt for å sikre at kravene til returtemperatur oppnås. Dersom anlegget bygges slik at det er behov for egen sirkulasjonspumpe, skal pumpen være frekvensstyrt.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Lyse leverer kjøling som direkte løsning. Det skal etableres gode luftemuligheter i kjøleanlegget og rørtraseer i bygget skal planlegges og utføres med tanke på dette.

På grunn av høydeforskjeller i fjernkjølenettet skal prosjekterende alltid kontrollere med Lyse om det er nødvendig å installere kjøleveksler. Dersom det er nødvendig å installere kjøleveksler skal hele denne installasjonen inklusiv reguleringsautomatikk og pumper bekostes av kunden.

Kjøleteknisk utstyr som kjøletak, datakjølere etc. bør alltid skilles fra fjernkjølenettet med egen kjøleveksler.

Ved kjølebehov som krever 100% oppetid for hele eller deler av kjøleanlegget, må det etableres egne reserveløsninger.

7.2.1 Returtemperatur

Merk at Lyse setter krav til at returtemperaturen fra byggets kjøleanlegg skal være 16 ºC eller høyere hele året. Kravet sikrer optimalt samspill mellom fjernkjølenettet og byggets kjøleanlegg.

NB! For lav returtemperatur medfører redusert kjøleforsyning til bygget.

7.2.2 Ekspansjon, påfylling, vannkvalitet og vannbehandling

Ved direktekoblet fjernkjøleforsyning skal ekspansjons-, påfyllings- og vannbehandlingsanlegg ikke monteres.

Ved bruk av kjøleveksler skal installasjonen på kundesiden utstyres med eget ekspansjons- og påfyllingsanlegg, samt tilhørende manometer, som tydelig er merket med anleggets høyeste og laveste driftstrykk
.
Krav til vannkvalitet og vannbehandling, ved bruk av veksler, er tilsvarende som for varmeanlegg, se kapittel 7.1.4.

7.2.3 Krav til komponenter og utstyr i kundens kjøleanlegg

Rør og utstyr skal ha nødvendig produktgodkjenning i henhold til plan- og bygningsloven.

Alt arbeid på kundens kjøleanlegg skal utføres av autorisert rørlegger.

7.2.4 Isolering av rør

All rørføring i bygget utføres med tilstrekkelig isolering for å unngå kondensproblemer og unødig bruk av energi jfr. krav gitt i TEK.

7.3 Dimensjonering av varme- og kjøleanlegg

Byggets varme- og kjøleanlegg skal prosjekteres, bygges og driftes på en slik måte at en oppnår returtemperaturer som vist nedenfor.

7.3.1 Varmeanlegg og varmt tappevann

TEK17 krever turtemperatur på 60 °C eller lavere i byggets varmeanlegg. Bestemmelsen gjelder ikke ved bruk av strålevarme (ref. veiledningen til Tek17 §14-4).

For bygg tilknyttet Lyses fjernvarmenett skal returtemperaturen fra de ulike varmeavgiverne dimensjoneres for verdiene oppgitt nedenfor:

Radiator:	≤ 40°C
Viftekonvektor	≤ 40°C
Ventilasjonsbatteri:	≤ 25°C
Ettervarmebatteri/aerotempere:	≤ 30°C
Strålevarme:	Avtales spesielt (tur og retur)
Gulvvarme:	≤ 35°C

Ved uttak av sirkulasjonspumpe skal det legges til grunn 35 kPa trykktap over kundesentralens sekundærside.

Dimensjonering av tappevannsveksler for offentlige bygg og næringsbygg uten akkumulering av varmtvann.

Byggets sannsynlige maksimale varmtvannmengde beregnes etter «Tekniske bestemmelser – Standard abonnementsvilkår for vann og avløp».

Effektbehov beregnes ut fra følgende temperatur:
Kald vann inn 10 °C
Varmtvann ut 55 °C

Innstilt driftstemperatur for varmtvann settes til 62-65 °C.

Dimensjonering av tappevannsbehov i leilighetsbygg

For boliger med normal sammensetning av beboere kan følgende effektbehov for oppvarming av varmt tappevann benyttes:

Kaldtvann inn: 10 ºC
Varmt tappevann: 55 ºC

Leiligheter	Varmt tappevann			Leiligheter	Varmt tappevann	
Antall	kW	[l/s]		Antall	kW	[l/s]
1	40	0,21		100	169	0,90
5	59	0,31		110	179	0,95
10	79	0,42		120	189	1,00
20	89	0,47		130	199	1,06
30	99	0,53		140	209	1,11
40	109	0,58		150	219	1,16
50	119	0,63		160	229	1,21
60	129	0,68		170	239	1,27
70	139	0,74		180	249	1,32
80	149	0,79		190	259	1,37
90	159	0,84		200	269	1,43

Ved bruk av tappevannsveksler i hver leilighet benyttes temperaturene oppgitt i kapitel 7.1.6 Krav til varme- og tappevannsenhet for bolig.

Ved sentral produksjon av tappevann direkte i tappevannsveksler levert av Lyse, vil veksleren bli innstilt på 62-65 °C, avhengig av byggets størrelse (lengde på sirkulasjonsledningen).

7.3.2 Kjøleanlegg

Anlegg som skal kobles direkte til Lyses fjernkjølenett skal være dimensjonert til å tåle 6 bars trykk. Turtemperaturen varierer mellom 5 og 10 ºC avhengig av anleggets beliggenhet og årstid. Byggets kjøleanlegg skal prosjekteres, bygges og driftes på en slik måte at en oppnår en returtemperatur på minimum 16 ºC.

Dimensjonerende temperaturer ved direkte kjøling:

- Tur: 10 ºC
- Retur: ≥16 ºC

Ved indirekte leveranse (med veksler), skal det tas hensyn til temperaturendring i veksler. Temperaturer på vekslers primærside er maksimum 10°C (tur) og skal være minimum 16°C (retur). Tur- og returtemperatur på vekslerens sekundærside vil typisk dimensjoneres 1-2 °C høyere enn tur- og returtemperaturene på primærsiden.

Bestilt effekt og turtemperatur leveres ved utetemperatur opp til 28 ºC. Ved utetemperatur over 28 ºC kan produksjonskapasiteten bli redusert, og dette vil kunne føre til en noe lavere levert effekt og høyere turtemperatur enn bestilt.

Disponibelt differansetrykk til kundens kjøleanlegg vil variere avhengig av hvor i nettet kunden er tilknyttet. Av den grunn har kundesentraler for kjøling (fra januar 2017) installert differansetrykkregulator som gir kundens kjøleanlegg et tilgjengelig disponibelt differansetrykk på minimum 0,3 bar og maksimum 0,7 bar (justerbart).

7.3.3 Varme- og kjølebatterier

For dimensjonering av varme- og kjølebatterier, se kapittel 8.

7.4 Kundesentral for fjernvarme og fjernkjøling

Lyse prosjekterer kundesentralen etter at tekniske avklaringer med kundens rørlegger eller VVS-rådgiver er gjennomført

7.4.1 Generelt

- Lyse utarbeider tegninger for egen leveranse.
- Kundesentralene leveres i de fleste tilfeller som gulvmodeller. Veggmodeller leveres kun i spesielle tilfeller der effektbehovet er lavt, og etter nærmere avtale.

7.4.2 Fjernvarme

- Kundesentral leveres og monteres av Lyse og er utstyrt med varmeveksler, ventiler, filter, reguleringsventil(er), reguleringsautomatikk og energimåler.
- Kundesentralen leveres med overtemperatursikringer for varme og varmt tappevann.
- Kundesentraler med tappevannsveksler leveres med VVS-sirk-pumpe. (Gjelder ikke om standard VVS-sirk-pumpe er for liten.) Ref. flytskjema for kundesentral

7.4.3 Fjernkjøling

- Kundesentral leveres for direkte kjøleleveranse
- Kundesentral leveres og monteres av Lyse.
- Kundesentralene er utstyrt med ventiler, differansetrykksregulator, filter og energimåler. Automatikk som leveres med kundesentralen for kjøling har ingen reguleringsfunksjon ut over begrensing av vannmengde og effekt samt mulighet for begrensning av returtemperatur.

8 Varme- og kjølebatterier

Målgrupper: Målgrupper: BH - SRO - RIV - RØR - VENT

8.1 Dimensjonering av varmebatterier

Varmebatteri i ventilasjonsanlegg skal dimensjoneres for returtemperatur på 25°C. Ved dimensjonering av batteriet er det viktig å sikre at vannmengdene gjennom batteriet er tilstrekkelig for nødvendig vannfordeling i alle rørene (kanalene). Batteri skal beregnes i hvert enkelt tilfelle ut fra valgt fremløpstemperatur. (Maks 60°C etter krav gitt i TEK17.)

Batteri dimensjoneres for den luftmengde som benyttes ved vinterdrift.

Batteri bør ikke overdimensjoneres for å ta hensyn til svikt i varmegjenvinner.

8.2 Dimensjonering av kjølebatterier

Kjølebatteri i ventilasjonsanlegg skal dimensjoneres for turtemperatur 10°C og returtemperatur minimum 16°C ved direkte kjøleleveranse (uten veksler). Ved indirekte leveranse (med veksler), skal det tas hensyn til temperaturendring i veksler. Temperaturer på vekslers primærside er maksimum 10°C (tur) og skal være minimum 16°C (retur). Tur- og returtemperatur på vekslerens sekundærside vil typisk dimensjoneres 1-2 °C høyere enn tur- og returtemperaturene på primærsiden.

8.3 Kombibatteri (varme/ kjøling)

Kombibatteri kan kun benyttes dersom byggets kjøleanlegg er adskilt fra Lyses fjernkjølenett med veksler.

Se kapitel 7.3 Dimensjonering av varme og kjøleanlegg.

206

9 Prinsippskjema – Tekniske løsninger

Målgrupper: BH - SRO - RIE - RIV - EL- RØR- VENT

Lyse har utarbeidet forslag til prinsippskjemaer for ulike deler av kundeanlegg for varme og kjøling. Det henvises også til Varmenormen og andre bransjeorienterte kompetansebiblioteker for vannbårne systemer.

Kundesentraler:

- Kundesentral varme
- Kundesentral varme med tappevannsveksler
- Kundesentral kjøling

Kundeanlegg:

- Varmebatteri
- Kjøleanlegg
- Kjølebatteri
- Gulvvarme med reguleringskrets
- Vannbehanlingsanlegg
- Varmtvansakkumulering
- Leilighet med varme- og tappevannsenhet
- Prinsippskjema for energimåler med ekstern koblingsboks
- Tappevannsløsninger
- Luftepunkt

207

10 Definisjoner og henvisninger

Kundesentral	Enhet som inneholder stengeventiler, energimåler og automatikk. Kundesentralen kan være en direkte- eller indirekte løsning. Kundesentral for næringsbygg er en indirekte løsning med varmeveksler mellom fjernvarmenettet og byggets varmeanlegg.
Energimåler	Energimåleren består av en måleenhet, regneverk og temperaturfølere montert i tur og returrørene (til/fra bygningen). Måleverdiene lagres og energibruken kan avleses på regneverket.
Hovedstengeventil	Ventil for avstenging av fjernvarmeforsyningen.
Primærside	Fjernvarmenettet fra varmesentral atskilt fra byggets varmeanlegg med varmeveksler i kundesentralen.
Sekundærside	Byggets varmeanlegg atskilt fra fjernvarmenettet med varmeveksler i kundesentralen.
Varmeveksler	Enhet som overfører varme fra en atskilt krets til en annen. I denne sammenheng fra fjernvarmenettet (primærside) til varmeanlegg (sekundærside).
Tappevann	Forbruksvann varmt eller kaldt.
Tappevannsveksler	Enhet som overfører varme fra en atskilt krets (fjernvarme) til byggets varmtvannsforsyning.
Vannbehandling	Er et system som forbedrer og vedlikeholder vannkvaliteten i et rørsystem. Ulike systemer er tilgjengelig i markedet.
Fjernvarme	Distribusjon av ferdig produsert varme gjennom et lukket rørnett.
Fjernkjøling	Distribusjon av ferdig produsert kjøling gjennom et lukket rørnett.
Energisentral	Produksjonsanlegg for større vannbårne varme- og/eller kjøleanlegg. I denne sammenheng produksjonsanlegg for fjernvarme.

Henvisninger:

- TEK17 (kap 14 og 15)
- Isolering DS 452
- Værkompensering DS 469
- Varmenormen utgave 2017

Lyse Neos generelle krav til graveentreprenør for grøftearbeider

Fjernvarme, fjernkjøling og gass

Lyse Neos generelle krav til graveentreprenør for grøftearbeider

Listen under angir de generelle kravene Lyse Neo har. Graveentreprenør skal alltid forholde seg til prosjektspesifikk krav/informasjon framfor generelle krav dersom disse er motstridende.

- Arbeidstegninger skal følges. Ingen endringer uten at Lyse Neo (og deres prosjekterende) har forhåndsgodkjent det.
- Leveringstid materiell: 2-3 mnd (vanligvis 1 mnd, men spesielt lang leveringstid pr februar 2023). Graveentreprenør må varsle Lyse Neo i god tid (altså 2-3 mnd før materiell trengs) slik at materiell kan bestilles. Adresse til riggplass/lagerplass samt kontaktinformasjon for representant på byggeplass må oppgis.
- Lagerplass: Det må settes av tilstrekkelig med plass til lagring av rør. De kommer i lengder på opptil 16 meter. Graveentreprenør er ansvarlig for transport av rør fra riggplassen/lagerplassen sin fram til og ned i grøft, og må ha maskiner/utstyr til å håndtere 16 meters lange rør.
- I utgangspunktet sørger Lyse Neo selv for lossing av rør/materiell på bygge-/anleggsplass, men graveentreprenør kan bli forespurt å bistå. I så tilfelle avtales det i det enkelte prosjekt.
- Graveentreprenør må avdekke evt. skader på rør før transport til grøft, og melde fra til Lyse Neo om dette. Det er viktig at ikke graveentreprenør flytter rørene ved evt. skader som er skjedd under produksjon/transport til byggeplass. Dersom skader på rørene oppdages når rørene ligger i grøft, kan man anta at dette har oppstått under transport fra riggplass/lagerplass til grøft. Graveentreprenør kan da holdes ansvarlig for skaden.
- Montasje (sveising) må bestilles minimum 5 dager før utførelse. Bestilles via Lyse Neo oppdragsleder/kontaktperson.
- Graveentreprenør (minst én fra gravelaget) må ha gjennomført Lyse sitt gravekurs før utførelse.
- Grøft bygges opp iht. *NS-EN 13941-2:2019 Fjernvarme - Dimensjonering og installering av varmeisolerte ett- og torørssystemer for direkte nedgravde fjernvarmenett - Del 2: Installering*. Kort oppsummert må det være nok plass der man skal sveise sammen rørene (ved smal grøft må grøft utvides på de punktene, dvs lage «sveisekamre»). Rørene legges på skolinger/strø som er stabile og minimum 20 cm høye (over fundament), slik at man kommer til for å sveise på undersiden av rørene.
- Grøften skal holdes tørr til enhver tid.
- Det skal etableres et fundament på min. 100 mm av grus under rørene (4-16 mm). Lyse Neo oppfordrer til bruk av miljømasser der det er mulig. Ved behov skal det benyttes duk for å hindre bort skylling av omfyllingsmassene.

- Krav til 95% Proctor komprimering (ingen verdier under 94% er tillatt). Ved bruk av miljømasser (fundament/omfylling) må man være spesielt grundig med komprimeringen.
- Rørene skal være tilgjengelige for eventuelle fremtidige reparasjoner, og skal derfor ikke monteres under konstruksjoner o.l. Minsteavstand mellom rørledninger og konstruksjoner er 300 mm. For gass er det strengere krav, og disse vil være spesifisert på arbeidstegningene.
- Graveentreprenør er ansvarlig for å legge trekkerør i henhold til arbeidstegninger/plan.
- Ved krysning av andre installasjoner i bakken (kabler og rør) skal det minimum være 100 mm mellom FV/FK-rør og andre installasjoner. Dette kan reduseres til 50 mm ved spesielle behov, og hvis andre installasjoner er av glatte plastmaterialer.
  Gass har avstandskrav som vist i tabellen under.

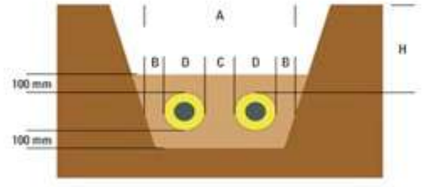
Ledning	Parallellføring, m	Kryssing, m
Annen gassledning	0,3	0,1[11]
Bensin- og oljeledning	3,0[12]	1,0[12]
Bensin- og oljetank	3,0	3,0
Vannledning	0,3	0,1
Fjernvarmeledning	1,0[12 13]	1,0[1213]
Avløpsledning, naturlig fall	1,0[12]	1,0[14]
Avløpsledning, gasstett, naturlig fall	0,3	0,3[14]
Avløpsledning, trykkledning	0,3	0,1
Kabel < 0,6 kV, telekabel	0,3	0,3[15]
Kabel > 0,6 kV, høyspent	0,5	0,5[15]
Kabelkanal/kabelbeskyttelsesrør	1,0[12]	1,0[14]
Høyspentledning (luftledning) < 110 kV	[16]	[16]
Høyspentledning (luftledning) ≥ 110 kV	[16]	
Fiberkabel	0,3	0,1
Kabelbru	Ved rørføring på kabelbru parallelt med 240 V ledning, skal beskyttelsesavstanden være lik minst én rørdiameter	

Tabell 6.2.2 Minimumsavstand mellom gassledning i bakken og andre ledninger

[11] Forutsetter gassrøret lagt i heltrukket beskyttelsesrør eller beskyttet med varmeisolerende materiale
[12] Avstanden kan reduseres til 0,3 m hvis en av ledningene er lagt i heltrukket gasstett beskyttelsesrør. Avstand fra beskyttelsesrørets ender til ledning uten beskyttelse skal likevel være i henhold til tabell
[13] Avstanden kan reduseres til 0,3 m hvis fjernvarmeledning er lagt i varerør med skumisolering mellom
[14] Avstanden kan reduseres til 0,1 m hvis en av ledningene er lagt i heltrukket gasstett beskyttelsesrør. Avstand fra beskyttelsesrørets ender til ledning uten beskyttelse skal likevel være i henhold til tabell
[15] Avstanden kan reduseres til 0,1 m hvis gassrøret er lagt i heltrukket beskyttelsesrør eller beskyttet med varmeisolerende materiale
[16] Minimumsavstand avgjøres i det enkelte tilfelle i samråd med det lokale elektrisitetsverk

- FV/FK-ledningene skal plasseres med en minsteavstand mellom rørene på ½ x diameter på kapperør, minimum 150 mm. Maks avstand mellom rørene 1 x diameter på kapperør. Fravik på krav til avstand skal godkjennes av Lyse Neo. Dersom dette gir plassproblemer ved ventiler etc. økes avstanden tilsvarende.

A= Bredde grøftebunn, B= 100, C= ½ x D min 150, D= D kappe, H= min 800 / 600, mål i mm.



- Det skal legges markeringsnett minimum 200 mm over FV/FK-rørene og 300 mm over gass. Markeringsnettet er lilla for FV/FK, og gult for gass. Det skal minimum dekke ytterkant av rørtraseen. Lyse Neo anskaffer markeringsnettet, og graveentreprenør legger det ut.
- Ved tilkopling til eksisterende rørnett, må tilstrekkelig mengde eksisterende rør frigraves (min. 1 m):



- For fjernvarme:
  - Det er to stk meldetråder i hvert rør, en blank kobbertråd og en fortinnet kobbertråd. Den fortinnede tråden skal ligge til høyre i varmetransportretningen.
  - For dimensjoner ≥ DN150 skal det brukes renseplugg/pig ved rengjøring. Dette krever to frie ender. Lyse Neo sørger for rengjøring, men graveentreprenør tilrettelegger/planlegger ut fra dette og står for grøft/grop. Ved mindre dimensjoner rengjøres rørene med vann, og man krever da ikke nødvendigvis to frie ender.
  - Det tas stikkprøver (røntgenkontroll) av sveiser for å kvalitetssikre disse. Lyse Neo sørger for slik kontroll. Graveentreprenør må forvente at de ikke kan jobbe i området når røntgenkontroll pågår (pga stråling/HMS-hensyn). Varighet 0,5-2 timer.

Graveentreprenør må planlegge sitt arbeid slik at Lyse Neo unngår ventekostnad fra graveentreprenør så lenge røntgenkontroll pågår.

- Spesifikasjon for innmåling skal utføres iht Lyses kravdokument som man finner her: https://www.l-nett.no/tekniske-krav/
  Husk å sette Lyse Neo oppdragsleder/kontaktperson på kopi når innmålingsdata sender til Geotec@l-nett.no

- Innmåling vs. prosjektert: Lyse Neo aksepterer opptil 100 mm avvik, forutsatt at avstandskrav til konstruksjoner og annen infrastruktur overholdes. Graveentreprenør skal sjekke innmålingsdata opp mot prosjektert, og sammenstille dette i en pdf-fil som vedlegges når man sender inn innmålingsdata. Lyse Neo skal varsles ved avvik. Grøft skal ikke gjenfylles før avvik er godkjent av Lyse Neo.

- Lyse Neo oppdragsleder/kontaktperson skal varsles i god tid før gjenfylling av grøft, slik at man har mulighet for inspeksjon.

- Dersom man skal montere ventiler med tilhørende kummer, skal graveentreprenør montere kummene iht Lyse Neos byggestandard. Nærmere informasjon fås av Lyse Neo oppdragsleder/kontaktperson på forespørsel.

Avtale om leie av infrastruktur for elbilladere

Lyse Energi AS

og

SH BT3 AS

DEFINISJONER 3
1. AVTALENS PARTER 4
2. FORMÅL OG OMFANG 4
3. OVERSIKT OVER VEDLEGG 4
4. AVTALENS VARIGHET, OPPSIGELSE 4
5. LEVERANSENS OMFANG UNDER DENNE AVTALEN 5
6. KUNDENS PLIKTER ETTER AVTALEN 5
6.1 Kundens plikt til å forestå Tilrettelegging av Installasjonen 5
6.2 Kundens plikt til å sørge for opplegg for internettilkobling 5
6.3 Generelt om Kundens plikter 5
6.4 Manglende medvirkning fra Kunden 6
7. LEVERANDØRENS PLIKTER ETTER AVTALEN 6
8. GENERELT OM BRUK AV INFRASTRUKTUREN 6
9. PRISER OG BETALING 7
9.1 Vederlag for Leverandørens leveranse under Avtalen 7
10. ENDRINGER 7
11. FEIL ELLER SKADER PÅ INFRASTRUKTUREN 7
12. REPARASJON OG UTSKIFTING AV INFRASTRUKTUREN 7
13. ERSTATNINGSANSVAR 8
13.1 Leverandørens ansvar 8
13.2 Kundens ansvar 8
14. KUNDENS TAPSBEGRENSNINGSPLIKT OG MEDVIRKNINGSANSVAR 8
15. RETTEN TIL Å HEVE AVTALEN 9
16. OVERDRAGELSE AV AVTALEN 9
17. ENDRINGER AV AVTALEN 9
18. TAUSHETSPLIKT, PERSONOPPLYSNINGER 9
19. KOMMUNIKASJON MELLOM PARTENE 9
20. LOVVALG, TVISTER 10

DEFINISJONER

Leveransen	Infrastruktur og Installasjon, vedlegg 1.
Bygget	Lokasjon for installasjon av Infrastrukturen.
Disponent	Sluttbrukere av elbilladeanlegget hos Kunde.
Infrastruktur	Infrastruktur betyr den installasjonen med tilhørende arbeid og utstyr som beskrevet i vedlegg 1 som skal installeres hos Kunden.
Installasjon	Betyr installasjonen av Infrastrukturen inklusive prosjektering- og elektrikerarbeid som beskrevet i vedlegg 1.
Installasjonsdagen	Dagen når Infrastrukturen er ferdig installert på Bygget
Oppstartsdagen	Den dagen Partene blir enige om at leveransen er godkjent, Infrastrukturen er klar til bruk og oppstartserklæring er signert.
Tilrettelegging	De undersøkelser og eventuelle arbeider som er nødvendige for å sikre at Infrastrukturen på forsvarlig vis kan installeres.
Vederlag	Vederlaget som skal betales for leie av Infrastrukturen, som nærmere forklart i art. 9.

1. AVTALENS PARTER

Denne avtalen («Avtalen») er inngått mellom SH BT3 AS (som registrert i Brønnøysundregistrene), org. nr 930 905 445 («Kunden») og Lyse Energi AS, org.nr. 980 335 224 («Leverandøren»), i det følgende også omtalt i felleskap som «Partene» og hver for seg en «Part».

2. FORMÅL OG OMFANG

Formålet med Avtalen er å regulere leveransen for leie av Infrastruktur for elbiladere fra Leverandøren til Kunden. Følgende avtaler er også inngått mellom Partene i forbindelse med leveransen:

- Avtale for levering av Lyse Energi Ladetjeneste for elbil
- Avtale for levering av Lyse Energi strøm til fellesanlegget
- Avtale for levering av Altibox Fibertjenester til boligseksjonene

3. OVERSIKT OVER VEDLEGG

Avtalen inneholder følgende vedlegg:

Vedlegg 1: Beskrivelse av Infrastrukturen som skal leies

Vedlegg 2: Utkjøpsavtale

Vedlegg 3: Endringsbilag

Vedlegg 4: Prisbilag

Ved motstrid mellom vilkårene i dette dokument («Hoveddel») og vedlegg 1, 2, 3 og 4 skal Hoveddel ha forrang.

4. AVTALENS VARIGHET, OPPSIGELSE

Avtalen løper i 10 år fra og med Oppstartsdagen («Avtaleperioden») og binder Kunden og Leverandøren fra og med signeringsdato.

Etter utløp av ordinær Avtaleperiode skal Avtalen reforhandles mellom Partene basert på prinsippene i denne Avtalen. Dersom Avtalen ikke forlenges etter at Avtaleperioden er utløpt, har Leverandøren en rett, men ikke plikt, til å demontere Infrastrukturen.

Avtalen kan ikke sies opp de første 5 årene etter Oppstartsdagen.

Kunden har rett, etter år 5 i Avtaleperioden, til å si opp Avtalen. Dersom Kunden sier opp Avtalen før Avtaleperioden er utløpt er Kunden forpliktet til å kjøpe ut Infrastrukturen, definert i vedlegg 2.

Leverandøren har rett, også i Avtaleperioden, til å si opp hele- eller deler av Avtalen. Dersom Leverandøren sier opp Avtalen før Avtaleperioden er utløp vil kunden få muligheten til å kjøpe ut Infrastrukturen etter prinsippene i vedlegg 2. Ved en ev. oppsigelse er leverandør pliktig til å varsle kunden med minimum 6 måneder oppsigelsestid.

5. LEVERANSENS OMFANG UNDER DENNE AVTALEN

Kunden inngår ved denne Avtalen en leieavtale av Infrastruktur for elbiladere med Leverandøren.

- En beskrivelse av Infrastrukturen som skal installeres er inntatt i vedlegg 1

6. KUNDENS PLIKTER ETTER AVTALEN

6.1 Kundens plikt til å sørge for Tilrettelegging av Installasjonen

Kunden plikter å sørge for nødvendig Tilrettelegging av Installasjonen. Tilrettelegging skal være utført før Installasjon finner sted, jf. også art. 6.3 a).

Kunden skal sørge for nødvendig tildekking av inventar etc. i samband med Installasjonen.

Kunden er ansvarlig for tilrettelegging i form av tilkomst/adkomst til Bygget og den lokasjon Infrastrukturen skal installeres på i Bygget. Tilrettelegging skal være utført før Installasjon finner sted, jf. også art. 6.3 b).

I forkant av/under arbeidet med Installasjonen skal Kunden, dersom Leverandøren ber om det, på Leverandørens vegne midlertidig oppbevare utstyret til Infrastrukturen og annet materiell som er nødvendig for å utføre Installasjonen. Oppbevaring skal skje på et egnet, trygt og avlåst sted.

6.2 Kundens plikt til å sørge for opplegg for internettilkobling

Leieavtalen forutsetter at Kunden sammen med Leverandør sørger for at det er et stabilt kablet internett og abonnement tilgjengelig hvor infrastrukturen skal monteres.

6.3 Generelt om Kundens plikter

Kunden har selv ansvar for søknad og nødvendige godkjennelser dersom dette påkreves av kommune eller annen offentlig myndighet.

Kunden skal yte slik medvirkning som det er rimelig å vente av vedkommende for at Leverandøren (inkludert Installatøren og eventuelt andre underleverandører) skal kunne oppfylle sin del av Avtalen. Slik medvirkning medfører blant annet å:

(a) stille eiendommen hvor levering av Leveransen skal skje til disposisjon på avtalt tidspunkt, slik at Installasjonen av Infrastrukturen kan gjennomføres;

(b) på forespørsel å gi den informasjonen Leverandøren finner nødvendig slik at Leveransen kan gjennomføres; og

(c) ellers bistå Leverandøren som nødvendig i samband med utførelse av Installasjonen. Kunden skal i denne sammenheng oppgi en dedikert kontaktperson.

(d)Kunden er ansvarlig for skriftlig å godkjenne leveransen etter at overleveringsmøtet er avholdt.

6.4 Manglende medvirkning fra Kunden

Dersom Kunden ikke yter nødvendig medvirkning for utførelse av Leveransen og Leverandøren lider tap som følge av dette, kan Leverandøren kreve at tapet skal dekkes av Kunden.

Dersom Kunden ikke stiller Bygget til disposisjon som avtalt, eller Kunden ikke har oppfylt sine forpliktelser etter art. 6.3 a) slik at Installasjonen ikke kan bli utført til avtalt tid, skal Kunden erstatte Leverandørens sine påløpte kostnader.

Dersom Kunden ikke har oppfylt sin informasjonsplikt etter art. 6.3 a), og dette medfører merarbeid for Leverandør eller noen av hans underleverandører, kan Leverandøren kreve at kostnadene til slikt merarbeid dekkes av Kunden.

7. LEVERANDØRENS PLIKTER ETTER AVTALEN

Leverandøren skal sørge for Installasjonen og oppkobling i samsvar med bestemmelsene i denne Avtalen. Elbiladere som monteres til Infrastrukturen er ikke Leverandørens ansvar med mindre annet er avtalt.

Leverandøren er ansvarlig for å kalle inn til et overleveringsmøte etter at Installasjonen er utført og hvor leveransen godkjennes av begge parter. I overleveringsmøte skal begge parter signere en oppstartserklæring som bekrefter at leveransen er godkjent. Oppstartserklæring signeres på Oppstartsdagen.

Leverandøren er ansvarlig for en årlig internkontroll av Infrastrukturen iht. Internkontrollforskriften.

Leverandøren kan benytte seg av underleverandører i sin gjennomføring av Avtalen.

8. GENERELT OM BRUK AV INFRASTRUKTUREN

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt er Leverandøren eier av Infrastrukturen, og gir bruksrett til Kunden basert på de betingelsene som framgår i Avtalen. Utstyr som kobles til infrastrukturen skal godkjennes av Leverandør. Leverandøren har fortrinnsrett til å levere slik utstyr.

Infrastrukturen skal benyttes i samsvar med Leverandørens spesifikasjoner og den bruksanvisning som følger Infrastrukturen eller som på annen måte er tilgjengeliggjort (FDV/teknisk spesifikasjon).

Dersom Kunden oppdager feil eller skader på Infrastrukturen eller Installasjonen, skal Leverandøren varsles uten ugrunnet opphold.

Kunden har ikke rett til å gjøre inngrep eller endringer i Infrastrukturen eller Installasjonen.

Kunden har ingen eiendomsrett over Infrastrukturen, og har dermed heller ingen rett til å bedrive fremleie av Infrastrukturen. Kunden får ikke overdra eller pantsette Infrastrukturen.

Kunden plikter å sørge for at det er tegnet nødvendig forsikringer for Bygget som dekker skade på/tap av Infrastrukturen fra og med det ankommer Bygget.

Ved Avtalens opphør har Leverandøren rett, men ingen plikt, til å demontere dette eller deler av dette. Kunden kan ikke kreve noen kompensasjon i relasjon til slik demontering.

9. PRISER OG BETALING

9.1 Vederlag for Leverandørens leveranse under Avtalen

Kunden skal under Avtaleperioden betale Vederlag til Leverandøren for leie av Infrastruktur månedlig. Se Vedlegg 4 – Prisbilag, for nærmere beskrivelse.

10. ENDRINGER

Leverandøren har etter varsel til Kunden rett til å foreta endring i spesifikasjonene som gjelder for Infrastrukturen.

Kunden har ikke rett til å foreta endringer på Infrastrukturen som er regulert gjennom denne Avtalen. Kunden kan be om oppgradering eller utvidelse av Infrastrukturen, men dette må i så fall avtales særskilt mellom Partene i eget endringsbilag, vedlegg 3.

11. FEIL ELLER SKADER PÅ INFRASTRUKTUREN

Leverandøren er ansvarlig for at Infrastrukturen har den nødvendige funksjonaliteten, så lenge Kunden oppfyller sine plikter etter denne Avtalen. Kunden må umiddelbart varsle Leverandøren om eventuelle skader på Infrastrukturen.

Leverandøren er aldri ansvarlig for feil på Infrastrukturen som skyldes forhold på Kundens side, herunder feil som skyldes påvirkning av ytre/indre faktorer, f.eks. sabotasje, hærverk eller andre feil som kan forårsake skade på Infrastrukturen

12. REPARASJON OG UTSKIFTING AV INFRASTRUKTUREN

Leverandøren har rett til å undersøke Infrastrukturen av tekniske, driftsmessige eller vedlikeholdsmessige grunner.

Leverandøren har rett til å foreta reparasjon/utskifting av Infrastrukturen.

Leverandøren skal skriftlig varsle Kunde ved behov for å gjennomføre arbeid som nevnt i denne bestemmelsen.

Kunden skal sørge for at Leverandøren får tilgang til Bygget for å foreta arbeid som beskrevet i denne bestemmelsen.

13. ERSTATNINGSANSVAR

13.1 Leverandørens ansvar

Leverandøren skal dekke eventuelle tap som påføres Kunden ved Installasjonen, såfremt Kunden har overholdt sine plikter etter Avtalen. Leverandørens erstatningsansvar er begrenset til Kundens direkte tap, som omfatter dokumenterte og påregnelige merutgifter som Kunden har hatt på grunn av det erstatningsbetingende forhold.

Leverandøren er ikke erstatningspliktig for Kundens tap dersom det foreligger en hindring utenfor Leverandørens kontroll og som Leverandøren ikke med rimelighet kunne ventes å unngå eller overvinne følgene av.

Leverandøren er ikke ansvarlig for Kundens indirekte tap. Indirekte tap omfatter, men er ikke begrenset til, tapt arbeidsinntekt e.l.

13.2 Kundens ansvar

Kunden er erstatningsansvarlig for det tap Leverandøren blir påført som følge av Kundens brudd på Avtalen.

Kunden er ansvarlig for alle skader på Infrastrukturen uavhengig av årsak, bortsett fra i de tilfeller det kan dokumenteres at skaden skyldes forhold på Leverandørens side eller teknisk feil ved Infrastrukturen som ikke skyldes Kundens bruk av Infrastrukturen.

Leverandøren kan rette krav om erstatning mot Kunden.

Kunden plikter å erstatte Infrastrukturen som blir skadet, mistet eller stjålet. Leverandøren har rett til å kreve erstatning fra Kunden for samtlige kostnader som Leverandør har pådratt seg i forbindelse med skader på eller tap av Infrastrukturen.

Dersom Leverandøren foretar reparasjoner eller undersøkelser av Infrastrukturen på grunn av forhold på Kundens side, skal Kunden dekke de kostnader som Leverandøren pådrar seg i denne forbindelse.

Dersom Leverandøren har rett til å heve Avtalen er Kunden ansvarlig for alle kostnader som Leverandøren påføres som en følge av hevingen, herunder demontering av installert Infrastruktur.

14. KUNDENS TAPSBEGRENSNINGSPLIKT OG MEDVIRKNINGSANSVAR

Kunden skal ved rimelige tiltak begrense sitt tap. Dersom Kunden har medvirket til skaden, eller unnlatt å begrense skaden eller tapet, skal Leverandørens ansvar settes ned eller falle bort. Det samme gjelder dersom Kunden ikke i rimelig utstrekning har latt være å fjerne eller minske risikoen for skade.

15. RETTEN TIL Å HEVE AVTALEN

Leverandøren har rett til å heve Avtalen med umiddelbar effekt hvis:

a) Kunden har begått et vesentlig avtalebrudd, herunder hvis Kunden er mer enn 60 dager forsinket med betalingen av et krav som Leverandøren har mot Kunden under denne Avtalen.
b) Infrastrukturen gjentatte ganger/i vesentlig omfang blir skadet som følge av forhold på Kundens side.
c) Kunden er erklært konkurs, søker om omorganisering, trer i likvidasjon, innstiller sine betalinger eller på annen måte kan antas å være insolvent.

Kunden har rett til å heve Avtalen med umiddelbar effekt hvis:

a) Leverandøren har begått et vesentlig avtalebrudd som ikke rettes innen rimelig tid.
b) Leverandøren er erklært konkurs, søker om omorganisering, trer i likvidasjon, innstiller sine betalinger eller på annen måte kan antas å være insolvent.

16. OVERDRAGELSE AV AVTALEN

Leverandøren har rett til å overdra denne Avtalen til tredjepart. Kunden har ikke rett til å overdra denne Avtalen til tredjepart uten Leverandørens skriftlige samtykke. Dersom Leverandør ikke godkjenner overtagende part, har Leverandøren rett til å kreve at Kunden kjøper ut Infrastrukturen i henhold til vedlegg 2.

17. ENDRINGER AV AVTALEN

Endringer av denne Avtalen skal avtales særskilt mellom Partene. Endringer skal avtales på formatet som angitt i vedlegg 3, så langt dette er hensiktsmessig.

18. TAUSHETSPLIKT, PERSONOPPLYSNINGER

Leverandøren plikter å bevare taushet overfor uvedkommende om alle opplysninger Leverandøren har fått om Kunden og Kundens bruk av Infrastrukturen, med mindre det foreligger samtykke fra Kunden, hjemmel i lov eller forskrift gitt med hjemmel i lov, eller som ledd i betalingsinnkreving mv. hvor det er saklig grunn.

Ellers henvises det til Leverandørens til enhver tid gjeldende personvernerklæring.

19. KOMMUNIKASJON MELLOM PARTENE

Alle meldinger/varsler som Kunden i henhold til denne Avtalen skal sende til Leverandøren, skal sendes til support@smartly.no med mindre Leverandøren angir noe annet.

Alle meldinger/varsler som Leverandøren i henhold til denne Avtalen skal sende til Kunden, skal sendes til stig@ogreid.no

20. LOVVALG, TVISTER

Avtalen er underlagt og skal fortolkes i samsvar med norsk rett.

Tvister om Avtalen skal søkes løst ved forhandlinger. Dersom partene ikke kommer til enighet, kan saken bringes inn for de alminnelige domstoler med Stavanger tingrett som rett verneting

Avtalen utstedes i to eksemplarer, ett til hver av partene.

For Leverandør:

Sted og dato: 24/01/24

Signatur:

Navn: **Jorunn Barkved**
Tittel: Salgsrådgiver
Mobil: 934 88 404

E-post: jorunn.barkved@lyse.no

For Kunde:

Kunden bekrefter ved sin signatur at det har fullmakt til å inngå denne Avtalen på vegne av Sameiet.

Sted og dato: 07/02/24

Signatur:

Navn: **Stig Kristensen**
Tittel: Prosjektleder
Mobil: 957 91 926

E-post: stig@ogreid.no

VEDLEGG 1

Beskrivelse av Infrastrukturen som skal leies

1. INNLEDNING

Leveransen består av infrastruktur til ladeanlegg tilrettelagt Schneider ladestasjoner til gjeldene betingelser i kontrakt. Som en del av infrastrukturen er anlegget klargjort for Smartly lade tjeneste. Tjenesten aktiveres gjennom bestilling hos support.smartly.no

2. BESKRIVELSE AV INFRASTRUKTUREN SOM SKAL LEIES

Ladesystem: Schneider

Ladeanlegget forsynes i fra den underfordelingen som leverer strømmen til fellesanlegget. Det legges en felles infrastruktur for elkraft samt kablet infrastruktur for internett. Dette i form av en flatkabel installasjon eller strømskinner installasjon som montert i tak. Installasjonen inneholder også en Schneider Evlink energistyring. Denne sikrer rettferdig fordeling av den til enhver tid tilgjengelig kapasiteten i anlegget.

Føringssystem
Infrastruktur
Styresystem
Programmering

VEDLEGG 2:

Utkjøpsavtale

1. UTKJØPSMODELL

Avtalen er uoppsigelig de første 5 årene etter Oppstartsdagen. Dersom Kunden deretter ønsker å si opp Avtalen, gjelder denne utkjøpsavtalen. Ved utkjøp kjøper Kunden Infrastrukturen fra Leverandøren, og overtar dermed ansvaret for Måleranlegget.

Kunden kjøper Måleranlegget til priser som angitt under her. Prisen beregnes ut fra når melding om oppsigelse av Avtalen mottas av Leverandøren.

	Utkjøpsklausul				
	Etter år 6	Etter år 7	Etter år 8	Etter år 9	Etter år 10
Utkjøpssum	kr. 125 057	kr. 108 011	kr. 84 131	kr. 54 774	kr. 19 200

Alle priser er i NOK eks. MVA.

2. BETALING, OVERTAKELSE

Når Avtalen sies opp, oppstår det en plikt for Kunden til å kjøpe ut Infrastrukturen. Kunden skal betale til Leverandøren den sum som kommer frem av tabellen i dette vedlegg punkt 1, innen 2 uker etter at Avtalen er sagt opp. Betaling skal skje til kontonummer som Kunden får ved forespørsel til Leverandøren.

Kunden overtar Infrastrukturen, slik at eierskap til Infrastrukturen går over på Kunden, når Leverandøren har mottatt korrekt beløp på konto.

3. OM INFRASTRUKTUREN, GARANTI

Infrastrukturen har i hele Avtalens løpetid vært i Kundens besittelse, og Kunden kjenner således til Infrastrukturs en standard og tilstand bedre enn Leverandøren. Lyse gjennomfører tilstandsrapport gjennom valgt underentreprenør. Dette med hensikt i å avdekke eventuelle avvik/feil som burde ha vært oppdaget gjennom den årlige internkontrollen eller den løpende overvåkning av infrastrukturen, blir rettet før overtakelse kan finne sted.

Infrastrukturen selges som det er.

Ved utkjøp overtar Kunden eventuell gjenværende garantiperiode gitt fra Leverandørens underleverandører, som gjelder for Infrastrukturen.

Leverandøren har ikke noe ansvar for Infrastrukturen etter at Kunden har overtatt dette, jf. art. 2. Ethvert krav som Kunden måtte mene å ha i relasjon til Infrastrukturen skal etter overtakelsen rettes direkte til den relevante underleverandør.

VEDLEGG 3

Endringsbillag

VEDLEGG 4

Prisbilag

1. PRISER OG BETALING

1.1 Vederlag for Leverandørens leveranse under Avtalen

Kunden skal under Avtaleperioden betale Vederlag til Leverandøren for leie av Infrastruktur månedlig.

1.2 Pris for Totalkunde

Prisene som gjelder for Avtalen, er:

Kategori	Vederlag eks. mva	Kommentar
Leie av Infrastruktur for Totalkunde av Lyse	Kr 0, -	Pris gjelder per parkeringsplass.

Med Totalkunde av Lyse menes en Kunde som har inngått langsiktige avtaler med følgende Lyse selskap i hele avtaleperioden:

- Avtale om levering av Altibox-tjenester fra Lyse til Kundens adresse. Se egen avtale
- Avtale om levering av Internett til ladeanlegg.
- Avtale om Ladetjeneste til elbil ladeanlegg. Se egen avtale
- Avtale om levering av strøm fra Lyse Energi AS til Kundens fellesarealer. Se egen avtale
- Sluttbruker forplikter seg til å kjøpe Elbil ladere fra Lyse Energi AS i avtaleperioden. Kjøp foretas på tilsendt lenke til enhver tid gjeldene priser opplyst på nettsiden til Lyse. Vilkår som følger kjøpet, er vedlagt bestillingskjema og heter «Avtalevilkår Hjemmelader fra Lyse til beboere i boligselskap»

Dersom Kunden i avtaleperioden velger å si opp eller ikke forlenge en eller flere av tjenesten som inngår i pakken for Totalkunder, gjelder pris for ordinære kunder.

1.3 Pris for ordinær kunde (oppsigelse av Totalkundeavtale)

Dersom Kunden velger å si opp en eller flere av disse avtalene, gjelder vederlag som beskrevet under for ordinære kunder. Dette vederlaget kommer i tillegg til prisen som er avtalt som Totalkunde. Kunden plikter å informere Leverandør om oppsigelse av en eller flere av disse avtalene ihht. Art. 19 i denne Avtalen.

Kategori	Vederlag eks. mva	Kommentar
Leie av Infrastruktur, ordinær kunde	Kr. 50,-	Pris gjelder per måned per parkeringsplass

Vederlaget inkluderer kompensasjon for leie av Infrastruktur og selve Installasjonen, som beskrevet i Vedlegg 1. Dersom det underveis i Installasjonen viser seg at omfang av Leveransen endres, har Leverandøren rett til å endre Vederlaget for Leveransen. Alle endringer underveis under selve Installasjonen må dokumenteres i eget endringsbillag, vedlegg 3.

Det forutsetter jevnlig visuell inspeksjon av anlegget gjort av Kunden. Dette kan for eksempel være ladebrukers visuelle sjekk av elbiladere og rapportering ved eventuelle uregelmessigheter.

1.4 Omfang

Forklaring	Antall p-plasser	Kommentar
Leie av Infrastruktur for elbillading	18+2HC	Pris gjelder per parkeringsplass i en avtaleperiode på 10 år som totalkunde av Lyse

1.5 Faktureringsbetingelser

Kunden skal betale Vederlag for Infrastrukturen fra og med Oppstartsdagen avtalt mellom Partene som definert i oppstartserklæringen.

Fakturering av alle krav som Leverandøren har mot Kunden i henhold til denne Avtalen skjer i henhold til Leverandørens til enhver tid gjeldende faktureringsrutiner og betalingsvilkår. Med mindre noe annet følger av disse, skal betaling skje innen 14 dager fra utstedt faktura. Fakturagebyr kan tilkomme.

Dersom Kunden mener at det er feil ved utsendt faktura, må det fremsettes klage til Leverandøren innen rimelig tid og senest innen betalingsfristens utløp.

Dersom faktura ikke er betalt ved forfall, påløper forsinkelsesrente i henhold til lov om rente ved forsinket betaling, samt purregebyr og omkostninger etter inkassolovgivningen.

1.6 Justering av Vederlaget

Leverandøren har på tre måneders varsel rett til å kreve en rimelig oppjustering av Vederlaget

(i) dersom krav satt av myndighetene, medfører økte kostnader for Leverandøren for å gjennomføre sine forpliktelser under Avtalen;

(ii) dersom Leverandøren kan dokumentere vesentlige økte kostnader i forbindelse med utleie av Infrastrukturen

(iii) i henhold til den generelle prisveksten i Norge, jf. SSBs konsumprisindeks, da slik at utgangspunktet for regulering er det året og den måneden da Avtalen ble inngått.

(iv) Leverandøren har rett til å justere Vederlaget dersom Kunden ønsker utvidelse eller oppgradering av Infrastrukturen. En eventuell oppgradering eller utvidelse av Infrastrukturen skal avtales særskilt mellom partene i et eget endringsbilag, vedlegg 3.

Avtale om levering av
Lyse Energi ladetjeneste for elbil

Lyse Energi AS

Og

SH BT3 AS

Dato: 23.01.2024

DEFINISJONER **4**

1. Avtalens Formål og Omfang **4**
1.1 Formål **4**
1.2 Omfang: **4**

2. Vedlegg til Avtalen **4**

3. Avtalevilkår **5**
3.1 Varighet **5**
3.2 Oppsigelse og heving **5**
3.3 Informasjonsplikt **5**

4. Beskrivelse av Lyse Energi ladetjeneste for elbil **5**
4.1 Introduksjon **5**
4.2 Administrasjonstjenesten for Boligselskapet **5**
Drift av ladeanlegget innebærer: **6**
4.3 Betalingstjenester for Sluttbrukere i Boligselskapet **6**
Lyse Energi App: **6**
Lyse Energi RFID brikke: **6**
Betalingsløsning: **6**

5. Priser og betaling **7**
5.1 Priser **7**
5.2 Oppgjør **7**
5.3 Betaling og Fakturering **7**
5.4 Justering av priser **7**

6. Leveringsbetingelser **8**

7. Behandling av personopplysninger **8**

Denne avtalen om levering av Lyse Energi ladetjeneste for elbil er herved inngått mellom følgende parter:

Lyse Energi AS, Org. Nummer: 980 335 224 (heretter kalt Leverandør)

og

SH BT3 AS Org.nr 930 905 445 (heretter kalt Kunde)

For Lyse Energi:

Sted og dato: 24/01/24

Signatur:

Navn: Jorunn Barkved
Mobil: 934 88 404
E-post: jorunn.barkved@lyse.no

For Kunde:

Sted og dato: 07/02/24

Signatur:

Navn: Stig Kristensen
Mobil: 957 91 926
E-post: stig@ogreid.no

Avtalen utstedes i to eksemplarer, ett til hver av partene

DEFINISJONER

Avtalen:	Har betydning som angitt i art. 1
Boligselskap:	Boligsammenslutning hvor Tjenesten skal leveres
Sluttbruker:	Beboere i Boligselskap som bestiller og benytter seg av Tjenesten
Tjenesten:	Betyr Lyse Energi Ladetjeneste for elbil som nærmere beskrevet i art. 4

1. Avtalens Formål og Omfang

1.1 Formål

Formålet med denne Avtalen er å regulere leveransen av Leverandøren sin ladetjeneste for elbil til Kunde og Sluttbrukere. Det skal samtidig inngås egen avtale som gjelder leie av infrastruktur til elbilladeanlegget.

Avtalen omfatter en administrasjons- og betalingstjeneste av elbilladeanlegget på vegne av Kunde og Sluttbruker. Sluttbrukers grensesnitt vil være Lyse Energi App som regulerer tilgangsstyring og belaster den enkelte Sluttbruker i henhold til bruk av elbilladeanlegget som er installert hos Kunde. Tjenesten er ytterligere beskrevet i art. 4.

1.2 Omfang:

Tjeneste: Smartly ladetjeneste for elbil

Leveringsadresse hvor Tjenesten skal leveres: SH BT3 AS (BB5-BB6-B4)

Estimert antall parkeringsplasser ved oppstart av tjenesten: TBD

(Egen bestillingslenke for ladeboks bestilling sendes ut til seksjonseiere- se til enhver gjeldene priser på lyse.no)

Leveransen forutsetter at Kunde har fylt ut og sendt inn *Oppstart- og endringsskjema Lyse Energi ladetjeneste* på support.smartly.no innen oppstart.

2. Vedlegg til Avtalen

Avtalen inneholder følgende vedlegg:

Vedlegg 1: Alminnelige vilkår for avtale om levering av tjenester fra Smartly AS (Lyse Energi)

Ved motstrid mellom denne Avtalens hoveddel og vedlegg, skal Avtalen sine bestemmelser gå foran vedlegg 1.

3. Avtalevilkår

3.1 Varighet

Avtalen har en varighet på 12 måneder fra oppstart av tjenesteleveransen og forlenges automatisk til den sies opp av en av partene.

3.2 Oppsigelse og heving

Avtalen har gjensidig (3) tre måneders skriftlig oppsigelsestid etter avtaleperioden er utløpt. Dersom Sluttbruker velger å avslutte tjenesten, vil Sluttbrukeren ikke lenger ha tilgang til å lade bilen i ladeanlegget. Oppsigelses og heving for Sluttbruker er ytterligere beskrevet i vedlegg 1, Alminnelige vilkår, punkt 11.2.

3.3 Informasjonsplikt

Kunden er pliktig til å gjøre sluttbrukere/ beboere i Boligselskapet kjent med rettighetene og pliktene etter denne Avtalen, samt de Alminnelige vilkår for bruk av Tjenesten, vedlegg 1. De til enhver tid gjeldene Alminnelige vilkår finnes på Lyse Energi.no.

Leverandøren har rett til å overdra avtalen til tredjepart med 3 mnd. skriftlig varsel.

4. Beskrivelse av Lyse Energi ladetjeneste for elbil

4.1 Introduksjon

Lyse Energi Elbilladetjeneste forutsetter at Kunden har internettforbindelse der hvor Tjenesten skal leveres. Tjenesten inneholder to hovedkategorier:

1. Administrasjonstjenesten for Boligselskapet
2. Betalingstjeneste for sluttbrukere i Boligselskapet

Innholdet i begge kategoriene er ytterligere beskrevet under.

4.2 Administrasjonstjenesten for Boligselskapet

Administrasjonstjenesten for Boligselskapet inkluderer en drifts- og faktureringstjeneste. Leverandør administrerer ladeanlegget og samler inn betaling for registrert forbruk og tilbakebetaler Boligselskapet, for å sikre en rettferdig fordeling av strømforbruk. Leverandør er også single point of contact for Kunde mht til drift av ladere og koordinerer med avtalte underleverandører dersom dette er avtalt mellom partene. Følgende er inkludert i administrasjonstjenesten:

Drift av ladeanlegget innebærer:

- Leverandør tar betalt for forbruk av ladeanlegget via Lyse Energi App og overfører forbruket til Kunden ihht avtale. Se seksjon 5.2 for ytterlige beskrivelse.
- Kundens mottar utbetaling fra Leverandør for ladeforbruk månedlig som også inneholder laderapport som viser forbruk på ladeanlegget.
- Leverandør utsteder RFID brikker på vegne av Kunden for å sikre tilgangskontroll og betaling, dersom dette er avtalt mellom Partene. Brukeradministrasjon av RDIF brikke utføres av Sluttbruker.
- Leverandør tilbyr kundesupport alle dager, hele året; teknisk support mellom 08-16 (virkedager man.-fre), øvrig support mellom 16-08 alle dager.

4.3 Betalingstjenester for Sluttbrukere i Boligselskapet

Lyse Energi Elbilladetjenesten for Sluttbrukere sørger for å ta betalt for lading gjennom Lyse Energi App. Tjenesten skal bestilles via eget bestillingsskjema på support.smartly.no

Pris per kwh eller minutt fastsettes av Kunde og registreres av Kunde i *Oppstart- og endringsskjema Lyse Energi ladetjeneste*. Kunden er ansvarlig for å informere Sluttbruker om hvor Tjenesten er tilgjengelig fra og prosess for bestilling.

Lyse Energi App:

- Lyse Energi App har personlig innlogging og muliggjør lading i fellesanlegg hvor hver Sluttbruker betaler for egen lading gjennom en sikker betalingsløsning.
- Tjenesten forutsetter at Sluttbrukeren har tilgang til smarttelefon eller nettbrett, samt en gyldig epostadresse.
- Ved å laste ned Lyse Energi App, aksepterer Sluttbruker de alminnelige vilkår for bruk av Tjenesten. Alminnelige vilkår for bruk av Tjenesten er beskrevet i vedlegg 1 og kan også finnes på Lyse Energi.no.

Lyse Energi RFID brikke:

- Lyse Energi RFID brikke kan bestilles via Lyse Energi og brukes for å identifisere Sluttbruker og starte lading.
- Lyse Energi RFID brikke er en alternativ autorisasjonsløsning og kan kun benyttes dersom Sluttbrukeren har registrert RFID brikken i Lyse Energi App.

Betalingsløsning:

- Leverandør belaster Sluttbruker for strømforbruket via en sikker betalingsløsning i Lyse Energi App. Leverandør utfører innkreving for forbruk på vegne av Kunden. Kunden er ansvarlig for å informere Sluttbruker om Tjenesten.
- Betaling for ladning skjer ved at Sluttbruker identifiserer seg mot laderen ved hjelp av Lyse Energi App eller RFID brikke.

5. Priser og betaling

5.1 Priser

Gjennom denne avtalen, forplikter Kunden Sluttbruker å betale for Tjenesten og følgende priser gjelder per Sluttbruker:

Kategori	Pris eks. mva	Pris inkl. mva	Kommentar
Påslag pris pr. kWt til sluttbruker	Kr. 0,39,-	Kr. 0,49,-	Leverandør fakturerer Sluttbruker månedlig påslag pr. kWt som er ladet
Etableringskostnad	Kr. 239,20,-	Kr. 299,-	Engangssum for førstegangsetablering av brukere i ladeanlegget. Fakturers Sluttbruker
RFID Brikker	Kr. 80,-	Kr.100,-	Pris/oppsett per brikke for ladekunder som ønsker å kjøpe brikke fra Lyse Energi.

Pris per kWt for lading fastsettes av Kunde i samråd med Lyse Energi AS og registreres i **Oppstart- og endringsskjema Lyse Energi ladetjeneste**. Pris per kWt, samt Påslag på pris per kWt belastes Sluttbruker via sikker betalingsløsning registrert i App.

5.2 Oppgjør

Oppgjør for utført lading per Sluttbruker samles inn av Leverandør og overføres månedlig til Kunden, via kontonummer oppgitt i *Oppstart- og endringsskjema Lyse Energi ladetjeneste* utfylt av Kunden.

Innkreving av manglende betaling for Tjenesten fra Sluttbruker for lading av elbil er Kundens ansvar. Leverandør plikter å formidle eventuelle mislighold i form av manglende betaling hos Sluttbruker til Kunde slik at de kan iverksette tiltak.

Leverandør har mulighet for å stenge tilgang til elbil ladere, på oppfordring av Kunde, dersom det er mislighold av betalingsforpliktelser fra Sluttbruker, jf. Alminnelige vilkår, vedlegg 1.

5.3 Betaling og Fakturering

Betalings- og faktureringsbetingelser for Sluttbruker er beskrevet i vedlegg 1, Alminnelige vilkår.

5.4 Justering av priser

Leverandøren har på tre måneders varsel rett til å kreve en rimelig oppjustering av prisene:

(i) i henhold til den generelle prisveksten i Norge, jf. SSBs konsumprisindeks, da slik at utgangspunktet for regulering er det året og den måneden da Avtalen ble inngått

(ii) dersom Leverandøren får vesentlige økte kostnader i forbindelse med leveransen av Tjenesten

(iii) dersom krav satt av myndighetene, medfører økte kostnader for Leverandøren for å gjennomføre sine forpliktelser under Avtalen

6. Leveringsbetingelser

Det er en forutsetning for å levere og bruke Tjenesten at Kunden har tilgjengeliggjort internett med stabil forbindelse. Kunden er ansvarlig for alle kostnader knyttet til internett og annet utstyr som er nødvendig for å motta og bruke Tjenesten. For å sikre en stabil leveranse av Tjenesten anbefales det kablet nettverk. Lyse installerer ny Hjemmesentral i garasjeanlegget.

Det er en forutsetning for å levere tjenesten at alle ladere som installeres hos kunden er registrert hos Lyse Energi. Registrering av ladere er Kundens og Sluttbrukeres ansvar.

Leveransen forutsetter at Kunde har fylt ut og sendt inn *Oppstart- og endringsskjema Lyse Energi ladetjeneste* på support.smartly.no innen oppstart.

Utover dette er det de til enhver tid gjeldende alminnelige vilkår om levering av tjenester fra Leverandør som regulerer avtalens leveringsbetingelser, vedlegg 1.

7. Behandling av personopplysninger

Leverandøren lagrer følgende personopplysninger for å kunne levere Tjenesten til Sluttbruker:

- Kundenummer
- Navn, adresse, telefon, e-post og fødselsdato
- Brukernavn og passord
- Fakturahistorikk
- Fakturastatus
- Betalingshistorikk
- Forbrukshistorikk (for elbillading)
- Kredittkort-informasjon (Nets betalingsløsning, kun kryptert informasjon blir lagret)
- RFID nummer

Dersom Leverandør utleverer informasjon om Sluttbrukere, vil dette skje i henhold til skriftlig databehandleravtale med mottakeren av slik informasjon. Ellers henvises det til Lyse Energis til enhver tid gjeldende personvernerklæring som finnes på Lyse Energi.no.

Leverandør plikter å bevare taushet overfor uvedkommende om alle opplysninger Leverandøren har fått om Kunden og Kundens bruk av Tjenesten, med mindre det foreligger samtykke fra Kunden, hjemmel i lov eller forskrift gitt med hjemmel i lov, eller som ledd i betalingsinnkreving mv. hvor det er saklig grunn.

VILKÅR

Alminnelige vilkår for levering av Smartly produkter/tjenester

1. AVTALENS PARTER OG GJENSTAND
1.1 Disse alminnelige vilkår (Alminnelige vilkår) gjelder for levering og bruk av Smartlys tjenester (Tjenesten).

1.2 Avtalens parter er Smartly, org.nr: 999 323 928 og mottaker/bruker av Tjenesten (Kunden).

2. AVTALEDOKUMENTER
2.1 Avtaleforholdet (Avtalen) mellom partene består av Kundens bestilling og Alminnelige vilkår for Tjenesten.

2.2 Avtalen inngås ved at Kunden sender inn bestilling på en eller flere Smartly Tjenester der disse Alminnelige vilkår inngår og/eller aksepterer Avtalen elektronisk.

2.3 Dersom Kunden er en boligsammenslutning består avtaleforholdet av en driftsavtale og disse Alminnelige vilkår for Tjenesten.

2.4 De til enhver tid gjeldende vilkår er også tilgjengelige på Smartly sin nettside www.smartly.no.

3. KREDITTVURDERING OG SIKKERHETSSTILLELSE
3.1 Smartly inngår avtale med Kunden under forutsetning av at Kunden til enhver tid er betalingsdyktig. Da Tjenesten innebærer et kredittelement, har Smartly saklig behov for å innhente kredittvurdering. Kunden aksepterer at Smartly til enhver tid kan fastsette kredittgrenser samt innhente kredittvurdering av Kunden.

3.2 Ved overskridelse av en kredittgrense og dersom kredittvurderingen etter Smartlys mening sannsynliggjør fare for betalingsmisligehold, kan Smartly avvise bestillingen, eventuelt si opp Avtalen eller kreve sikkerhetsstillelse, herunder forskuddsbetaling.

4. ANGRERETT
4.1 Dersom Kunden er en forbruker og Avtalen er inngått ved fjernsalg eller utenfor fast utsalgssted, gjelder lov om angrerett av 20. juni 2014 nr. 27. Kunden skal opplyses om angreretten og få angreskjemaet tilsendt.

4.2 Kunden kan på uttrykkelig anmodning gis rett til bruk av Tjenesten før utløpet av angrefristen. Dersom Kunden i et slikt tilfelle likevel benytter angreretten, må Kunden betale for den delen av Tjenesten som Kunden har kunnet ta i bruk fram til angreretten utøves.

5. LEVERANDØRSKIFTE
5.1 Dersom Kunden ved inngåelse av Avtalen abonnerer på tjenester fra andre leverandører som skal avvikles ved tilknytning til Smartly, er Kunden selv ansvarlig for å si opp avtalen(e) med eksisterende leverandør(er).

6. BREDBÅND OG KOMMUNIKASJONSLØSNING MV.
6.1 Det er en forutsetning for å levere og bruke Tjenesten at Kunden har tilgjengeliggjort bredbånd og kommunikasjonsutstyr som oppfyller Smartlys minimumskrav for den Tjenesten som skal leveres (Jfr. www.smartly.no). Kunden er ansvarlig for alle kostnader knyttet til bredbåndsnett og annet utstyr som er nødvendig for å motta og bruke Tjenesten.

6.2 Kunden samtykker til at Smartly benytter Kundens bredbåndlinje til å kommunisere datatrafikk til sine sentrale løsninger.

6.3 Bruk av Tjenesten forutsetter at Kunden løpende holder programvare på utstyr som benyttes i tilknytning til Tjenesten oppdatert i henhold til retningslinjer fra Smartly.

7. EIERSKAP OG ANSVAR FOR UTSTYR
7.1 Kunden er eier av alt utstyr som benyttes for leveranse av Tjenesten og er selv ansvarlig for at dette fungerer etter sin hensikt.

7.2. Kunden er ansvarlig for vedlikehold og nødvendig oppgradering m.v. av utstyret.

7.3 Smartly er ikke under noen omstendighet ansvarlig for feil eller mangler på utstyr som benyttes i tilknytning til Tjenesten, eller for skade eller tap slikt utstyr påfører Kunden eller tredjemann.

8. SERVICE
Dersom annet ikke er særskilt skriftlig spesifisert gjelder følgende for service:

8.1 Kunden forplikter seg til å sette seg inn i betjeningen av Tjenesten og tilknyttet utstyr i henhold til tilgjengelig dokumentasjon.

8.2 Kunden skal regelmessig teste utstyret og ved mistanke om feil, varsle Smartly. Smartly vil der det er mulig foreta fjerndiagnostisering og fjernservice fra kundesenter.

8.3 Ved behov for servicetekniker er kunden selv ansvarlig for å kontakte elektroinstallatør.

8.4 Dersom Kunden er en boligsammenslutning, er det kun medlemmer av boligsammenslutningens styre som skal håndtere service og varsling av feil på fellestjenester til kundeservice hos Smartly. Jf. Pkt.16 og Pkt.17

9. GENERELT OM BRUK AV TJENESTEN
9.1 Kunden plikter å sette seg inn i og bruke Tjenesten i samsvar med de brukerveiledninger og retningslinjer som Smartly og/eller produsenten av monterte produkter har tilgjengeliggjort for Tjenesten på sine hjemmesider (Jfr. www.smartly.no).

9.2 Tjenesten skal kun brukes sammen med produkter og utstyr som til enhver tider godkjent av Smartly. Alt slikt utstyr må være «Smartly enabled» for at Tjenesten skal fungere. Kunden aksepterer at enhver bruk av Tjenestene i tilknytning til eller i kombinasjon med utstyr eller andre tjenester som ikke er godkjent av Smartly innebærer et brudd på de Alminnelige vilkår for Tjenesten.

9.3 Kunden må ved bruk av Tjenesten ikke forsere fysiske eller elektroniske sperrer, eller på annen måte skaffe seg uberettiget tilgang til andre tjenester eller systemer som Kunden ikke har rett til å benytte.

9.4 Bruk av Tjenesten i strid med punkt 9 gir Smartly rett til å stanse Tjenesten og heve avtalen med Kunden med umiddelbar virkning.

10. STENGING OG BRUKERRESTRIKSJONER
10.1 Smartly kan helt eller delvis stenge Kundens tilgang til Tjenesten umiddelbart og uten forutgående varsel dersom offentlige myndigheter krever dette eller det er nødvendig av tekniske, driftsmessige eller vedlikeholdsmessige grunner.

Tilsvarende gjelder i nødssituasjoner, herunder ved alvorlige trusler mot helse, sikkerhet eller miljø, naturkatastrofer, krig eller krigslignende tilstander, omfattende streik eller lockout, eller ved alvorlig fare for sabotasjer mot nett og tjenester. Tiltak som nevnt ovenfor skal så langt som mulig varsles Kunden i rimelig tid på forhånd.

10.2 Smartly har videre rett til å stenge Kundens tilgang til Tjenesten dersom Kunden ikke har betalt sitt utestående innen én (1) måned etter Kunden har mottatt skriftlig varsel om stenging, eller dersom Kunden opptrer i strid med gjeldende offentligrettslige regler for Tjenesten.

Før gjenåpning må alle utestående forpliktelser være betalt. Ved gjenåpning påløper et gebyr som følger av Smartlys til enhver tid gjeldende prisliste. Smartly er uten ansvar for kostnader eller tap som Kunden måtte bli påført som følge av nevnte tiltak.

I de tilfellene stengingen skyldes Kundens forhold, påløper kostnader for Tjenestene i inntil tre måneder etter stenging (i oppsigelsestiden, jf. punkt11.3). Dersom Kunden er i bindingstid (jf. punkt 11.2. punkt 11.3 eller punkt11.4), påløper Avtalens kostnader inntil bindingstiden har utløpt.

10.3 I den utstrekning det er nødvendig av tekniske, driftsmessige eller vedlikeholdsmessige grunner har Smartly etter forutgående varsel rett til tilgang til Kundens eiendom og boenhet hvor utstyret som muliggjør levering av Tjenesten er installert.

10.4 Opplysninger om forventede tilgjengelighetsproblemer og tilsiktede avbrudd i Tjenesten, feilmeldingstjenester og brukerstøtte vil være tilgjengelig på Smartly sin supportside (jf. support.smartly.no).

11. AVTALENS VARIGHET, OPPSIGELSE
11.1 Avtalen løper fra den dato Kunden har bestilt Tjenesten.

11.2 Avtalen kan sies opp med tre (3) måneders skriftlig varsel regnet fra utløpet av den måneden oppsigelsen fant sted. Dersom Kunden er en boligsammenslutning er denne ansvarlig for oppsigelse på vegne av boligsammenslutningen.

11.3 Dersom Avtalen sies opp av Kunden vil ikke forhåndsbetalt beløp refunderes. Smartly har ikke rett til å si opp avtalen dersom den er forhåndsbetalt.

12. KUNDENS FORPLIKTELSER OG ANSVAR
12.1 Tilgang til Smartlys tjenester forutsetter at den som skal benytte Tjenesten registrerer seg som bruker hos Smartly. Smartly forbeholder seg retten til å avslå en søknad om registrering.

12.2 Søknad om registrering skal gjøres via Smartlys App (siste tilgjengelige versjon) eller på de andre måter som til enhver tid aksepteres av Smartly. For å registrere seg må brukeren oppgi den til en hver tid påkrevde informasjon.

12.3 Tilgang til tjenesten forutsetter at kunden har registrert den til en hver tid nødvendige betalingsinformasjon. Fortjenester hvor det er påkrevd skal kunden registrere et gyldig betalingskort.

12.4 For tjenester hvor det er påkrevd skal kunden sørge for at betalingskortet som er registrert er gyldig, ikke er blokkert og at den tilknyttede kontoen, om noen, har tilstrekkelig dekning. Kunden skal registrere nytt betalingskort senest innen utgangen av kalendermåneden før registrert betalingskort utløper.

12.5 Kunden skal sørge for at innloggingsinformasjon behandles og benyttes på en sikker måte og at den ikke gjøres tilgjengelig for uvedkommende.

12.6 Kunden skal sørge for at mobiltelefon eller annet teknisk utstyr som benyttes av Kunden fungerer tilfredsstillende og er kompatibelt med Smartlys tjenester og app, dersom aktuelt. Ytelseskrav som til en hver tid gjelder i forhold til Smartlys tjenester og app er tilgjengelig på www.smartly.no

12.7 Kunden er ansvarlig for å ha oppdatert til den til en hver tid siste versjonen av Smartlys app.

13. ENDRING AV TJENESTENE
13.1 Smartly har rett til å foreta innholdsmessige endringer i Tjenesten og i Tjenestens tekniske spesifikasjoner, etter minst én(1) måneds varsel. Dersom Kunden motsetter seg endringen, skal Smartly avslutte Avtalen vederlagsfritt for Kunden fra det tidspunkt endringen trer i kraft.

13.2 Dersom Kunden fortsetter å bruke Tjenesten etter at endring er trådt ikraft, anses Kunden for å ha godtatt endringen.

13.3 Oppdateringer, oppgraderinger og programrettelser som er nødvendig fordrift av Tjenesten, regnes ikke som endringer etter dette punkt.

14. PRIS OG ENDRING AV PRIS
14.1 Kunden skal betale de engangskostnader, månedsbeløp, og eventuelle variable- og bruksavhengige kostnader som er angitt ved bestilling av Tjenesten.

14.2 Pris på Tjenester kan endres med én (1) måneds varsel. Dersom Kunden motsetter seg endringen, skal Smartly avslutte Avtalen vederlagsfritt for Kunden fra det tidspunkt endringen trer i kraft.

14.3 Dersom Kunden fortsetter å bruke Tjenesten etter at prisendring er trådt ikraft, anses Kunden for å ha godtatt endringen.

15. FAKTURERING OG BETALING
15.1 Dersom ikke annet er avtalt vil etableringsavgift faktureres ved påbegynt leveranse. Annen fakturering påbegynnes umiddelbart etter installasjonen, og omfatter bruk av Tjenesten fra den dag Tjenesten tidligst kunne blitt tatt i bruk. For øvrig følger fakturering og betaling Smartlys til enhver tid gjeldende faktureringsrutiner og betalingsvilkår (Jfr. www.smartly.no).

15.2 Dersom faktura ikke er betalt ved forfall, påløper forsinkelsesrente i henhold til lov om rente ved forsinket betaling, samt purregebyr og omkostninger etter inkasso- lovgivningen.

15.3 Dersom Kunden mener at det er feil ved utsendt faktura, må det fremsettes klage til Smartlys kundeservice innen rimelig tid og senest innen betalingsfristens utløp.

15.4 Dersom Kunden er en boligsammenslutning, sendes faktura for felles Tjenester til vedkommende boligsammenslutning ved styret dersom ikke annet er avtalt.

15.5 Tilleggstjenester som i dag inngår i Tjeneste-pakkene, eller eventuelle nye tjenester, kan i fremtiden bli gjenstand for egne priser og/eller gebyrer.

16. MANGLER OG REKLAMASJON
16.1 Kunden må melde fra om feil ved Tjenesten til Smartlys kundeservice innen rimelig tid etter at feilen ble oppdaget/eller burde ha blitt oppdaget.

16.2 Dersom feil gjelder fellestjenester i en boligsammenslutning meldes feil til boligsammenslutningens styre som skal håndtere varsling.

16.3 Smartly svarer ikke for feil ved Tjenesten som skyldes feil ved Kundens bruk av Tjenesten eller tilknyttet utstyr.

16.4 Smartly er ikke ansvarlig for feil eller mangler på utstyr som er tilknyttet Tjenesten eller for feil eller mangler forårsaket av slikt utstyr.

17. FEILRETTING OG FJERNSERVICE
17.1 Smartly er kun ansvarlig for feilretting på den del av Tjenesten som er levert av Smartly.

17.2 Kunden skal i den grad det er mulig undersøke om feilen er innenfor eget eller Smartlys drifts- og vedlikeholdsansvar. Kunden kan bli gjort økonomisk ansvarlig for kostnader Smartly måtte ha i forbindelse med feilretting dersom feilen viser seg å ligge innenfor Kundens eget ansvar, eksempelvis eget eller tredjeparts utstyr, kabling, kommunikasjonsløsning m.v.

17.3 Dersom Kunden er en boligsammenslutning, er det kun medlemmer av boligsammenslutningens styre som skal håndtere varsling av feil.

18. HEVING
18.1 Dersom en av partene vesentlig misligholder sine plikter etter Avtalen, og dette ikke skyldes forhold som den annen part svarer for, kan den annen part heve Avtalen med umiddelbar virkning.

18.2 Som vesentlig misligholdt fra Kundens side regnes blant annet at Kunden ikke betaler utestående faktura innen 14 dager etter utsendelse avbetalingspåminnelse fra Smartly, at Kunden gjør endringer på utstyret, at Kunden krenker opphavsrett eller andre immaterielle rettigheter, eller at Kunden misbruker Tjenesten.

18.3 Dersom Smartly hever Avtalen på grunn av Kundens misligholdt, plikter Kunden straks å innfri samtlige forpliktelser overfor Smartly. Videre plikter Kunden å betale det tap Smartly har blitt påført som følge av misligholdet.

19. ERSTATNING
19.1 Smartly sitt erstatningsansvar er begrenset til Kundens direkte tap, som omfatter dokumenterte og påregnelige merutgifter som Kunden har hatt på grunn av det erstatningsbetingende forhold.

19.2 Kundens indirekte tap kan ikke kreves erstattet med mindre tapet skyldes grov uaktsomhet eller forsettlig opptreden fra Smartly sin side. Indirekte tap omfatter, men er ikke begrenset til, tap som følge av at Kunden mister eller får skade på data, tap ved at data blir feilsendt av Smartly, tap ved at Kunden blir avskåret fra å bruke Tjenesten, tapt fortjeneste, strøm- og nettkostnader, avsavnstap og følgetap.

Kunden kan heller ikke kreve erstattet tap som skyldes feil eller mangler ved utstyr eller Kundens bruk av Tjenestene i strid med disse Alminnelige vilkår.Smartly bærer ikke ansvaret for tap av eller skade på Kundens utstyr eller eiendeler, og Kunden må selv sørge for at slikt tap er dekket av Kundens forsikring.

19.3 Smartly sitt ansvar er begrenset oppad til den årlige sum Kunden som påføres tapet betaler for levering av Tjenesten på skadetidspunktet.

19.4 Smartly er ikke erstatningspliktig for Kundens tap dersom det foreligger en hindring utenfor Smartlys kontroll og som Smartly ikke med rimelighet kunne ventes å unngå eller overvinne følgene av.

19.5 Smartly er ikke ansvarlig for eventuelle skader eller tap hos Kunden som forårsakes av:
a) Kundens feil eller uaktsomhet.
b) Feil eller utilstrekkelig funksjonalitet knyttet til Kundens mobiltelefon eller annet teknisk utstyr.
c) feil, avbrudd eller forsinkelse i telefoni, internett eller annet kommunikasjonsnettverk, eller en eventuell teleoperatørs handlinger eller unnlatelser som påvirker Tjenestens funksjonalitet eller tilgjengelighet.
d) at Tjenesten har blitt kansellert av Smartly

19.6 Kunden er erstatningsansvarlig for direkte tap Smartly blir påført som følge av Kundens misligehold.

20. KUNDENS TAPSBEGRENSNINGSPLIKT OG MEDVIRKNINGSANSVAR
20.1 Kunden skal ved rimelige tiltak begrense sitt tap. Dersom Kunden har medvirket til skaden, eller unnlatt å begrense skaden eller tapet, skal Smartlys ansvar settes ned eller falle bort. Det samme gjelder dersom Kunden ikke i rimelig utstrekning har latt være å fjerne eller minske risikoen for skade.

21. OVERDRAGELSE
21.1 Kunden har ikke rett til å overdra Avtalen til tredjepart, herunder husstandsmedlem, uten Smartlys forutgående skriftlige samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Ved overdragelse påløper et endringsgebyr.

21.2 Før enhver overdragelse kan gjennomføres må Kundens økonomiske mellomværende med Smartly være gjort opp.

21.3 Ny kunde anses å ha godtatt Avtalens vilkår når Tjenesten er tatt i bruk.

21.4 Smartly har rett til å overdra sine rettigheter og plikter etter Avtalen.Ved slik overdragelse har Kunden rett på minst én (1) måneds varsel. Dersom Kunden motsetter seg overdragelsen, har Kunden rett til å bringe Avtalen vederlagsfritt til opphør fra det tidspunkt endringen trer i kraft. Dersom Kunden fortsetter å bruke Tjenesten etter at varslet overdragelse er trådt i kraft, anses Kunden for å ha godtatt overdragelsen.

22. TAUSHETSPLIKT, PERSONOPPLYSNINGER
22.1 Informasjon om hvordan Smartly behandler personopplysninger, hvilke personopplysninger som behandles, formålet med behandlingen, Kundens personvern og innsynsrett, og annen informasjon relatert til personvern, er tilgjengelig i personvernerklæringen som finnes på Smartly sine nettsider.

22.2 Smartly plikter å bevare taushet overfor uvedkommende om alle opplysninger Smartly har fått om Kunden, med mindre det foreligger samtykke fra Kunden, hjemmel i lov eller forskrift gitt med hjemmel i lov, eller som ledd i betalingsinnkreving mv. hvor det er saklig grunn.

23. INFORMASJON FRA KUNDEN, KOMMUNIKASJON
23.1 Kunden skal ved inngåelse av Avtalen gi Smartly en fullstendig oversikt over primær kontaktinformasjon, herunder navn, fødselsdato, adresse, mobiltelefonnummer og e-post, samt eventuelt annen informasjon som er nødvendig for å aktivere og levere Tjenesten. Dersom Kunden er en boligsammenslutning, plikter vedkommende boligsammenslutning å gi tilsvarende informasjon om beboerne.

23.2 Enhver endring av Kunden/beboer, flytting eller annen relevant informasjon skal umiddelbart meddeles til Smartly av Kunden skriftlig. Dersom Kunden er en boligsammenslutning er styret er ansvarlig for å gi relevant informasjon for at Smartly skal kunne aktivere og levere Tjenesten.

23.3 Kunden aksepterer at Smartly benytter kontaktinformasjonen til å varsle Kunden om forhold som gjelder Avtalen. Smartly kan velge å varsle Kunden på telefon, SMS, e-post eller via brevpost.

24. ENDRINGER
24.1 Smartly forbeholder seg retten til å endre disse Alminnelige vilkår og betingelser. Ved endringer av disse skal Smartly omgående informere Kunden og oppdatere vilkår og betingelser på www.smartly.no. Dersom Kunden deretter fortsetter å benytteTjenesten skal Kunden anses å ha akseptert endringene.

25. IMMATERIELLE RETTIGHETER
25.1 Smartly eller deres leverandører/lisensgivere har eierskap til og har alle immaterielle rettigheter i Tjenestene i alle territorier, uavhengig av hvordan slike rettigheter er registrert eller sikret juridisk.

25.2 Gjennom å bruke Tjenesten vil Kunden kunne få tilgang til programvare som er utviklet av Smartly og/eller deres partnere. Kunden gis en ikke-eksklusiv, tidsbegrenset, ikke-overførbar, gjenkallelig lisens til å bruke Tjenesten, herunder enhver programvare som gjøres tilgjengelig for Kunden som en del av Tjenesten, i samsvar med disse Alminnelige vilkår.

25.3 Kunden har ikke rett til å kopiere, endre, modifisere eller skape avledede verker av noen del av Tjenesten, eller dekompilere, reversere, eller på annen måte forsøke å avdekke kildekoden til Tjenesten (eller deler av denne), med mindre dette er tillatt i henhold til ufravikelig lov.

26. LOVVALG, TVISTER
26.1 Avtalen er underlagt og skal fortolkes i samsvar med norsk rett.

26.2 Tvister vedrørende Avtalen skal søkes løst ved forhandlinger. Dersom partene ikke kommer til enighet, kan saken bringes inn for de alminnelige domstoler med Stavanger tingrett som rett verneting.

AVTALE OM LEVERING AV ALTIBOX-TJENESTER

Kunde (boligselskap)		**Leverandør**	
Organisasjonsnr.	930 905 445	Org.nr	980 335 178
Navn	SH BT3 AS (BB5-BB6-B4)	Navn	Lyse AS
Antall boenheter	58	(Adresse)	PB 8124, 4069 Stavanger
Kontaktperson	Stig Kristensen		
Adresse kontaktperson	Løkkeveien 59, 4008 Stavanger	Kundeservice (tlf)	51 90 80 90
Telefon	957 91 926	Kontaktperson	Jan M Gundersen
E-post	stig@ogreid.no	E-post	jmg@lyse.no

Avtaleperiode	
Avtalen har en varighet på 5 år dato fra undertegning (Avtaleperioden) for Sameiene. Avtalen kan ikke sies opp i Avtaleperioden. Dersom Avtalen ikke skriftlig sies opp av en av partene senest tre måneder før utløpet av Avtaleperioden eller fornyet avtaleperiode, forlenges avtalen med nye 12 måneder.	
Priser (Alle priser er inkl. mva.)	
Månedlig totalkostnad per boenhet	Kr. 49,- for Altibox Full Frihet (Fiberaksess)
Grunntjenesten	
Produktpakke	Beboere velger selv produkter. Alle får 1 mnd. Altibox 500 eller tilsvarende til å prøve ut.

1. Avtaleinnhold

Avtalen om tilknytting til fiber- og bredbåndsnett og levering av tjenester består av dette dokumentet, samt følgende bilag:

Vedlegg 1: Vilkår for avtale om tilknytning til fiber- og bredbåndsnett og levering av tjenester – Boligselskap

2. Fakturering

Faktura skal sendes til følgende adresse	
Kundenavn	SH BT3 AS (BB5-BB6-B4)
c/o	Stig Kristensen
Postadresse	Løkkeveien 59, 4008 Stavanger
Faktura merkes	

Fakturering og betaling av levering følger Leverandørens til enhver tid gjeldende faktureringsrutiner og betalingsvilkår.

3. Utstyr i produktpakken

Boligselskapets produktpakke inneholder følgende teknisk utstyr pr boenhet: 1 stk hjemmesentral, 1 stk dekoder og 1 stk fjernkontroll.

4. Distribusjon

Avtalen gjelder for kollektiv distribusjon av tjenester fra Leverandøren. Den enkelte beboer står fritt til å avtale eget abonnement på Leverandørens sine øvrige produkter. Beboere kan også velge å tegne egen avtale på leveranse av tjenester fra Leverandøren dersom den kollektive avtalen sies opp.

5. Endringer

Det kan fremforhandles en ny avtale, dersom begge partene ønsker enten å fornye produkt- og pakkeinnhold under avtaleperioden eller endre antall boenheter som er tilknyttet. Endringer eller tillegg til denne Avtale må avtales skriftlig av partene.

6. Konfidensialitet

Begge parter forplikter seg til å holde det forretningsmessige innholdet i denne Avtalen konfidensielt.

Avtalen er skrevet i 2 – to – eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver.

07/02/24	24/01/24
Sted/Dato	Sted/Dato
Kunde	Leverandør

Februar 2020

Vilkår for avtale om tilknytning til fiber- og bredbåndsnett og levering av tjenester for boligselskap

1. Avtalens parter og gjenstand

1.1 Disse vilkår (Vilkår Boligselskap) gjelder for tilknytning til Leverandørens fiber- og bredbåndsnett og levering av produkter og tjenester angitt i avtaleskjemaet (samlet kalt Tjenesten).

1.2 Avtalens parter er Boligselskap og Leverandør som nærmere angitt i avtaleskjemaet. Det er en forutsetning for Avtalen at Kunden er et borettslag eller eierseksjonssameie (heretter Boligselskap), og som inngår avtalen (Avtalen) som en kollektiv avtale på vegne av Boligselskapet og private husstander (heretter Boligeierne) i Boligselskapet. Boligselskapet og Boligeierne omtales i fellesskap som Kunden.

1.3 Dersom det er en forutsetning for Avtalen at Boligeierne mottar en eller flere avtalte produktpakker i Avtalens løpetid, skal det fremgå av Avtaleskjemaet hvilke Tjeneste(r) dette er. Boligselskapet plikter å gjøre Boligeierne kjent med hvilke fellestjenester som Avtalen gir tilgang til og de vilkår som gjelder disse Tjenestene, herunder men ikke begrenset til spesielle vilkår for fiberbredbånd og spesielle vilkår for tv- og mediatjenester.

1.4 Det er en forutsetning for levering av Tjenesten at Kunden er tilknyttet Leverandørens fiber- og bredbåndsnett.

1.5 Kunden har ikke anledning å inngå avtale med annen tilbyder parallelt i avtaleperioden.

2. Individuelle tjenester

2.1 Den enkelte Boligeier kan bestille individuelle tjenester ved å inngå egen avtale direkte med Leverandøren om slike tjenester.

3. Kredittvurdering, sikkerhetsstillelse

3.1 Leverandøren inngår avtale med Boligselskapet under forutsetning av at Boligselskapet til enhver tid er betalingsdyktig. Da Tjenesten innebærer et kredittelement, har Leverandøren saklig behov for å innhente kredittvurdering. Boligselskapet aksepterer at Leverandøren til enhver tid kan fastsette kredittgrenser samt innhente kredittvurdering av Boligselskapet.

3.2 Ved betalingsmislighold, overskridelse av en kredittgrense, og dersom kredittvurderingen etter Leverandørens mening sannsynliggjør fare for betalingsmislighold, kan Leverandøren avvise bestillingen, eventuelt si opp Avtalen eller kreve sikkerhetsstillelse, herunder forskuddsbetaling.

4. Leverandørskifte

4.1 Dersom Boligselskapet og Boligeier ved inngåelse av Avtalen abonnerer på tjenester fra andre leverandører som skal avvikles ved tilknytning til Leverandøren, må Boligselskapet og Boligeier selv si opp avtalen(e) med eksisterende leverandør(er). Unntak gjelder dersom Leverandøren får skriftlig fullmakt til å forestå nødvendige handlinger i forbindelse med leverandørskiftet.

5. Rett til grunn for fiber- og bredbåndsnett

5.1 Leverandøren har over Boligselskapets/grunneiers eiendom vederlagsfri rett til fremføring og nødvendig areal for utvendig røranlegg, fiber- og bredbåndsnett, skjøteskap, hjemmesentraler og annet utstyr Leverandøren finner nødvendig for å levere Tjenesten (Anlegg). Leverandøren gis tilsvarende tilgang til dette arealet 24/7/365 i forbindelse med drift, vedlikehold og reparasjoner.

5.2 Dersom det er nødvendig med fremføring over tredjemanns grunn er det en forutsetning for gjennomføring av Avtalen at nødvendig tillatelse gis av tredjemann.

5.3 Leverandøren har rett til å koble andre kunder til Anlegg som går over Boligselskapets/grunneiers eiendom. Over Anlegg kan det ikke foretas bygging, graving eller andre terrengforandringer uten etter skriftlig tillatelse og anvisning fra Leverandøren.

5.4 Dersom Boligselskapets behov gjør det påkrevd å flytte Anlegg, har Boligselskapet rett til å kreve at Leverandøren, eller den Leverandøren utpeker, skal foreta flytting/fjerning på Boligselskapets regning. Det tas forbehold om at det er teknisk mulig å gjennomføre slik flytting/fjerning.

5.5 Leverandøren har for egen regning rett til å flytte Anlegg dersom Leverandøren har behov for dette. Leverandøren skal gi Boligselskapet skriftlig forhåndsvarsel, og det skal tas rimelig hensyn til Boligselskapets interesser.

5.6 De ovennevnte rettigheter og plikter gjelder selv om Avtalen opphører, uansett årsak. Boligselskapet skal straks informere Leverandøren om skader på Leverandørens Anlegg og er ansvarlig for skade som han påfører Anlegget.

6. Tilknytting og ansvarsgrenser

6.1 Leverandøren dekker kostnaden for utbygging av kundens anlegg, jfr vilkår pkt 6.4. Dersom eksisterende infrastruktur benyttes, forutsetter dette at anlegget i sin helhet stilles til disposisjon for Leverandøren. Med dette menes at Leverandøren kan endre, fjerne og/ eller disponere eksisterende infrastruktur. Feil eller mangler på eksisterende infrastruktur kan bli belastet Kunde.

Infrastrukturen bygges i henhold til «Forskrift om elektronisk kommunikasjonsnett og elektronisk kommunikasjonstjeneste» (ekomforskriften). Leverandørens anlegg frem til Kunde er «offentlig tilbyders kommunikasjonsnett» (heretter Leverandørens anlegg) og anlegget hos Boligselskapet er «privat elektronisk kommunikasjonsnett» (heretter Kundens anlegg).

6.2 Boligselskapet plikter å sørge for tilgang til, og utgifter til, elektrisitet i den grad dette er nødvendig for driften av Leverandørens anlegg.

6.3 Leverandørens anlegg består av følgende elementer:

Aksessnett: Består av røranlegg, fiberkabler og skap for fremføring av tjenester frem til tilknytningspunktet mot Kundens anlegg. Aksessnettet etableres og bekostes av Leverandøren som har eiendomsrett og drifts- og vedlikeholdsansvar.

Hjemmesentraler: Monteres og bekostes av Leverandøren som har eiendomsrett og drifts- og vedlikeholdsansvar. Boligeier er ansvarlig for og bekoster tilrettelegging av strømforsyning til hjemmesentral i den enkelte boenhet.

Kundeutstyr: Utstyret som stilles til Kundens disposisjon etter denne Avtalen, inkludert dekoder og fjernkontroll, er Leverandørens eiendom med mindre annet er avtalt.

Teknisk rom: Dersom Leverandøren finner det nødvendig å etablere eget Anlegg og evt. annet teknisk utstyr på Kundens lokasjon for å etablere infrastruktur til leveransen, skal Kunden stille ca 6 m2 til disposisjon som skal være i henhold til de spesifikasjoner Leverandøren stiller. For strømtilførsel legger Leverandøren opp egne kurser fra Kundens strømnett. Fra noden strekkes kabel i Kundens eksisterende røranlegg opp til hver enkelt boenhet.
Leverandøren skal ha tilgang til aktuelt areal 24/7/365.

6.4 Kundens anlegg består av følgende elementer:

Tilknytningspunkt: Består av et eller flere skap for skjøting av fiber mellom Leverandørens anlegg og Kundens anlegg.
Spredenett: Består av røranlegg, fiberkabler og eventuelle skap/etasjefordeler mellom tilknytningspunkt og kundetilkoblingspunktene. I spredenettet gjennomskjøtes 2 fiber mellom tilknytningspunkt og kundetilkoblingspunktet. Ved nybygg etablerer og bekoster Kunden røranlegg/føringsveier.

Kundetilkoblingspunkt: Består av termineringspunkt for to fiber i hver boenhet.

Kundens anlegg etableres av Leverandøren som har bruks- og disposisjonsrett på kundens anlegg samt drifts- og vedlikeholdsansvar så lenge Leverandøren har avtale om å levere Tjenesten. Ved opphør av Avtalen overdras bruksretten på Kundens anlegg til Kunden mot vederlag angitt i Avtaleskjema.

7. Generelt om ansvar og bruk av Kundeutstyr og Anlegg

7.1 Ved nyetablering leveres produkter og kundeutstyr som angitt i Avtaleskjema klar til bruk. Ønsker Kunden utstyr utover det som er avtalt i Avtaleskjema, sender Leverandøren eller angir hentested for Kundeutstyret til Kunden, som selv besørger montering og installasjon av Kundeutstyret med unntak av hjemmesentral dersom ikke annet er avtalt. Med mindre annet er avtalt i Avtaleskjema skal Kunden eller boligeier selv sørge for nødvendig strømforsyning og forestå all innvendig kabling fra hjemmesentral til Kundens brukerutstyr i samsvar med Leverandørens anvisninger.

7.2 Ved eventuelle forstyrrelser på Leverandørens Anlegg skal Kunden umiddelbart frakoble Kundeutstyr eller annet utstyr som Kunden har koblet til som forårsaker forstyrrelsen. Kunden er selv ansvarlig for at eget utstyr kan benyttes sammen med Kundeutstyret, og kan benyttes til å utnytte Tjenestene. Kundeutstyret og annet utstyr Kunden har koblet til skal brukes i samsvar med Leverandørens spesifikasjoner og den bruksanvisning som følger Kundeutstyret, med mindre Leverandøren ikke har gitt avvikende instrukser.

7.3 Kunden har ikke rett til å gjøre inngrep eller endringer i Kundeutstyret eller leverandørens Anlegg. Dette omfatter også omprogrammering og andre endringer i Kundeutstyrets konfigurasjon. Omplassering av fastmontert Kundeutstyr eller Anlegg skal kun utføres av Leverandøren etter bestilling fra Kunden. Pris for dette oppgis på forespørsel.

7.4 Kundeutstyret er kun tillatt brukt i Kundens boenheter. Kunden har ikke rett til å selge, pantsette, låne bort eller leie ut eller på annen måte forføye over hele eller deler av Kundeutstyret og har plikt til å påse at utenforstående brukere ikke får

anvende Kundeutstyr eller utstyr Kunden har koblet til i strid med vilkårene i Avtalen. Kunden har ikke rett til å benytte Kundeutstyr til kommersielle eller lovstridige forhold.

7.5 Kunden har med foranstående begrensninger rett til å installere servere til privat bruk, dersom de tekniske forutsetninger for dette er tilstede.

7.6 Dersom Kunden oppdager feil eller skader på Kundeutstyr, skal Leverandøren varsles uten grunnet opphold.

7.7 Kunden plikter å tegne brann- og innboforsikring som dekker skade/tap av Kundeutstyr. Kunden plikter å erstatte Kundeutstyr som blir skadet, mistet, eller stjålet.

7.8 Leverandøren har rett til å skifte ut hele eller deler av Kundeutstyret. Kunden plikter i et slikt tilfelle å innlevere gammelt og hente nytt Kundeutstyr. Varsel om dette gis på egnet måte.

7.9 Boligselskapets brann- og ansvarsforsikring forutsettes å dekke eventuelle skader som blir påført teknisk rom og rørnettet internt i Boligselskapets bygninger.

8. Generelt om bruk av Tjenesten

8.1 Kunden har ikke rett til å benytte Tjenesten til kommersielle eller lovstridige forhold. Tjenesten kan ikke benyttes til å bruke, kopiere, spre eller på annen måte utnytte informasjon som er ulovlig, som ikke er ment for Kunden eller som Kunden har skaffet seg uberettiget tilgang til. Kunden må ved bruk av Tjenesten ikke forsere fysiske eller elektroniske sperrer, eller på annen måte skaffe seg uberettiget tilgang til andre tjenester eller systemer som Kunden ikke har rett til å benytte. Vilkår for bruk av Tjenesten kan også følge av de enkelte spesielle vilkår.

8.2 Kunden skal oppbevare innloggings- og konfigureringsinformasjon på aktsom måte slik at uvedkommende ikke får tilgang til opplysningene. Ved mistanke om at uvedkommende har fått kjennskap til innloggingsdata skal Kunden straks informere Leverandøren om dette, og få dataene endret. Leverandøren kan midlertidig stenge Tjenesten.

8.3 Kunden er ansvarlig for all bruk som skjer inntil Leverandøren har mottatt melding fra Kunden og gitt rimelig tid til å forhindre misbruket.

9. Stenging og brukerrestriksjoner

9.1 Leverandøren kan helt eller delvis stenge Kundens tilgang til Tjenesten umiddelbart og uten forutgående varsel dersom offentlige myndigheter krever dette eller dette er nødvendig av teknisk, driftsmessig eller vedlikeholdsmessig grunn. Tilsvarende gjelder i nødssituasjoner, herunder ved alvorlige trusler mot helse, sikkerhet eller miljø, naturkatastrofer, krig eller krigslignende tilstander, omfattende streik eller lockout, eller ved alvorlig fare for sabotasjer mot nett og tjenester. Tiltak som nevnt ovenfor skal om mulig varsles Kunden i rimelig tid på forhånd. Leverandøren er uten ansvar for kostnader eller tap som Kunden måtte bli påført som følge av forannevnte tiltak.

9.2 Leverandøren har videre rett til helt eller delvis å stenge Kundens eller den enkelte Boligeiers tilgang til Tjenesten dersom Boligselskapet eller Boligeieren ikke har betalt sitt utestående innen 14 dager etter han har mottatt skriftlig varsel om stenging, opptrer i strid med gjeldende offentligrettslige regler for Tjenesten, misbruker Kundeutstyr eller Anlegg eller har tilknyttet ikke godkjente tekniske innretninger til Kundeutstyr eller Anlegg. Før gjenåpning må alle utestående forpliktelser være betalt. Ved gjenåpning påløper et gebyr som følger av Leverandørens til enhver tid gjeldende prisliste. Leverandøren er uten ansvar for kostnader eller tap som Kunden måtte bli påført som følge av nevnte tiltak. I de tilfellene stengingen skyldes Kundens forhold, påløper kostnader for Tjenestene i inntil en måned etter stenging da oppsigelsestiden er en måned, likevel slik at dersom Kunden er i bindingstiden, påløper Avtalens kostnader.

9.3 Leverandøren kan helt eller delvis stenge Kundens eller den enkelte Boligeieres tilgang til Tjenesten dersom tilfredsstillende bekreftelse på eierskap til hvert enkelt abonnement hos Boligselskapet og Boligeiere ikke er fremlagt for Leverandøren innen 14 dager etter at Kunden har mottatt skriftlig forespørsel om slik bekreftelse. Før gjenåpning må eierskap være bekreftet. Ved gjenåpning påløper et gebyr som følger av Leverandørens til enhver tid gjeldende prisliste. Leverandøren er uten ansvar for kostnader eller tap som Kunden måtte bli påført som følge av nevnte tiltak. I de tilfellene stengingen skyldes Kundens eller den enkelte Boligeiers forhold, påløper kostnader for Tjenestene i inntil en måned etter stenging da oppsigelsestiden er en måned, likevel slik at dersom Kunden er i bindingstiden, påløper Avtalens kostnader.

9.4 Leverandøren har ikke rett til å sperre Kundens mulighet for å ringe nødnummer til politi, brannvesen og ambulanse.

9.5 I den utstrekning det er nødvendig av teknisk, driftsmessig eller vedlikeholdsmessig grunn, har Leverandøren etter forutgående varsel rett til tilgang til Kundens eiendom og boenhet hvor Kundeutstyret er installert.

9.6 Opplysninger om forventede tilgjengelighetsproblemer og tilsiktede avbrudd i Tjenesten varsles på egnet måte.

10. Avtalens varighet, avbestilling, avbrudd og oppsigelse

10.1 Avtalen gjelder fra undertegning og avtalt varighet er beskrevet i avtaleskjemaet og gjelder fra avtalt leveransedato (Avtaleperioden). Avtalen kan ikke sies opp i Avtaleperioden med mindre annet er skriftlig avtalt. Dersom Avtalen ikke skriftlig sies opp av en av partene senest 3 måneder før utløpet av Avtaleperioden eller fornyet avtaleperiode, forlenges Avtalen med nye 12 måneder. Oppsigelsestid på forlenget periode er 3 måneder.

10.2 Boligselskapet kan ikke avbestille Produktpakken(e) som fremkommer av avtaleskjemaet uten at dette anses som et opphør av Avtalen.

10.3 Ved opphør under avtaleperioden plikter Boligselskapet å betale avbruddgebyr som tilsvarer en forholdsmessig andel av de kostnader Leverandøren har hatt i forbindelse med etablering av Anlegg til bruk for Boligselskapet. Beløper skal avskrives likt per måned i avtaleperioden. I tillegg plikter Boligselskapet ved opphørsdato å betale resterende abonnementsavgift under avtaleperioden i henhold til Avtalen.

10.4 Ved opphør av Avtalen plikter Kunden etter nærmere avtale med Leverandøren å returnere Kundeutstyret i den stand de mottok det. Unntaket er hjemmesentraler som skal stå igjen, slik at Boligeier kan bestille individuelle tjenester etter avtalens opphør.

10.5 Dersom ikke annet er avtalt vil alle signaler og tjenester felles for Boligselskapet bli avsluttet ved opphør av Avtalen. Boligselskapet plikter å informere Boligeierne om dette så tidlig som mulig. Boligeierne kan tegne individuelle avtaler om tjenesteleveranse.

10.6 Ved opphør av Avtalen overdras bruksretten av Kundens anlegg til Kunden mot vederlag avtalt i Avtaleskjema. Etter overdragelsen av bruksretten overtar Boligselskapet drifts- og vedlikeholdsansvaret for Kundens anlegg. Leverandøren har likevel en tidsubegrenset rett til fri bruk av den aktive fiberen frem til kundetilkoblingspunkt i hver boenhet. Etter overdragelsen står Boligselskapet fritt til å la andre tjenestetilbydere koble seg på Kundens anlegg i tilknytningspunkt og benytte den passive fiberen frem til kundetilkoblingspunktet i hver boenhet. Etter overdragelsen plikter kunden å medvirke til at eventuelle andre leverandører respekterer Leverandørens rettigheter til bruk av den aktive fiberen i Kundens anlegg. Den som er til enhver tid eier av anleggene plikter til enhver tid å drifte og vedlikeholde anlegget i henhold til NKom sine til enhver tid gjeldende forskrifter.

11. Endring av vilkårene og av Tjenesten

11.1 Leverandøren har rett til å foreta endringer i vilkårene for Avtalen, i Tjenesten og i Tjenestens tekniske spesifikasjoner med umiddelbar virkning, dersom dette er påkrevet på grunn av endringer i lovgivning eller andre forhold utenfor Leverandøren kontroll. Slike endringer gir ikke Kunden rett til å heve noen del av Avtalen.

For øvrig har Leverandøren rett til å foreta endringer i vilkårene for Avtalen, i Tjenesten og i Tjenestens tekniske spesifikasjoner, etter minst en (1) måneds varsel. Såfremt endringen er til vesentlig ugunst for Kunden, kan Kunden heve den aktuelle Tjenesten som er påvirket av endringen med virkning fra endringen trer i kraft. Dersom Kunden bruker Tjenesten videre etter at endringen har trådt i kraft, anses Kunden å ha akseptert endringen.

12. Pris og endring av pris

12.1 Prisene er basert på felles tilknytting og felles faktura til Boligselskapet. Boligselskapet skal betale de engangskostnader, månedsbeløp, variable- og bruksavhengige kostnader som er angitt i Avtalen.

12.2 Leverandøren kan justere priser én gang per år i henhold til endringer i Statistisk Sentralbyrås (SSB) totalkonsumprisindeks (KPI) for de siste 12 måneder uten nærmere varsel. Med mindre annet er avtalt, kan justering tidligst skje ved første årsskifte etter at Avtalen er inngått.

Leverandøren kan også endre priser som følge av (i) ny teknologi, oppgraderinger, økte kostnader, eller endringer i leverandør- eller distribusjonsavtaler, eller (ii) krav fra myndighetene eller andre forhold utenfor Leverandørens kontroll. Leverandøren skal varsle slike endringer med minst en (1) måneds varsel før endringen trer i kraft.

13. Fakturering og betaling

13.1 Faktura forfaller til betaling i henhold til de til enhver tid gjeldende faktureringsrutiner og betalingsvilkår hos Leverandøren. Fakturagebyr kan tilkomme.

13.2 Dersom faktura ikke er betalt ved forfall, påløper forsinkelsesrente i henhold til lov om rente ved forsinket betaling, samt purregebyr og omkostninger etter inkassolovgivningen.

13.3 Dersom Boligselskapet mener at det er feil ved utsendt faktura, må det fremsettes klage til Leverandørens kundeservice innen rimelig tid og senest innen betalingsfristens utløp.

14. Mangler og reklamasjon

14.1 Boligselskapet må melde feil til Leverandørens kundeservice innen rimelig tid etter at feilen ble oppdaget

15. Feilretting

15.1 Feil som ikke er alvorlige vil som hovedregel bli tatt hånd om innen rimelig tid i normalarbeidstiden på virkedager. Leverandøren er bare ansvarlig for feil på Kundeutstyret, Anlegget og den del av Tjenesten som er levert av Leverandøren.

15.2 Kunden skal undersøke om feilen er innenfor eget eller Leverandørens drifts- og vedlikeholdsansvar. Kunden kan bli gjort økonomisk ansvarlig for kostnader Leverandøren måtte ha i forbindelse med feilretting hvor feilen viser seg å ligge innenfor Kundens ansvar, herunder eget utstyr eller kabling.

15.3 Ved vesentlige feil, for eksempel ved utfall av signalleveransen til hele eller deler av Boligselskapet, skal Leverandøren iverksette feilsøking og foreta nødvendige utbedringer på sitt Anlegg.

16. Heving

16.1 Dersom en av partene vesentlig misligholder sine plikter etter Avtalen, og dette ikke skyldes forhold som den annen part svarer for, kan den annen part heve Avtalen med umiddelbar virkning.

16.2 Som vesentlig mislighold fra Boligselskapets side regnes blant annet at Boligselskapet ikke betaler utestående faktura innen 14 dager etter utsendelse av betalingspåminnelse fra Leverandøren, at Boligselskapet gjør endringer på Kundeutstyret eller Anlegg, at Boligselskapet krenker opphavsrett eller andre immaterielle rettigheter, eller at Boligselskapet misbruker Kundeutstyr, Anlegg eller Tjenesten.

16.3 Dersom Leverandøren hever Avtalen på grunn av Boligselskapets betalingsmisligholid, plikter Boligselskapet straks å innfri samtlige forpliktelser overfor Leverandøren. Videre plikter Boligselskapet å betale det tap Leverandøren blir påført som følge av misligholdet, herunder utgifter til eventuell henting av Anlegg og Kundeutstyr.

17. Erstatning

17.1 Leverandøren er ikke erstatningspliktig for Kundens tap med mindre Leverandøren har opptrådt grovt uaktsomt. Leverandørens erstatningsansvar er begrenset til Kundens direkte tap, som omfatter dokumenterte merutgifter som Kunden har hatt på grunn av det erstatningsbetingende forhold. Ansvaret er begrenset oppad til den årlige sum Kunden betaler for levering av Tjenesten på skadetidspunktet for hvert skadetilfelle eller kjede av skadetilfeller med samme årsak.

17.2 Leverandøren er ikke ansvarlig for Kundens indirekte tap. Indirekte tap omfatter, men er ikke begrenset til, tap som følge av at Kunden mister eller får skade på data, tap ved at data blir feilsendt av Leverandøren, tap ved at Kunden blir avskåret fra å bruke Tjenesten, tapt fortjeneste, avsavnstap og følgetap.

17.3 Kunden er erstatningsansvarlig for det tap Leverandøren blir påført som følge av Kundens mislighold.

18. Tapsbegrensningsplikt og medvirkningsansvar

18.1 Kunden skal ved rimelige tiltak begrense tap. Dersom Kunden har medvirket til skade eller tap, eller unnlatt å begrense skaden eller tapet, skal Leverandørens ansvar settes ned eller falle bort. Det samme gjelder dersom Kunden ikke i rimelig utstrekning har latt være å fjerne eller minske risikoen for skade eller tap.

19. Overdragelse

19.1 Leverandøren har rett til å overdra sine rettigheter og plikter etter Avtalen. Dersom Kunden er utbygger har utbygger rett til å overdra sine rettigheter og plikter etter Avtalen til boligselskapet uten ugrunnet opphold etter at dette er stiftet. Dersom Kunden er boligselskap har boligselskapet ikke rett til å overdra sine rettigheter og plikter etter Avtalen.

20. Taushetsplikt, personopplysninger

20.1 Leverandøren lagrer følgende informasjon om sine kunder; informasjon som er avgitt i forbindelse med tegning av Avtalen, samt senere informasjon om bruk av tjenester og produkter som Kunden bestiller, herunder lagring pålagt ved lov. Opplysningene benyttes som grunnlag for oppfyllelsen av Avtalen, herunder fakturering og regnskapsføresel. Videre benyttes opplysningene til markedsføring, analyse av kundeadferd, utsendelse av nyhetsbrev og annen informasjon.

20.2 Leverandøren lagrer i inntil seks uker Kundens tv-brukermønster i et system hvor opplysningene benyttes til feilsøking og drift. Kunden kan reservere seg mot slik lagring ved henvendelse til Leverandøren.

20.3 Leverandøren registrerer og lagrer personopplysninger også i forbindelse med henvendelser til vår kundeservice. Opplysningene oppbevares for å benyttes som referanse for det tilfelle Kunden på et senere tidspunkt igjen anmoder om kundeservice og benyttes for å yte en best mulig tjeneste. Leverandøren forbeholder seg retten til å gjøre opplysninger om Kunden tilgjengelig i anonymisert form. Leverandøren har videre rett til å utlevere opplysninger om Kunden dersom dette er pålagt ved lov, eller dersom dette er nødvendig for å oppfylle Avtalen eller i tilfeller hvor slik utlevering er nødvendig for å håndheve eller anvende Avtalen eller for å beskytte rettigheter, eiendom og sikkerhet for Leverandøren eller Altibox.

20.4 Boligselskapet og Kunden samtykker til at Leverandøren kan utlevere kundeinformasjon til samarbeidspartnere. Slik utlevering kan kun skje i henhold til skriftlig avtale hvor mottakeren av informasjonen forplikter seg til å ivareta formålet med denne Avtalen. Leverandøren vil kun utlevere kundeopplysninger til mottaker i land utenfor EØS dersom lov gir adgang eller dersom Kunden gir sitt frivillige, uttrykkelige og informerte samtykke til utleveringen.

20.5 Leverandøren vil oppbevare opplysninger om Kunden også etter utløpet av Avtalen med tanke på senere fornyelse av abonnementsforholdet, og for utsendelse av informasjon om Leverandørens produkter og tjenester.

20.6 Leverandøren plikter å bevare taushet overfor uvedkommende om alle opplysninger Leverandøren har fått om Kunden og Kundens bruk av tjenesten, med mindre det foreligger samtykke fra Kunden, hjemmel i lov eller forskrift gitt med hjemmel i lov, eller som ledd i betalingsinnkreving mv. hvor det er saklig grunn.

21. Meldinger

21.1 Boligsameiet skal ved inngåelse av Avtalen gi Leverandøren en fullstendig oversikt over primærkontaktinformasjon for Boligeiernes navn, adresse, H-nummer (leilighetsnummer), mobiltelefonnummer og e-post, samt eventuelt annen informasjon nødvendig for å aktivere Tjenesten.

21.2 Enhver endring av Boligeier i Boligselskapet, flytting internt i Boligselskapet eller endring av kontaktinformasjon for Boligeiere skal umiddelbart meddeles til Leverandøren av Boligselskapet.

21.3 Kunden plikter å gi Leverandøren sin vanlige e-postadresse og mobiltelefonnummer, og aksepterer at Leverandøren benytter denne til å varsle Kunden om forhold som gjelder Tjenesten og/eller Kundeutstyret. Hvis Kunden ikke har informert Leverandøren om hvilken e-postadresse og mobiltelefonnummer varsler skal sendes til, vil Leverandøren sende varslene til den e-postadressen Kunden har gjennom Avtalen med Leverandøren. Leverandøren kan velge å varsle Kunden i faktura, SMS, e-post eller annen egnet måte.

22. Tvister

22.1 Avtalen skal tolkes etter norsk rett. Tvister vedrørende Avtalen skal søkes løst ved forhandlinger. Dersom partene ikke kommer til enighet, kan saken bringes inn for de alminnelige domstoler.

Avtale om Lyse Spot Strøm

Kunde	Leverandør	
Navn: SH BT3 AS Adresse: Løkkeveien 59, 4008 Stavanger Telefon: 957 91 926 Org.nr: 930 905 445 Kontaktperson: Stig Kristensen	Navn Adresse Telefon Org.nr Kontaktperson	Lyse Dialog AS (Lyse) Postboks 8124 4069 Stavanger 51 90 80 90 980 335 178 Jan Magnar Gundersen

Avtaleperiode

Avtalen gjelder fra signering og har 5 års bindingstid.

Inngått strømavtale:

Pris: Lyse Spot
Vilkår: Se www.lyse.no/bedrift/strom/spot for gjeldene priser og vilkår.

Energioversikten: Er ikke inkludert og må bestilles separat

Leveringspunkter

Avtalen gjelder alle leveringspunkter som tilhører dette utbyggingsprosjektet/Organisasjonsnr.

Navn utbyggingsprosjekt: SH BT3 AS (BB5-BB6-B4)

Utbyggingsadresse: TBD

For kunde

Signed by:Stig Kri
Signed at:2024-02
Reason:Witnessin

Signatur: _____

Navn: STIG KRISTENSEN
Dato: 23.01.24

For Lyse

Signatur: _____

Navn: JORUNN BARKVED
Dato: 23.01.24

Lyse Dialog AS
Postadresse Postboks 8124 | 4069 Stavanger
Besøksadresse Breiflåtveien 18 | Mariero | 4017 Stavanger
lyse.no
Telefon 5190 80 90
Telefaks 51 90 80 01
Bankgiro 3201 05 00930
Foretaksregister no 980 335 178 mva

Vilkår for Lyse strømavtaler – bedriftsmarkedet

Generelle vilkår for alle produktene

1. Strømavtalen omfatter alt uttak av elektrisk kraft på avtalt leveringspunkt i hele avtaleperioden. Ved flytting følger avtalen kjøper, i henhold til vilkår mellom bedriftskunder og Lyse, §13. Nettleie som inkluderer forbruksavgift kommer i tillegg.
2. Det er en forutsetning at den som inngår strømavtalen er identisk med den som er nettkunde på leveringsadressen. Lyse sørger for eventuelt leverandørbytte. Leverandørbytte vil normalt tre i kraft 14 dager etter bestilling.
3. Fakturering skjer i henhold til Lyses til enhver tid gjeldende standard faktureringsbetingelser. Vilkår finnes på lyse.no.
4. Alle priser er eksl. mva. Økte kostnader som følge av endringer i rammebetingelser for omsetningsselskapet, for eksempel gjennom endringer i lov forskrift, eller annet relevant regelverk, kan medføre at kraftprisen (påslaget) blir endret. Påslagene kan også bli endret som følge av endrede kostnader knyttet til pliktig elsertifikatordning. Alle prisendringer varsles på lyse.no.
5. Strømavtalene beskrevet i dette dokument gjelder kun bedriftskunder.
6. Avtalevilkår for øvrig
   "Alminnelige vilkår for avtale om kraftpris mellom Lyse Dialog AS og bedriftskunder" og Ordrebekreftelse/Avtale.

Produktvilkår

Lyse Spot

- Lyse Spot er Lyse sitt standardprodukt, og er en avtale som følger markedet direkte.
- Kunder som har anlegg som er timesmålt, og hvor det registrerte strømforbruket time for time er tilgjengelig for Lyse, faktureres registrert strømforbruk per time. Timeforbruket blir multiplisert med områdeprisen i NordPool Spot tillagt handelskostnader (regulerkraftkostnader og gebyrer fakturert av Nord Pool Spot) for gjeldende time. Verdiene for den enkelte time summeres for faktureringsperioden.
- Kunder som har anlegg uten timesmåler får en volumveid innkjøpspris for området. Det benyttes timepriser fra NordPool Spot tillagt handelskostnader (regulerkraftkostnader og gebyrer fakturert av Nord Pool Spot), og Lyses totalt innkjøpte profilmålte volum time for time for området.
- Avtalen har et månedsbeløp som er uavhengig av strømforbruket.
- I tillegg kommer et påslag i øre/kWh som inkluderer kostnad til elsertifikat.
- Energirapporteringsverktøyet Energioversikten, inkludert månedlig energirapport tilsendt på e-post, er inkludert i avtalen. Men kan når som helst sies opp. Se egne vilkår for Energioversikten.

- Ingen bindingstid ved inngåelse av standardavtale. Bindingstid kan forekomme ved ulike kampanjetilbud.
- Lyse Spot kan gjensidig sies opp med en måneds varsel.

Lyse Fastpris

- Det settes en fastpris per kWh ved avtaleinngåelsen i henhold til Lyses pris for dette produktet på tidspunktet. Denne kWh prisen er bindende i avtaleperioden.
- Kostnad for elsertifikat inngår i fastprisen, og blir ikke endret i løpet av avtaleperioden.
- Avtalen har et månedsbeløp som er uavhengig av strømforbruket.
- Avtalen kan som hovedregel ikke sies opp eller endres i avtaleperioden, men kunder gis mulighet til å kjøpe seg fri fra avtalen før avtaleperioden utløper, jf. Alminnelige vilkår § 12.
- Ved utløp av avtalen overføres kunden til Lyse Spot dersom ikke annet blir avtalt.

Lyse Kraftfond

- Ved beregning av fondsresultatet tar man utgangspunkt i kundens faktiske forbruk for den aktuelle måneden. Kundens forbruk, sammenlignet med hele kraftfondsporteføljen, avgjør hvor stor andel av det totale finansielle resultatet kunden er berettiget.
- Det finansielle resultatet er justert for gevinst/ tap på handel med finansielle instrumenter. Det inkluderer også eventuell gevinstandel til Lyse som beskrevet under punkt om resultatbasert godtgjørelse.
- Resultat av fondet blir presentert og avregnet sammen med fysisk kraft på det aktuelle leveransepunkt, og blir i etterkant av hvert år attestert av Lyses revisor. Kunden kan på forespørsel få kopi av slik attest.
- Finansielt resultatet har en makspris på 4 øre. Det vil si at resultatet av fondet månedlig ikke vil overstige maksprisen.
- Spotkjøp gjøres til NordPool Spot områdepris time for time tillagt regulerkraftkostnader og gebyrer fakturert av Nord Pool Spot. Og det er en forutsetning at alle leveransepunkt knyttet til avtalen er timesmålt.
- Oppstart og levering av fysisk kraft for nye kunder skjer ca 10 virkedager etter bestilling, kunde avregnes da etter områdepris fra Nord Pool Spot. Lyse Kraftfond starter den første dagen i påfølgende kvartal.
- Lyse kan benytte seg av alle tilgjengelige handelsinstrumenter notert på Nasdaq Omx Commodities. Lyse kan både kjøpe og selge kraft på vegne av fondet.
- Kunden vil etter utgangen av hver måned få tilgang til rapport som viser utviklingen i kraftfondet.
- Lyse er berettiget til en månedlig resultatbasert godtgjørelse på 20% av finansiell gevinst.
- All finansiell handel i fondet foregår i euro, dette omregnes i øre/kWh etter kursen NOK/EUR ref. Norges Bank per siste dag i måneden.
- Energirapporteringsverktøyet Energioversikten, inkludert månedlig energirapport tilsendt på e-post, er inkludert i avtalen. Men kan når som helst sies opp. Se egne vilkår for Energioversikten.
- Avtalen har ingen bindingstid. Kunden har 3 måneders oppsigelsestid regnet fra første dag i påfølgende kvartal.

Prisgaranti

- Prisgaranti er et pristak som kan kombineres med en strømavtale som et tilleggsprodukt.
- Tjenesten garanterer at strømprisen ikke vil overstige et pristak som er satt for gjeldende måned.
- Pristaket publiseres på lyse.no, og vil gjelde for hele påfølgende kvartal.
- Pristaket avregnes månedlig mot fakturert snittpris for måneden.
- Dette tilleggsproduktet har et månedsbeløp, samt påslag i øre/kWh, iht. avtale.
- Gjelder kun for avtaler i prisområdene NO1, NO2 og NO5.
- Gjelder for hele måneder. Oppstart første i påfølgende måned. Ved oppsigelse løper avtalen ut den gjeldende måneden.
- Ingen bindingstid ved inngåelse av standardavtale. Bindingstid kan forekomme ved ulike kampanjetilbud.

Energioversikten

- Analyseverktøy som gir oversikt over bedriftens energiforbruk.
- Avtalen har et månedsbeløp per leveransepunkt, med mindre andre betingelser er avtalt.
- Faktureres sammen med faktura for kraftkjøp.
- Ingen bindingstid. Bindingstid kan forekomme ved ulike kampanjetilbud.
- Kan gjensidig sies opp med en måneds varsel regnet fra førstkommende måned..

Plusskundeavtale

- For kunder som produserer strøm selv og selger eventuell overskuddsstrøm til Lyse (maks 100kW).
- Kunden må i tillegg inngå særskilt plusskundeavtale med sin netteier for overføringen av overskuddsproduksjonen på strømnettet. Plusskundeavtalen forutsetter at målepunktet er godkjent og registrert som plusskundeanlegg hos netteier.
- En plusskundeavtale med Lyse forutsetter avtale om både kjøp og salg av strøm.
- Kjøp av strøm: Når produksjon er lavere enn forbruk, kjøpes strøm fra Lyse med ordinære vilkår for valgt avtale.
- Salg av strøm: Lyse kjøper overskuddskraften til avtalt pris.
- Overskuddstrøm blir avregnet og presentert på faktura sammen med forbruk på det aktuelle målepunktet.

100% Fornybar strøm

- Ved å kjøpe RECS-sertifikater (Renewable Energy Certificate System) fra produsenter av fornybar strøm, garanterer Lyse at det vil bli produsert like mye fornybar energi som den kraftmengden kunden selv bruker i sin husholdning,
- All kjøp av fornybar strøm blir gjort i henhold til bransjenorm for opprinnelsesgaranterte kraftavtaler fra fornybar energi.
- Garanti for 100% fornybar strøm følger avtale om kraftpris fra Lyse, og faktureres sammen med denne. Dersom kunden ikke oppfyller sine betalingsforpliktelser på avtaler til Lyse eller anses å ikke kunne oppfylle de økonomiske forpliktelser knyttet til denne avtalen, kan Lyse si opp avtalen med øyeblikkelig virkning dersom nødvendig sikkerhet ikke kan stilles.
- Denne tilleggstjenesten faktureres i øre/kWh iht avtale. Den avtalte prisen kan endres som følge av endringer i markedsprisene for opprinnelsesgarantier. Prisendringer kunngjøres på lyse.no minimum 14 dager før endring trer i kraft.
- Kan gjensidig sies opp med en måneds varsel regnet fra førstkommende måned.

Festeavtale

09

AVTALE OM NYE FESTEVILKÅR
inngått mellom

Eric Victor Warnquist, D-nummer [.....]

(heretter kalt Grunneier)
og

Sameiet Søstrene Hinna III, org.nr. [.....]

(heretter kalt Fester)

1. ENDRINGER I FESTEVILKÅR AVTALT IFBM. TRANSPORT AV FESTEKONTRAKT

Det er tinglyst en festekontrakt på Grunneiers eiendom med gnr. 17 bnr. 1459 i Stavanger kommune. Festekontrakten ble tinglyst den 23. november 1967, med dagbok nr.: 501519-4/102. Hjemmelen til festeretten er tinglyst på Jåttåvågen Brygge AS, org. nr. 984 023 537.

I ettertid har det blitt fradelt en eiendom fra denne, med eget gnr/bnr: 17/2889. Denne eiendommen er / vil bli seksjonert.

I forbindelse med at Jåttåvågen Brygge AS skal transportere festeretten til Sameiet Søstrene Hinna III, org. nr. [.....], har Grunneier og Sameiet Søstrene Hinna III blitt enige om slike nye festevilkår som fremgår nedenfor. Disse festevilkårene skal fullt ut erstatte alle de tidligere festevilkårene.

Ved sin signatur på denne avtale samtykker Grunneier til at festeretten overdras fra Jåttåvågen Brygge AS til Sameiet Søstrene Hinna III.

2. TOMTEN/FESTEOBJEKTET

Denne Avtalen gjelder hele eiendommen gnr. 17 bnr. 2889 i Stavanger kommune (Festeeiendommen). Festeeiendommen har et areal på ca. 3 450 m2, jf. vedlegg 1.

Festeavtalen gjelder tomt til boligformål. Partene er enige om at Festeeiendommens verdi er NOK 19 000 000.

3. FESTEAVGIFTEN

Festeavgiften betales forskuddsvis hvert halvår, henholdsvis den 01.01. og 01.07 hvert år.

Festeavgiften reguleres årlig i samsvar med 100 % av endringene i konsumprisindeksen i perioden fra november til november.

Festeavgiften for Festeeiendommen er pr. 1. januar 2024 NOK 224 354,13 pr. år, sist justert i samsvar med endringen i KPI i perioden november 2022 til november 2023.

4. FESTETIDEN

Avtalen gjelder fra [.....] og inntil til festet blir sagt opp av Fester eller Festeeiendommen blir innløst. Fester skal ikke betale festeavgift for perioden [.....], da festeavgift for denne perioden alt er betalt av den som innehar festeretten til gnr. 17 bnr. 1459, som Festeeiendommen er fradelt fra. Første gang Fester skal betale festeavgift blir således den [.....] for perioden [.....].

5. SÆRSKILTE BESTEMMELSER

a) Festeren skal betale alle skatter og avgifter som måtte bli utlignet på Festeeiendommen. Heri er også inkludert eiendomsskatt. Den formuesskatt som vil bli utlignet på Grunneier som følge av denne kontrakt skal dekkes av ham. Ellers skal Grunneier være fritatt for ethvert grunneieransvar. Dersom det fra Stavanger kommunes side skulle bli fremsatt refusjonskrav i samband med veier, avløp eller lignende, skal slike utgifter dekkes av Fester.

b) Grunneier har panterett i festeretten og i byggverk på Festeeiendommen for skyldig festeavgift de siste tre årene, jf. tomtefesteloven av 1996 § 14. Panteretten går foran alle rettsstiftelser i Festeeiendommen som skriver seg fra Fester.

c) Fester skal ha forkjøpsrett ved salg. Dog er unntatt overdragelser ved arveovergang.

d) Fester har full disposisjonsrett til Festeeiendommen. Fester kan fritt føre opp de bygninger som bygningsmyndighetene måtte tillate.

Fester har også rett til fremfeste. Han har også rett til fritt å overdra sine rettigheter etter denne avtalen til ny fester. Festere har også rett til å pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsetterfølgere.

e) Grunneier har intet ansvar for byggegrunnens beskaffenhet eller andre mulige forhold som måtte oppstå for Fester i forbindelse med disponeringen av området.

f) Fester skal ikke ha større rett til innløsning enn det som til enhver tid følger av ufravikelig lovgivning.

* * *

Dato: ___ _____

For Eric Warnquist

_____
Kirsten Clausen iht. fullmakt

For Sameiet Søstrene Hinna III

_____

_____

Grunnbok

10

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1999/19099-1/102 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
29.12.1999 VEDERLAG: NOK 5 625 000
WARNQUIST ERIC VICTOR
F.NR: 480644
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighetshavere til festerett

2012/1039483-2/200 **HJEMMEL TIL FESTERETT**
06.12.2012 VEDERLAG: NOK 0
JÆTTÅVÅGEN BRYGGE AS
ORG.NR: 984 023 537
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2021/1495135-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

2023/365043-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

1967/501519-4/102 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
23.11.1967 FESTETID: 30 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 35,161
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
OVERFØRT FRA: KNR:1103 GNR:17 BNR:1459
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1967/501904-1/102 ** NYE VILKÅR
02.12.1967

1970/907392-1/102 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
17.08.1970 PRIORITET VEKET
PR.VIKELSE MED PANT FOR 1 ÅRS FESTEAVGIFT TIL FORDEL FOR SAM
TLIGE FASTE LÅN SOM BORTBYGSLEREN HAR OPPTATT OG OPPTAR

1999/19103-2/102 ** NYE VILKÅR
29.12.1999 FESTEAVGIFT GJELDER FRA 1.1.1999 OG ER KR. 569.240.- PR. ÅR
VED UTLØPET AV 10 ÅR PERIODE FRA 1.1.1998 DVS. PR. 1.1.2008 SKAL FESTEAVGIFTEN REFORHANDLES
FESTEKONTRAKTEN ER UOPPSIGELIG FOR BEGGE PARTER
I TIDEN FREM TIL 1.7. 2027 MED RETT TIL FORNYELSE HVERT 30 ÅR

Med flere bestemmelser

2013/89717-3/200 ** NYE VILKÅR
31.01.2013 Bestemmelser om utvikling av festeområdet og fradeling av eiendommer

1973/12666-1/102 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
22.11.1973 OVERFØRT FRA: KNR:1103 GNR:17 BNR:1459
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelser i festerett:

1967/501519-4/102 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
23.11.1967 GJELDER FESTE
FESTETID: 30 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 35,161
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
OVERFØRT FRA: KNR:1103 GNR:17 BNR:1459 F
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1967/501904-1/102 ** NYE VILKÅR
02.12.1967

1970/907392-1/102 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
17.08.1970 PRIORITET VEKET
PR.VIKELSE MED PANT FOR 1 ÅRS FESTEAVGIFT TIL FORDEL FOR SAM
TLIGE FASTE LÅN SOM BORTBYGSLEREN HAR OPPTATT OG OPPTAR

1999/19103-2/102 ** NYE VILKÅR
29.12.1999 FESTEAVGIFT GJELDER FRA 1.1.1999 OG ER KR. 569.240.- PR. ÅR
VED UTLØPET AV 10 ÅR PERIODE FRA 1.1.1998 DVS. PR. 1.1.2008 SKAL FESTEAVGIFTEN REFORHANDLES
FESTEKONTRAKTEN ER UOPPSIGELIG FOR BEGGE PARTER
I TIDEN FREM TIL 1.7. 2027 MED RETT TIL FORNYELSE HVERT 30 ÅR
Med flere bestemmelser

2013/89717-3/200 ** NYE VILKÅR
31.01.2013 Bestemmelser om utvikling av festeområdet og fradeling av eiendommer

2021/1220486-1/200 **PANTEDOKUMENT**
01.10.2021 21.00 GJELDER FESTE
BELØP: NOK 105 000 000
PANTHAVER: STAVANGER KOMMUNE
ORG.NR: 964 965 226
OVERFØRT FRA: KNR:1103 GNR:17 BNR:1459 F
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1495135-1/200 **PANTEDOKUMENT**
26.11.2021 21.00 GJELDER FESTE
BELØP: NOK 224 000 000
PANTHAVER: EIE ØKONOMI AS
ORG.NR: 990 025 983
OVERFØRT FRA: KNR:1103 GNR:17 BNR:1459 F
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/1402288-1/200 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
14.12.2023 21.00 VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2023/1401975-1/200

2021/1495135-2/200 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
26.11.2021 21.00 GJELDER FESTE

RETTIGHETSHAVER: EIE ØKONOMI AS
ORG.NR: 990 025 983
OVERFØRT FRA: KNR:1103 GNR:17 BNR:1459 F
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/1402288-1/200 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
14.12.2023 21.00 VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2023/1401975-1/200

2023/365043-1/200 **PANTEDOKUMENT**
11.04.2023 21.00 GJELDER FESTE
BELØP: NOK 230 000 000
PANTHAVER: EIE ØKONOMI AS
ORG.NR: 990 025 983
OVERFØRT FRA: KNR:1103 GNR:17 BNR:1459 F
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/365043-2/200 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
11.04.2023 21.00 GJELDER FESTE
RETTIGHETSHAVER: EIE ØKONOMI AS
ORG.NR: 990 025 983
OVERFØRT FRA: KNR:1103 GNR:17 BNR:1459 F
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

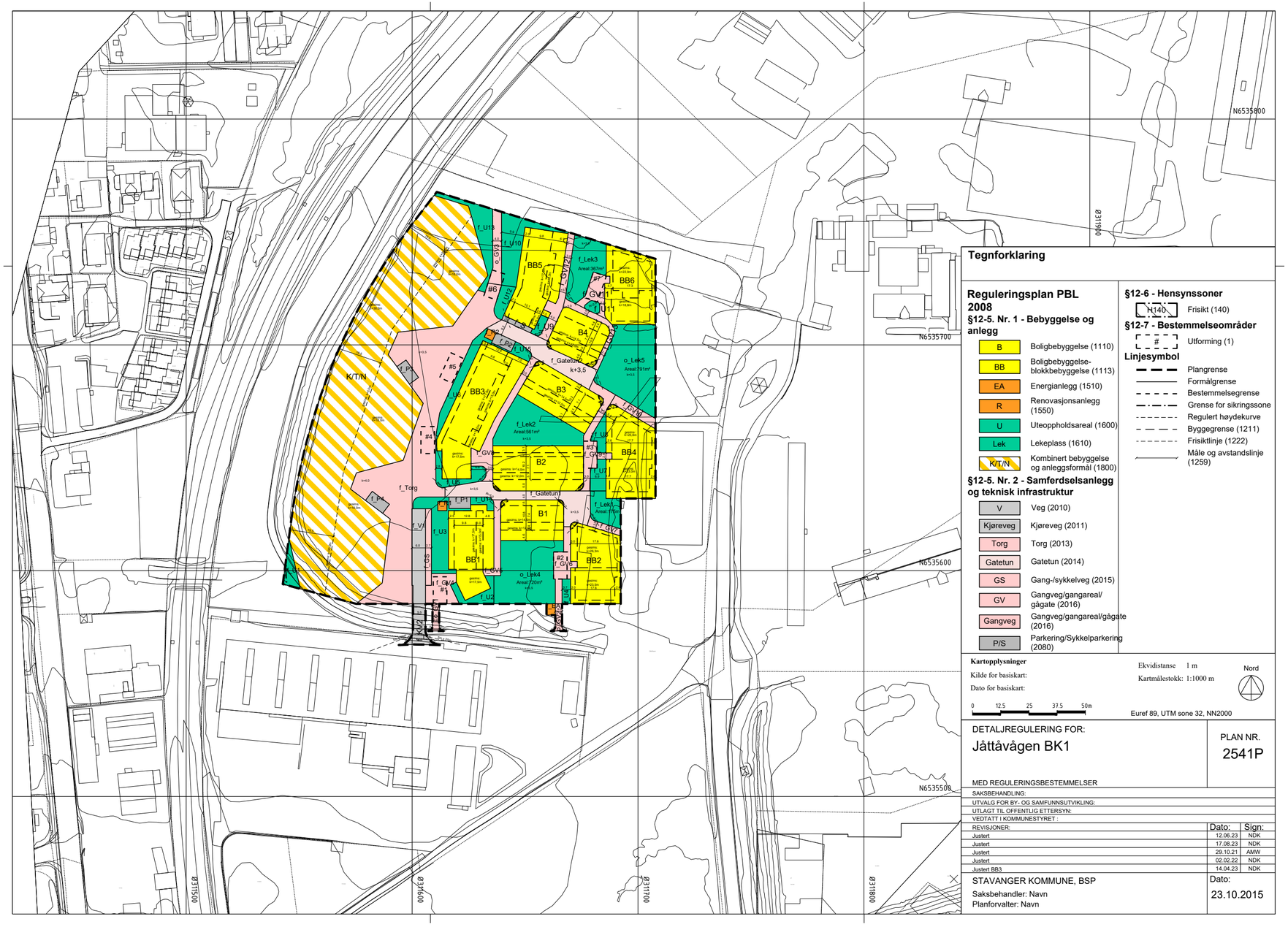
GRUNNDATA

2023/1339339-1/200 **REGISTRERING AV GRUNN**
30.11.2023 21.00 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1103 GNR:17 BNR:1459

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.

Regulering

11



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- B — Boligbebyggelse (1110)
- BB — Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)
- EA — Energianlegg (1510)
- R — Renovasjonsanlegg (1550)
- U — Uteoppholdsareal (1600)
- Lek — Lekeplass (1610)
- K/T/N — Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)

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

- V — Veg (2010)
- Kjøreveg — Kjøreveg (2011)
- Torg — Torg (2013)
- Gatetun — Gatetun (2014)
- GS — Gang-/sykkelveg (2015)
- GV — Gangveg/gangareal/gågate (2016)
- Gangveg — Gangveg/gangareal/gågate (2016)
- P/S — Parkering/Sykkelparkering (2080)

§12-6 - Hensynssoner

- H140 — Frisikt (140)

§12-7 - Bestemmelseområder

- # — Utforming (1)

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Bestemmelsegrense
- Grense for sikringssone
- Regulert høydekurve
- Byggegrense (1211)
- Frisiktlinje (1222)
- Måle og avstandslinje (1259)

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:

Dato for basiskart:

Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk: 1:1000 m

Nord

0 12.5 25 37.5 50m

Euref 89, UTM sone 32, NN2000

DETALJREGULERING FOR:

Jåttåvågen BK1

PLAN NR.

2541P

MED REGULERINGSBESTEMMELSER

SAKSBEHANDLING:

UTVALG FOR BY- OG SAMFUNNSUTVIKLING:

UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN:

VEDTATT I KOMMUNESTYRET :

REVISJONER:	Dato:	Sign:
Justert	12.06.23	NDK
Justert	17.08.23	NDK
Justert	29.10.21	AMW
Justert	02.02.22	NDK
Justert BB3	14.04.23	NDK

STAVANGER KOMMUNE, BSP

Saksbehandler: Navn

Planforvalter: Navn

Dato:

23.10.2015

Reguleringsbestemmelser for plan 2541P.
Detaljregulering for Jåttåvågen felt BK1. Hinna bydel.

Vedtatt av kommunalstyret for byutvikling 12.11.2015 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Delegert 12.04.2021	Endret §§ 4.1, 5.2, 5.3, 5.8, 5.12, 5.26, 6.3 og 6.6	pbl § 12-14
Delegert 22.10.2021	Endret § 9	pbl § 12-14
Delegert 22.02.2022	Endret § 5.8 og § 5.9	pbl § 12-14
Delegert 11.10.2023	Endret § 2.3, § 5.7 og § 5.8,	pbl § 12-14

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for bolig og næringsbygg med tilhørende parkering og uteoppholdsarealer. Planens formål er i tillegg å planlegge for uterom av høy kvalitet, i tråd med *Overordnet landskapsplan Jåttåvågen 2.*

§ 2 KRAV TIL SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

§ 2.1 Rekkefølgekrav og energiløsninger
Søknad om rammetillatelse skal redegjøre for oppfyllelse av rekkefølgekrav og valg av energiløsninger.

§ 2.2 Detaljert beregning av støyforhold
Innendørs støynivå skal være iht. byggeforskriftene og støynivå som skyldes støy fra vei og jernbane skal ligge under 55 Lden, jf. T-1442, ved uteoppholdsarealer. Gjeldende retningslinjer i T-1442 skal også overholdes i bygge- og anleggsperioden. Støyrapport fra Sinus AS av 03.11.2014 viser hvilke bygg og uteområder som vil ha for høye støynivåer. Søknad om rammetillatelse skal inneholde detaljerte støyberegninger for de aktuelle bygg og uteområder, og det skal redegjøres for nødvendige avbøtende tiltak.

§ 2.3 Utomhusplan

Overordnet utomhusplan
Det skal utarbeides en overordnet utomhusplan i målestokk 1:200 for trafikkarealer og grønnstruktur. Planen skal fastsette hovedgrep og hovedbruk av arealene (lek, opphold, beplantede arealer, trafikkarealer for nødetater, gangforbindelser), høyder på terreng, bebyggelse og trafikkarealer, samt overordnet overvannshåndtering og flomveier. Prinsipper for løsninger skal vises.

Detaljert utomhusplan
Det skal utarbeides en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for trafikkarealer og grønnstruktur. Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, møblering, adkomster, skilting, vannavrenning, belysning, sykkelparkering, vinterbruk (lagring av sand/snø) og andre faste elementer. Den skal være basert på

prinsippene om universell utforming samt på *Overordnet landskapsplan Jåttåvågen 2.* Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer.

Utomhusplaner for torg må utarbeides under ett, ellers kan egne utomhusplaner utarbeides for hvert utbyggingstrinn. Utbyggingstrinn for boligområdet tilsvarer tre boligkvartaler: Søndre kvartal: B1, BB1 og BB2. Midtre kvartal: B2, B3, BB3 og BB4. Nordre kvartal: B4, BB5 og BB6.

§ 2.4 Anleggsplan
Det skal lages en egen risiko- og sårbarhetsanalyse knyttet til massetransport. Transporten må planlegges slik at den er til minst mulig sjenanse og hinder for eksisterende bolig- og næringsvirksomhet. Det skal utarbeides en plan for anleggstrafikk og annen trafikk i og utenfor planområdet i anleggsperioden. Planen skal vise hvordan sikkerheten til syklende og gående er ivaretatt. Planen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis.

§ 2.5 Plan for grunnforhold
Det skal utarbeides en plan for håndtering av forurenset grunn. Planen skal være godkjent av forurensingsmyndighetene før det kan gis igangsettingstillatelse.

§ 2.6 Kvalitetsprogram og miljøregnskap
Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for hvordan krav gitt i Kvalitetsprogram utarbeidet av Smi energi & miljø as av 28.01.15 vil bli oppfylt. Det skal lages et eget miljøregnskap for utbyggingen. Redegjørelsen og miljøregnskapet skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis for det enkelte bygg.

Det skal utarbeides mobilitetsplan ved etablering av virksomhet i tråd med kommuneplanens bestemmelse punkt 2.6.

§ 2.7 Formingsveileder for rekkehus B1, B2, B3 og B4
Detaljert formingsveileder for pergolaer, skillevegger og terrassebelegg skal utarbeides og legges ved rammesøknad.

§ 3 REKKEFØLGEKRAV

§ 3.1 Infrastruktur
Før brukstillatelse gis skal nødvendig infrastruktur være på plass eller sikret opparbeidet. Nødvendig infrastruktur for felt BK1 er

- Veganlegg T7 i kommunedelplan for Jåttåvågen
- Scenerommet A5 i kommunedelplan for Jåttåvågen
- Undergang U med ramper i felt F1 samt undergang under fv44 i plan 2376
- Gang / sykkelvei G/S1, G/S2 og G/S3 i plan 2376
- Friområder F1 og F2 i plan 2376 med gangveier

§ 3.2 Uterom

Felles
Utearealer skal oppfylle gjeldende støykrav. Eventuelle støyskjermingstiltak skal være etablert før det gis brukstillatelse for byggene.

Uteoppholdsareal
Opparbeidelse av uteoppholdsareal kan skje trinnvis knyttet til byggetrinn. Se § 5.14-§ 5.20. Beplantning innenfor grøntområder skal være opparbeidet senest første vekstsesong etter at bebyggelsen er tatt i bruk.

Torg
Torget skal opparbeides i takt med utbyggingstrinn. Før det gis brukstilatelse for boligene i et kvartal, skal torget være opparbeidet så langt nordover at tilgang til tilliggende gatetun er sikret. Før det gis brukstillatelse for næringsbygg, skal torg være opparbeidet så langt nordover at tilgang til næringsbygg er sikret.

Gatetun
Gatetun 1 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for B1, B2, BB1 og BB2.
Gatetun 2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for B3, B4, BB3, BB4, BB5 og BB6.

Lekeplasser
Lek 1 og Lek 4 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for B1, BB1 og BB2.
Lek 2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for B2, B3, BB3 og BB4.
Lek 3 og Lek 5 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for B4, BB5 og BB6.

Undergang ved sørvestre hjørne av planområdet
Før det kan gis igangsettingstillatelse for bygg innenfor K/T/N, skal undergang, ramper og trapper være ferdig prosjektert.

§ 3.3 Veiareal

Vei
V1 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for tiltak innenfor planområdet.

Gangveier
GV1 og GV2 skal opparbeides samtidig med F1.
GV3 skal opparbeides samtidig med nordre del av torget.
GV4 og GV5 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for BB1.
GV6 og GV7 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for BB2.
GV8 og GV9 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for BB3.
GV10 og GV11 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for BB4.
GV12 og GV13 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for BB5.
GV13 og GV14 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for BB6.
GV15 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for B4.

§ 3.4 Parkering

Eventuell trinnvis utbygging av P-kjeller skal skje i takt med boligkvartals- og næringsutbygging. Tilstrekkelig antall parkeringsplasser for bil og sykkel skal være etablert før det gis brukstillatelse for det enkelte bygg. Nedgang til P-kjeller i samme eller tilgrensende kvartal skal være etablert før det gis brukstillatelse for det enkelte bygg.

§ 3.5 Renovasjonsanlegg

Nedgravde avfallscontainere på R1 skal være ferdig etablert før brukstillatelse gis for B1, B2, BB1 og BB2. Nedgravde avfallscontainere på R2 skal være ferdig etablert før brukstillatelse gis for B3, B4, BB3, BB4, BB5, BB6.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Energiforsyning og miljø

Energiløsningene skal være enkle, robuste og ha lang levetid, med vekt på passive løsninger knyttet til utforming og detaljering av bygningskroppen.

Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger, samt klimaeffektive byggematerialer.

Alle nybygg i området skal tilknyttes fjernvarmeanlegg, jf. pbl. § 27-5. Alle bygg skal tilrettelegges for vannbåren varme. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten dersom det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning, jfr. pbl § 27-5 2.ledd.

§ 4.2 Estetisk kvalitet

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet.
For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på god landskapstilpasning og urban utforming. Uteområder skal i størst mulig grad være sammenkoblet med tilstøtende offentlige grøntområder.

§ 4.3 Universell utforming

Uterom skal utformes etter prinsippene for universell utforming. Bygninger skal være tilpasset bevegelses- og orienteringshemmede, synshemmede og miljøhemmede. Det skal ikke velges planter som er til sjenanse for mennesker med astmatiske eller allergiske plager.

§ 4.4 Parkering for bil og sykkel

Bil
Parkering skal anlegges i privat, men offentlig tilgjengelig, parkeringsanlegg under bakken, med unntak av 12 korttidsparkeringsplasser på bakkeplan. 4 av disse skal være HC-plasser. Parkeringsanlegg skal dimensjoneres for 0,9 parkeringsplasser pr. 100m^2 BRA.
Det legges til rette for El-lading av biler. 5% av plassene skal være handicap-plasser.

Sykkel

Det skal anlegges minimum 4 sykkelparkeringsplasser pr 100 m^2 BRA næringsareal. Disse skal plasseres innomhus eller på egne overdekkede plasser.

Det skal være minimum 3 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m^2 BRA bolig. Disse skal plasseres innomhus eller på egne overdekkede plasser.

§ 4.5 Renovasjonsløsning

For boliger skal renovasjon ivaretas ved nedgravde søppelcontainere. Områdene for nedgravde containere skal utformes i tråd med kommunalteknisk avfallsnorm for Stavanger kommune.
For næringsbebyggelse skal all avfallshåndtering, som containere, komprimatorer og lignende, løses inne i bygningsmassen. Utelager er ikke tillatt.

§ 4.6 Vegetasjon og biodiversitet

Området skal ha et grønt preg. Det skal være tilstrekkelig antall trær, iht. til intensjon vist på illustrasjonsprosjektets utomhusplan. Det skal være tilstrekkelig vekstmasser for trær, dvs. minimum 100 cm jordtykkelse. Uteområder skal utformes med et planteutvalg som fremmer biodiversitet, jmf *Overordnet landskapsplan Jåttåvågen 2.*

§ 4.7 Overvannshåndtering

Det skal utvikles et helhetlig system for en bærekraftig håndtering av overvann i området, i tråd med kapittel "Bærekraftig vannhåndtering" i *Overordnet landskapsplan Jåttåvågen 2 Verktøykasse/ formingsprinsipper*. infiltrere når det regner litt, forsinke og fordrøye når det regner mye, og sikre trygge flomveier ved ekstrem nedbør. Det skal brukes Norsk Vanns vannhåndteringsprinsipp (2008) med hensyn til klimatilpasning i urbane situasjoner. Utearealene utformes med stort innslag av plantefelt og plen, og det skal tilstrebes størst mulig permeabilitet for faste dekker. Forsinkning og fordrøying av overflatevann ivaretas ved etablering av grønne takflater, åpne løsninger i grøntareal eller som tekniske installasjoner i bakken.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Utnyttelsesgrad

Tillatt utnyttelsesgrad for hele området er maksimalt 170 %- BRA bruksareal. I BRA skal følgende ikke regnes med: felles redskapsboder, boder i underetasje og parkering under bakken. Tenkte plan i atrier i kontorbygg regnes ikke med i BRA.

Hvert bygg er regulert ved fotavtrykk og gesimshøyder, samt maksimal BRA. For boligene er det i tillegg satt et maksimalt etasjeantall. Byggegrenser og gesimshøyder er markert på plankart. Der det ikke er vist byggegrense, gjelder formålsgrense som byggegrense.

§ 5.2 P-kjeller

Parkeringskjeller tillates anlagt under alle felt bortsett fra Lek 4, Lek 5 (kvartalslekeplasser), GV1 og GV2. Under private og felles uteoppholdsplasser på bakkeplan, sandlekeplasser, torg og gatetun skal dekket over parkeringskjeller dimensjoneres for å tåle overdekning på 100 cm jord. Der dekket skal være tilgjengelighet for vedlikeholds- og utrykningskjøretøy, skal det dimensjoneres i samsvar med brannvesenets krav om dimensjonerende akseltrykk.

§ 5.3 Havstigningstiltak

All bebyggelse skal legges slik at laveste gulvhøyde i rom for varig opphold ikke ligger lavere enn kote 3,5. Areal under denne koten må dimensjoneres for å tåle vanninntrengning eller må bygges som vannsikker konstruksjon.

§ 5.4 Fasadematerialer

Hovedfasadematerialer for alle bygg skal være tegl og eller tre og eller skifer.

§ 5.5 Byggeområde K/T/N

K/T/N er regulert til kontor, tjenesteyting og næring. Maksimum tillatt BRA for K/T/N er 22900 m^2.

K/T/N tillates delt opp i inntil tre separate bygg. Skillet mellom dem skal gå der torget har utvidelser mot vest. K/T/N skal ha flate tak. Enkeltelementer som rekkverk, piper, sjakter, trapperom og tekniske rom kan etableres over de angitte gesimshøyder.

Det skal settes av plass til publikumsrettede funksjoner i 1. etasje. Det tillates areal- og arbeidsplassintensiv, kunnskapsbasert virksomhet, både kontorbasert virksomhet, men også lettere produksjon tilknyttet laboratorie- eller høyteknologisk virksomhet. Utover dette tillates servicefunksjoner og andre funksjoner knyttet til kultur, rekreasjon og fritid. Virksomheten skal ikke være i konflikt med boligformålet mht. trafikk, støy, lukt og annen forurensing. Lager - og industrivirksomhet tillates ikke.

Det skal integreres en energisentral fra Lyse på bakkeplan innenfor formålet. Krav fra Lyse knyttet til energisentralen skal ivaretas.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bygg innenfor K/T/N, skal undergang, ramper og trapper være ferdig prosjektert. Ramper, trapper og forstøtningsmurer til undergangen kan plasseres innenfor KTN. Bygget skal plasseres slik at det ikke er i konflikt med dette.

§ 5.6 Fellesbestemmelse for boligbebyggelse B1-B4 og BB1-BB6

Byggene skal ha flate tak. Det skal legges vekt på fleksible og robuste planløsninger. Det skal være variert størrelse på boenhetene. Minste boligstørrelse er 40 m^2 BRA. Minst 50% av leilighetene skal være 3-roms eller større. Det skal settes av areal til sportsbod i kjeller. Det skal avsettes minimum 1 m^2 per boenhet til innvendige fellesarealer som festlokale, gjesterom eller lignende. Det skal etableres minimum ett slikt areal per kvartal. Hver leilighet skal ha minst 6 m^2 privat uteareal på bakkeplan, balkong og eller utenfor gangsone på svalgang. Alle boliger skal ha tilgang til et solrikt uteareal i nærhet til boligen.

§ 5.7 Rekkehus B1, B2, B3, B4:

B1, B2, B3 og B4 er regulert til rekkehus. Rekkehusene tillates oppført i tre etasjer. Maksimum tillatt BRA for B1 er 630 m^2, for B2 930 m^2, for B3 790 m^2 og for B4 558 m^2.

Øverste etasje skal være inntrukket på sørsiden iht. byggegrenser vist på plankart. Det tillates oppført pergola og en utebod på maksimalt 1,20 meters bredde mellom takterrassene, utenfor byggegrense. Det tillates ikke ulike typer pergolaer og uteboder på den samme rekkehusrekka.

Alle boligene skal orienteres mot minst to himmelretninger.

Sykkelparkering skal være integrert i bygningskroppens 1. etasje, i B1, B2 og B3, på begge gavlsider.

Private uteoppholdsarealer skal utformes med et grønt og frodig preg. Det tillates terrasser med fast belegg eller treplatting på nordsidene av husene. Alle hus i en rekke må ha samme type terrassebelegg. Private uteoppholdsarealer på sørsidene skal utformes som plener og eller plantefelt. Biloppstillingsplasser tillates ikke på de private uteoppholdsarealene. Skillevegger 4 m ut fra fasaden mellom terrassene på nordsiden av byggene tillates. Skilleveggene skal være maks 2 m høye og like for hele rekken. All annen avgrensning skal være i form av hekker eller annen vegetasjon.

§ 5.8 Boligblokker BB1, BB3 og BB5:

BB1, BB3 og BB5 er regulert til boligblokker. De tillates oppført i fire etasjer. Maksimum tillatt BRA for BB1 er 1750 m^2, for BB3 2650 m^2 og for BB5 1991 m^2.

Øverste etasje skal være inntrukket mot øst, iht. byggegrense vist på plankart.

Alle leilighetene skal orienteres mot minst to himmelretninger, med unntak av 17 vestvendte boenheter i BB3 og BB5.

Mot vest skal det innenfor formålsgrense anlegges en privat uteplass utenfor hver leilighet i 1. etasje. Svalganger og balkonger tillates anlagt utenfor byggegrense, innenfor formålsgrense, mot vest og øst. Fra og med
2. etasje tillates det svalganger utenfor formålsgrense mot nord, og balkonger utenfor formålsgrense mot sør, se § 5.12.
For BB3 tillates balkonger utenfor formålsgrensen over f_U5.

Trapperom som fungerer som felles nedgang til P-kjeller for hele kvartalet, skal integreres i bygningskroppene. Rømningstrapper skal integreres i bygningskroppene.

Uteoppholdsarealer mot gårdsrommene utformes som grønne forhager med plen og eller plantefelt. Avgrensning mellom forhagene skal være i form av hekker eller annen vegetasjon.

§ 5.9 Boligblokker BB2, BB4 og BB6:

BB2, BB4 og BB6 er regulert til boligblokker. BB2, BB4 og BB6 skal ha to ulike høyder per bygg, med minimum en etasjes sprang mellom dem. De tillates oppført i henholdsvis fem, seks og sju etasjer.
Maksimum tillatt BRA for BB2 er 2750 m^2, for BB4 2750 m^2 og for BB6 2500 m^2.

Minimum 50% av leilighetene skal orienteres mot minst to himmelretninger. For de øvrige tillates ikke ensidig orientering mot nord eller øst.

Balkonger tillates innglasset. Det tillates ikke ulik type innglassing på den samme blokka.

Det tillates anlagt takterrasser på den laveste delen av takflatene.

§ 5.10 Energianlegg EA

Energisentral skal betjene alle boligene. Den skal utformes iht. krav fra Lyse.

§ 5.11 Renovasjonsanlegg R1 og R2

R1 og R2 er felles for alle boligformålene.

§ 5.12 Fellesbestemmelse kjørbare uteoppholdsarealer

U7, U8, U10 og U11 skal opparbeides med kjørbart, grønt dekke i armert gress eller tilsvarende på områder for brannbiloppstilling. Størrelse og plassering er angitt på illustrasjonsprosjektets utomhusplan.

§ 5.13 Fellesbestemmelse uteoppholdsarealer som tillates overbygget

U10, U14 og U15 tillates overbygget av svalgang på nordre kortside av tilliggende boligformål fra 2. etasje og oppover, inntil 2 m utover formålsgrense.
U2, U5 og U9 tillates overbygget av balkong på søndre kortside av tilliggende boligformål fra 2 etasje og oppover, inntil 2 m utover formålsgrense.

§ 5.14 Fellesbestemmelse uteoppholdsarealer som tillates bebygget med redskapsbod

På U2 og U9 tillates det satt opp redskapsbod på inntil 15 m^2.

§ 5.15 Uteoppholdsareal U2, U3 og U14

U2, U3 og U14 er felles for BB1 eller fremtidige parseller av denne.

§ 5.16 Uteoppholdsareal U4

U4 er felles for BB2 eller fremtidige parseller av denne.

§ 5.17 Uteoppholdsareal U5, U6 og U15

U5, U6 og U15 er felles for BB3 eller fremtidige parseller av denne.

§ 5.18 Uteoppholdsareal U7 og U8

U7 og U8 er felles for BB4 eller fremtidige parseller av denne.

§ 5.19 Uteoppholdsareal U9, U10 og U12

U9, U10 og U12 er felles for BB5 eller fremtidige parseller av denne.

§ 5.20 Uteoppholdsareal U11

U11 er felles for BB6 eller fremtidige parseller av denne.

§ 5.21 Uteoppholdsareal U1 og U13

U1 og U13 er felles for K/T/N eller fremtidige parseller av denne.

§ 5.22 Fellsbestemmelse for lekeplasser Lek1, Lek2 og Lek3:

Lek1, Lek2, Lek3 skal opparbeides som sandlekeplasser i henhold til lekeplassnormen og utomhusplan, jmf. § 2.3, og i henhold til Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.
Sandlekeplassene skal utformes med varme materialer som for eksempel tre, både som beleggs-, kant-, og møbleringsmateriale.
Lekeplassene skal i tillegg ha et stort innslag av vegetasjon, både trær, busker og staudebed. Vegetasjon skal brukes til infiltrasjon av regnvann (regnbed) og til sonedeling.

§ 5.23 Lek1:
Lek1 er felles for B1, BB1 og BB2.

§ 5.24 Lek2:
Lek2 er felles for B2, B3, BB3 og BB4. Det tillates satt opp redskapsbod på inntil 15 m^2 på området.

§ 5.25 Lek3:
Lek3 er felles for B4, BB5 og BB6.

§ 5.26 Lekeplasser Lek4 og Lek5:
Lek4 og Lek5 er offentlige. De skal opparbeides som kvartalslekeplasser i henhold til lekeplassnormen og utomhusplan, jmf. § 2.3, og i henhold til Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland. Kvartalslekeplassene skal opparbeides som grønne områder med mye gress og varierte terrengformer som skaper ulike soner og rom. Kvartalslekeplassene skal suppleres med kraftige buskvolumer. Kryssende gangveger og oppholdsplasser utformes med pakket turveigrus, eller annet permeabelt dekke.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Fellesbestemmelse
Alle trafikkarealer skal utformes i samsvar med kommunalteknisk vegnorm for Sør Rogaland. Veganlegget (kjøreveg, gang- sykkelveg m.m.), både privat og kommunalt, skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer godkjent av kommunen. Sammen med de tekniske planene skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten.

§ 6.2 Veg V1
V1 er felles for alle byggformålene innenfor planområdet. Der den krysser over torget, skal den ha samme belegg som torget. Rampe ned til P-kjeller skal ha skille mellom felt for sykkeltrafikk og felt for biltrafikk.

§ 6.3 Fellesbestemmelse for Gatetun 1 og Gatetun 2
Gatetunene skal utformes på en måte som skaper uformelle møte-, oppholds- og lekeområder for beboerne. De skal utfomes med ulike typer faste dekker, som kombinert med møbler, beplantning og åpne vannrenner/regnbed, skal gi et frodig inntrykk og en høy kvalitet. Det skal plantes minimum 1 tre i hvert gatetun. Belegning skal være velegnet for bevegelseshemmede. Det skal være et stort innslag av kjørefaste, permeable dekker som f.eks. steinstøv, armert gress eller belegningsstein med brede fuger. Asfaltflater kan benyttes kombinert med brede kanter av marktegl.
Gatetunene skal være stengt for ordinær bilkjøring, men må opparbeides på en måte som sikrer adkomst for utrykningskjøretøy.

§ 6.4 Gatetun 1
Gatetun 1 er felles for B1, B2, BB1 og BB2.

§ 6.5 Gatetun 2
Gatetun 2 er felles for B3, B4, BB3, BB4, BB5, BB6.

§ 6.6 Torg
Torg er felles for alle byggeformålene. Torget skal utformes som et åpent, inviterende og trygt oppholds- og samlingssted. Det skal skapes tydelige inngangssoner til næringsbyggene på torget. Materialbruk, utførelse, møblement og utstyr skal være av høy kvalitet. Torget skal ha frodig beplantning som fremmer biologisk mangfold, Utebelysning skal være av høy kvalitet og ha heniktsmessig plassering. Belegning skal være velegnet for bevegelseshemmede.

Torget skal være stengt for ordinær bilkjøring, dvs. det tillates kun varetransport, adkomst for uttrykningskjøretøy og gjestetransport/kjøring til gjesteparkeringsplasser.

Utekafémøblering eller lignende tilknyttet virksomheten innenfor formål K/T/N tillates på torget.

Nedganger til parkeringskjeller tillates plassert på torget.

Torget skal opparbeides i henhold til utomhusplan, jmf. §2.3.

Torg tillates ikke avstengt.

§ 6.7 Fellesbestemmelse for gangveger GV1 – GV15
Belegning på gangveger skal være velegnet for bevegelseshemmede. Asfaltflater kan benyttes kombinert med brede kanter av marktegl.

§ 6.8 Gangveg GV1, GV2 og GV3
GV1, GV2 og GV3 er offentlige.

§ 6.9 Gangveg GV4 og GV5
GV4 og GV5 er felles for BB1 eller framtidige parseller av denne.

§ 6.10 Gangveg GV6
Gangveg GV6 er felles for BB2 eller framtidige parseller av denne.

§ 6.11 Gangveg GV7
GV7 er felles for B1, B2, BB1 og BB2 .

§ 6.12 Gangveg GV8 og GV9
Gangveg GV8 og GV9 er felles for BB3 eller framtidige parseller av denne.

§ 6.13 Gangveg GV10
Gangveg GV10 er felles for BB4 eller framtidige parseller av denne.

§ 6.14 Gangveg GV11
GV11 er felles for B3, B4, BB3, BB4, BB5, BB6.

§ 6.15 Gangveg GV12
GV12 er felles for BB5 eller framtidige parseller av denne.

§ 6.16 Gangveg GV13
GV13 er felles for BB5 og BB6 eller framtidige parseller av disse.

§ 6.17 Gangveg GV14
Gangveg GV14 er felles for BB6 eller framtidige parseller av denne.

§ 6.18 Gangveg GV15
Gangveg GV15 er felles for B4 eller framtidige parseller av denne.

§ 6.19 Parkering P1 og P2
Parkering P1og P2 er felles for boligformålene. Parkering P1 og P2 tillates overbygget av svalgang på nordre kortside av tilliggende boligformål fra 2 etasje og oppover, inntil 2 m utover boligformålets formålsgrense.

§ 6.20 Parkering P3 og P4
Parkering P3 og P4 er felles for K/T/N.

§ 6.21 Sykkelparkering f_S
Sykkelparkering f_S er felles for BB5, B4 og BB6.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Grønnstruktur o_G1
G1 tillates overbygget fra 2. etasje og oppover. Det tillates plassert søyle på G1.G1 skal være offentlig.

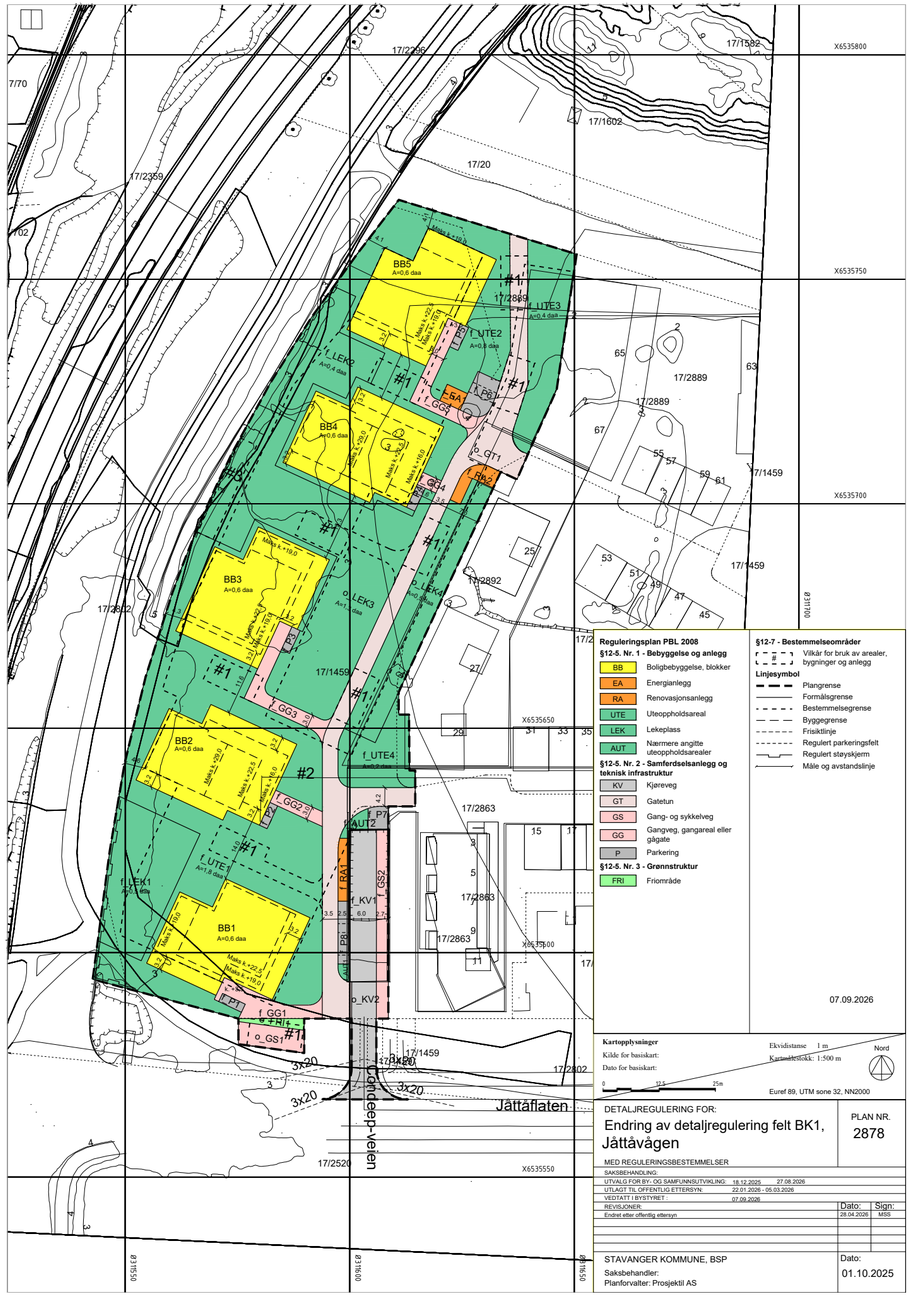
§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Sikringssone frisikt
Innenfor viste sikringssoner frisikt tillates ikke oppført elementer som hindrer sikten over

0,5 m. Søyler, skilt og høystammede trær tillates innenfor sikringssoner frisikt. Der frisiktssonene for gang og sykkeltrafikk overlapper boligformål, tilates overbygning av frisiktsonene fra og med andre etasje, innenfor byggegrense.

§ 9 BESTEMMELSESOMRÅDER

Bestemmelsesområde oppstillingsplass for brannbil #1 - #7
Innenfor bestemmelsesområdet #1 - #7 skal det settes av areal til brannbil- oppstillingsplass. Det skal være hardt dekke og ingen møblering som hindrer tilkomst for brannbil.



Stavanger kommune

07.09.2026

Reguleringsbestemmelser

Plan ID 2878

Endring av detaljregulering for felt BK1 i Jåttåvågen, Hinna bydel

Vedtatt av Stavanger bystyre 07.09.2026 i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

1 Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for bolig med tilhørende parkering og uteoppholdsarealer. Planens formål er i tillegg å planlegge uterom av høy kvalitet og som skal være frodige og ivareta biologisk mangfold. Arealene mellom bygningene skal være allment tilgjengelige og forsterke koblinger mellom grøntområder.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Energiforsyning og miljø

Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger, samt klimaeffektive byggematerialer.

Alle nybygg i området skal tilknyttes fjernvarmeanlegg, jf. pbl. § 27-5. Alle bygg skal tilrettelegges for vannbåren varme.

2.2 Estetisk kvalitet

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet.
For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på god landskapstilpasning og urban utforming.
Uteområder skal i størst mulig grad være sammenkoblet med tilstøtende offentlige grøntområder.

2.3 Universell utforming

Uterom og plantevalg skal følge prinsippene for universell utforming. Bygninger skal være tilpasset bevegelses- og orienteringshemmede, synshemmede og miljøhemmede.

2.4 Parkering for bil og sykkel

2.4.1 Bil

Parkering skal anlegges i privat, men allment tilgjengelig, parkeringsanlegg under bakken. Totalt sett innenfor planområdet skal det for beboere og gjester være 90 parkeringsplasser. Inkludert i dette skal det være 12 plasser for bevegelseshemmede. 10 av disse skal ligge i parkeringsanlegg under bakken nær inngangsparti/heis til hver blokk. Av de 90 plassene skal det opparbeides 6

korttidsparkeringsplasser på bakkeplan, hvorav 2 for bevegelseshemmede. Korttidsparkeringsplass kan reserveres for hjemmesykepleien.

2.4.2 Sykkel

Det skal være avsatt areal til minst 383 sykler innenfor planområdet, både i kjeller og på regulerte sykkelparkeringsplasser på bakkeplan (P1-P5).

Total andel som avsettes til større sykler/sykkeltilhengere/lastesykler skal være min 15 % av totalt antall sykkelparkeringsplasser .

2.5 Vegetasjon og biodiversitet

Området skal utformes med vegetasjon. Det skal være tilstrekkelig vekstmasser for trær, dvs. minimum 100 cm jordtykkelse der disse plantes. Uteområder skal utformes med et planteutvalg som fremmer biodiversitet.

2.6 Overvannshåndtering

Det skal utvikles et helhetlig system for en bærekraftig håndtering av overvann i området, i tråd med *Vedlegg VA-rammeplan Plan 2878 Endring av detaljregulering felt BK1 i Jåttåvågen – BT4*, datert Asplan Viak, 04.04.2025.

3 Dokumentasjonskrav

3.1 Krav til søknad om rammetillatelse

3.1.1 Arkitektur

Den arkitektoniske utformingen skal utformes i tråd med Plan A – handlingsplan for arkitektur og byforming, med tydeligere særpreg og variasjon mellom byggene. Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan Plan As fire nøkkeltema særpreget, helhetlig, menneskelig og ansvarlig er fulgt opp.

3.1.2 Støyforhold

Alle lekeområder skal ha støynivå Lden ≤ 58 dB fra jernbane og Lden ≤ 55 dB fra vei.

Alle boenheter skal ha minst én uteplass med støynivå Lden ≤ 58 dB fra jernbane og Lden ≤ 55 dB fra vei.

Alle boenheter skal ha minst ett rom med luftemulighet mot stille side for henholdsvis bane og vei. For samlet støybelastning kan det aksepteres at boliger har dempet fasade. Utformingen av dempet fasade bør i så fall være på en slik måte at kvalitetene ved stille side ivaretas.

Før søknad om rammetillatelse må det være gjennomført målinger av vibrasjoner fra tog for å fastlegge eventuelt tiltaksbehov mot rystelser.

Sammen med søknad om igangsetting skal det følge dokumentasjon som viser at krav til innendørs og utendørs støynivå tilfredsstilles iht.T-1442.

For sanerings-, bygge- og anleggsperioden gjelder retningslinjene for støy i kapittel 6, i T-1442. Ved forventede overskridelser av støygrensene, skal det utarbeides prognoser som viser støysituasjonen. Dersom prognosene viser overskridelser av støygrensene, skal det sikres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelse.

3.1.3 Overordnet utomhusplan

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

3.2 Krav til søknad om igangsettingstillatelse

3.2.1 Detaljert utomhusplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge 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.

Det skal være nedadrettet belysning som hindrer lysforurensning og blending, spesielt ved lekearealer. Flomlys tillates ikke. Nødvendig belysning av gatetun, stier, gangveier til lekeareal skal utformes med hensyn til å skape trygghet og vise vei. Opparbeidingen skal oppfylle kommunens norm for utomhusanlegg datert 19.09.2017. Egne utomhusplaner utarbeides for hvert utbyggingstrinn.

3.2.2 Anleggsplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det lages en plan for anleggstrafikk og annen trafikk i og utenfor planområdet i anleggsperioden. Planen skal vise hvordan sikkerheten til syklende og gående er ivaretatt. Planen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis. Det skal også utarbeides egen risiko- og sårbarhetsanalyse knyttet til massetransport. Transporten må planlegges slik at den er til minst mulig sjenanse og hinder for eksisterende bolig- og næringsvirksomhet.

3.2.3 Plan for grunnforhold

Det skal utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn. Planen skal være godkjent av forurensningsmyndigheten før det kan gis igangsettingstillatelse.

3.2.4 Miljøoppfølgingsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det følge et miljøprogram og en miljøoppfølgingsplan hvor områdekvaliteter og klimakonsekvenser, samt tiltak for å ivareta kommunens klimamål, dokumenteres. Miljøoppfølgingsplanen skal også følge søknad om igangsettingstillatelse og brukstillatelse. Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan skal utformes iht. NS 3466 eller tilsvarende. Klimagassberegninger skal utarbeides som en del av miljøoppfølgingsplanen. Miljøprogrammet og miljøoppfølgingsplanen skal oversendes kommunens fagetat.

4 Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

a) Utnyttelsesgrad

Tillatt utnyttelsesgrad for hele området er maksimalt 12 840 m^2-BRA. I BRA skal følgende ikke regnes med: parkering på bakkeplan og areal i kjeller. Drivhus og åpent overdekt areal (balkonger bl.a) regnes med iht. NS 3940.

b) Havstigningstiltak

All bebyggelse skal legges slik at laveste gulvhøyde i rom for varig opphold ikke ligger lavere enn kote +3,5.

c) Fasadematerialer

Hovedfasadematerialer for alle bygg skal være tegl og eller tre og eller skifer.

d) Utearealer

Alle utearealer (lekeplasser, uteoppholdsarealer, gangarealer, torg, gatetun og annet uteoppholdsareal) skal utformes på en måte som skaper uformelle møte-, oppholds- og aktivitetsområder for beboerne.

Utearealer tillates ikke avstengt og skal være åpent tilgjengelig for allmennheten.

I utearealer langs Jåttåringen i vest, skal det så langt det er mulig benyttes vegetasjon, drivhus, levegger og møblering som kan skjerme eller dempe støy lenger øst og inn i boligområdet. Lange, tette, sammenhengende støyskjermer skal unngås.

4.1.2 Bolig - blokkbebyggelse (BB1 - BB5)

Tillatt utnyttelse og byggehøyder er:

Felt	Maks m^2-BRA	Maks antall etasjer
BB1	2 540	6
BB2	2 590	8
BB3	2 540	6
BB4	2 590	8
BB5	2 540	6
Sum	**12 840**	

Det tillates inntil 140 leiligheter, hvorav minst 40% skal ha større BRA enn 55 m^2. Minst 40% av boligene skal ha større BRA enn 80 m^2. Ingen leiligheter skal ha mindre BRA enn 40 m^2.

Øverste etasjer skal være inntrukket, iht. regulert høyde vist på plankart. Alle leiligheter skal orienteres mot minst to himmelretninger, med unntak av små sørvest- og sørøstvendte leiligheter med mindre BRA enn 50 m^2. Innenfor formålsgrense skal det anlegges en privat uteplass utenfor hver leilighet i 1. etasje. Balkonger og buffersoner tillates anlagt utenfor byggegrense, innenfor formålsgrense. Private uteplasser skal avskjermes innenfor formålsgrensen.

Avgrensning mellom private uteplasser skal være i form av hekker eller annen vegetasjon.

Det tillates anlagt takterrasser på takflatene, unntatt over toppetasje. Her skal det legges grønt tak, bestående av vegetasjon, sedum e.l.

Det skal avsettes minst 1 m^2 fellesareal pr. boenhet for beboerne, eksempelvis utleieleilighet, klubblokale, drivhus m.m.

4.1.3 Energianlegg (f_EA1)

Energisentral på inntil 20 m^2 er felles for alle boligene.

4.1.4 Renovasjonsanlegg (f_RA1 og f_RA2)

Renovasjonsanleggene er felles for alle boligene. Jf. § 2.5.

Nedgravde konteinere skal ha en minste avstand til offentlige vannledninger på 2 meter.

4.1.5 Uteoppholdsareal (f_UTE1 - f_UTE4)

Uteoppholdsarealene er felles for alle boligene. Jf. § 4.1.1.d.

Arealene skal utformes med ulike dekker, som kombinert med møbler, beplantning og åpne vannrenner/regnbed, skal gi et frodig inntrykk og en høy kvalitet, Belegning skal være velegnet for bevegelseshemmede. Kjørefaste dekker skal holdes på et minimum, være permeable med f.eks. steinstøv, armert gress eller belegningsstein med brede fuger. Asfaltflater kan benyttes kombinert med brede kanter av marktegl.

Arealene skal være stengt for ordinær bilkjøring, men må opparbeides og merkes på en måte som sikrer adkomst for utrykningskjøretøy

4.1.6 Lekeplass (f_LEK1-f_LEK2 og o_LEK3-o_LEK4)

a) Fellesbestemmelse for lekeplasser

Lekeplasser skal opparbeides i henhold til utomhusplan, jf. § 3.3 og *Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland*, datert 19.09.2017. Lekeplassene skal utformes med naturmaterialer, både som beleggs-, kant-, og møbleringsmateriale. Lekeplassene skal i tillegg ha et stort innslag av vegetasjon, både trær, busker og staudebed. Vegetasjon skal brukes til infiltrasjon av regnvann (regnbed) og til sonedeling. Det skal ikke benyttes gummi som falldekke på lekeplasser. Lekeplassene er felles for alle boligene.

b) Nærmøteplasser

f_LEK1 og f_LEK2 skal opparbeides som nærmøteplasser for alle beboere, særlig småbarn 1-6 år og eldre. Arealene skal være fleksible og kunne reprogrammeres avhengig av brukergrupper.

c) Nabolagspark

f_ LEK4 skal opparbeides som nabolagspark for alle beboere. Det skal fungere som møteplass, leke- og aktivitetsområder og legge til rette for flerbruk og sosialt samvær for alle aldersgrupper. Arealene skal inneholde min. 5 ulike lekeaktiviteter og areal for fri lek.

f_LEK3 skal inneholde takoverdekket uteareal på inntil 20 m^2. Nabolagspark tillates ikke avstengt og skal være åpent tilgjengelig for allmennheten.

4.1.7 Annet uteoppholdsareal (f_AUT1 og f_AUT2)

Annet uteoppholdsareal er rabatter som skal opparbeides tilpasset tilliggende felt. De er felles for alle boligene.

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

4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Alle trafikkarealer skal utformes i samsvar med '*Gatenorm for Stavanger*', datert Stavanger kommune, 31.01.2023. Tekniske planer som viser veianlegg, både felles og offentlig, skal oversendes kommunens fagetat. Sammen med de tekniske planene skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten.

4.2.2 Kjørevei (f_KV1)

Rampe ned til P-kjeller skal ha skille mellom felt for sykkeltrafikk og felt for biltrafikk. Arealet er felles for alle boligene i denne plan og tilliggende plan 2541P.

4.2.3 Gatetun (o_GT1)

Gatetun er offentlig areal. Det skal utformes som et åpent, inviterende og trygt areal spesielt for myke trafikanter. Utebelysning skal være av høy kvalitet og ha hensiktsmessig plassering. Belegning skal være velegnet for bevegelseshemmede.

Gatetun skal opparbeides i henhold til utomhusplan jf. § 3.3. og inneholde fartsdempende elementer som fartshumper, rumlefelt, møblering e.l.

4.2.4 Gang-/sykkelvei (o_GS1 og f_GS2)

a) o_GS1
Feltet er del av eksisterende offentlige gang-/sykkelvei i rampe til undergang i Jåttåringen. Opparbeidelsen skal muliggjøre manøvrering og oppstilling for brannbil. Arealet skal opparbeides i plan med tilliggende veigrunn o_VG1.

b) f_GS2
Rampe ned til P-kjeller skal ha skille mellom felt for sykkeltrafikk og felt for biltrafikk. Arealet er felles for alle boligene i denne plan og tilliggende plan 2541P.

4.2.5 Gangareal (f_GG1 - f_GG5)
Belegning på gangarealer skal være velegnet for bevegelseshemmede. Asfaltflater kan benyttes kombinert med brede kanter av marktegl. GG1 er felles for BB1, GG2 er felles for BB2, GG3 er felles for BB3, GG4 er felles for BB4 og GG5 er felles for BB5.

4.2.6 Parkeringsplasser (f_P1 - f_P8)
Parkering for bil og sykkel skal i hovedsak plasseres i parkeringskjeller, jfr. § 2.4. Parkering P1-P5 er bakkeparkering for sykkel og P6-P8 for personbiler. Parkeringsplassene er felles for alle for boligene i denne plan.

4.2.7 Annen veigrunn (o_VG1)
Arealet skal opparbeides i plan med tilliggende gangareal o_GS1. Det skal ha overflate med betong- eller grusarmert gress i forlengelse og tilpasning til friområdet utenfor plangrensen. Opparbeidelsen skal muliggjøre manøvrering og oppstilling for brannbil.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelsesområde oppstillingsplass for brannbil #1
Innenfor bestemmelsesområder #1 skal det settes av areal til brannbiloppstillingsplass. Det skal være hardt dekke eller grusarmert gress og ingen møblering som hindrer tilkomst for brannbil. Plassene skal merkes og/eller skiltes.

5.2 Bestemmelsesområde parkeringskjeller #2
Innenfor bestemmelsesområder #2 kan det etableres kjeller under terreng. Kjelleren kan bygges i takt med utbyggingstrinn. Der dekket over kjeller skal være tilgjengelighet for utrykningskjøretøy, skal det dimensjoneres i samsvar med brannvesenets krav om dimensjonerende akseltrykk.

5.3 Bestemmelsesområde drivhus #3
Innenfor bestemmelsesområder #3 kan det etableres drivhus på inntil 40 m^2.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før bebyggelse tas i bruk

§ 6.1.1 Infrastruktur
Før brukstillatelse gis skal nødvendig infrastruktur være på plass eller sikret opparbeidet. Nødvendig infrastruktur for felt BK1 er:

- o_VG1 i plan 2376 og o_GS1 (i denne plan 2878 og i plan 2376)
- Gang / sykkelvei o_GS3 i plan 2376, så langt nord som planområdet strekker seg.
- Friområde o_GF5 med gangarealer i plan 2376

§ 6.1.2 Utearealer
Støyskjermingstiltak skal være etablert før det gis brukstillatelse for byggene.

Opparbeidelse av uteoppholdsareal kan skje trinnvis knyttet til byggetrinn. Beplantning innenfor grøntområder skal være opparbeidet senest første vekstsesong etter at bebyggelsen er tatt i bruk.

Nabolagspark og nærmøteplasser skal opparbeides i takt med utbyggingstrinn. Før det gis brukstillatelse for boligene for boligene, skal disse være opparbeidet slik at det er tilstrekkelige lekearealer for antallet boenheter i brukstillatelsen.

§ 6.1.3 Veiareal
Veiareal (herunder gangarealer, gatetun og parkeringsplasser) skal opparbeides i takt med utbyggingstrinn. Før det gis brukstillatelse for boligene, skal disse være opparbeidet så langt nordover at det er sikret tilgang til tilliggende bygg og anlegg.

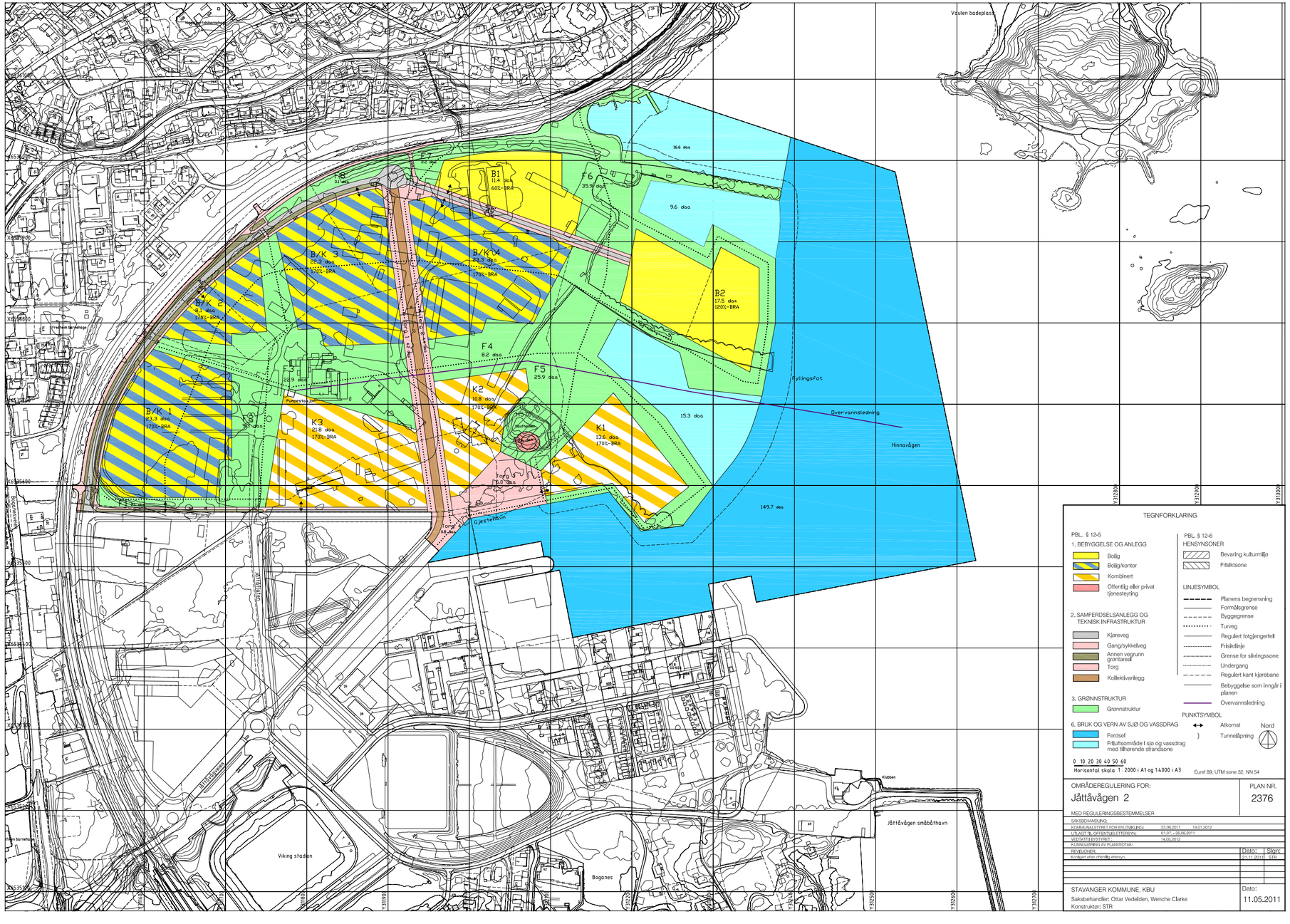
Eventuell trinnvis utbygging av kjeller skal skje i takt med utbyggingstrinn. Før det gis brukstillatelse for boligene, skal det være etablert tilstrekkelig antall parkeringsplasser for bil og sykkel for antallet boenheter i brukstillatelsen.

§ 6.1.4 Renovasjonsanlegg
Nedgravde avfallscontainere på RA1 skal være ferdig etablert før brukstillatelse gis for BB1, BB2 og BB3. Nedgravde avfallscontainere på RA2 skal være ferdig etablert før brukstillatelse gis for BB4 og BB5.

§ 6.1.5 Skolekapasitet
Kommunen må vurdere om skoletomten har kapasitet for 630 elever. Dette må klargjøres før igangsetting kan tillates.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

VA-rammeplan Plan 2878 Endring av detaljregulering felt BK1 i Jåttåvågen – BT4, datert Asplan Viak, 04.04.2025.



TEGNFORKLARING

PBL. § 12-5
1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Bolig
- Bolig/kontor
- Kombinert
- Offentlig eller privat tjenesteyting

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen vegrunn grøntareal
- Torg
- Kollektivanlegg

3. GRØNNSTRUKTUR
- Grønnstruktur

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG
- Ferdsel
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

PBL. § 12-6
HENSYNSONER
- Bevaring kulturmiljø
- Frisiktsone

LINJESYMBOL
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Turveg
- Regulert fotgjengerfelt
- Frisiktlinje
- Grense for sikringssone
- Undergang
- Regulert kant kjørebane
- Bebyggelse som inngår i planen
- Overvannsledning

PUNKTSYMBOL
- Atkomst
- Tunnelåpning

Nord

0 10 20 30 40 50 60
Horisontal skala 1" 2000 i A1 og 1:4000 i A3

Euref 89, UTM sone 32, NN 54

OMRÅDEREGULERING FOR:
Jåttåvågen 2
MED REGULERINGSBESTEMMELSER

PLAN NR.
2376

SAKSBEHANDLING:		
KOMMUNALSTYRET FOR BYUTVIKLING:	23.05.2011	19.01.2012
UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN:	01.07. – 25.08.2011	
VEDTATT I BYSTYRET:	14.05.2012	
KUNNGJØRING AV PLANVEDTAK:		
REVISJONER:	Dato:	Sign:
Kontrollert etter offentlig ettersyn.	21.11.2011	STR

STAVANGER KOMMUNE, KBU
Saksbehandler: Ottar Vedelden, Wenche Clarke
Konstruktør: STR

Dato:
11.05.2011

Bestemmelser for
Plan nr 2376, Områdereguleringsplan for Jåttåvågen 2, Hinna bydel

Vedtatt av Stavanger bystyre 14.05.2012 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Rev. 03.04.2013. § 4.3 og 5.5 felt K3 erstattet med K1.
Tilføyelse i § 5.7 og tabell 3.1 i henhold til byplansjefens vedtak av 27.06.2013 i medhold av pbl § 12-14.

Revidert i henhold til vedtak KBU 21.11.2019, i medhold av pbl § 12-14.

§ 1 Formål
Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av nordre delen av Jåttåvågen med en blanding av boliger, offentlige formål og næring. Planen skal ivareta målene i kommuneplanen, samt tilrettelegge for en moderne, mangfoldig og klimavennlig byutvikling.

§ 2 Plankrav

2.1 Miljøoppfølgingsprogram
For reguleringsplaner med mer enn 50 boenheter eller mer enn 5000 m² BRA skal det med planen følge et miljøoppfølgingsprogram som redegjør for prosjektets miljøprofil mht. blant annet energibruk (energikategori), materialvalg, transport og massehåndtering, samt oppfølging gjennom alle ledd fram til gjennomføring.

2.2 Overordnet landskapsplan
Det skal utarbeides en helhetlig overordnet landskapsplan for grøntstrukturen/friområdene og sjøområdene. Landskapsplanen skal fastsette hovedgrep og hovedbruk innenfor grøntstrukturen, terrengforming, høyder på terreng samt utforming av overgang mellom landområder og sjø, flomveier og fordrøyningsområder. Det skal spesielt arbeides med overgangen land-sjø og hvordan gjøre de harde overgangene attraktive for bruk og opphold samt gi denne en menneskelig skala. Det skal tas særlig hensyn til landskapet rundt skråtårnet og tårnets funksjon som landemerke. Planen skal utarbeides av fagkyndige med landskapsarkitektkompetanse. Det skal lages alternativer som grunnlag for å få frem endelig landskapsplan.

Det skal lages egen formingsveileder som følger landskapsplanen. Det skal vises prinsipper for vindavskjerming, evt. behandling av overflatevann, lekeområder, beplantning, belysning, overflatebehandling av gangveier, plasser, forstøtningsmurer og ramper, møblering og skilting. Overordnet landskapsplan og formingsveileder skal godkjennes av Kultur og byutvikling ved byplan og Bymiljø og utbygging ved park og vei, før de enkelte byggeområdene kan detaljreguleres.

2.3 Samferdselsanlegg
Veganlegget (kjøreveg, gang- sykkeleveg, kollektivanlegg m.m.) skal opparbeides etter detaljplaner utarbeidet i samsvar med til enhver tid gjeldende vegnorm, VA-rammeplan,

flomveier, og skal godkjennes av vegmyndigheten i kommunen. Planen skal vise inndeling av trafikkarealet, høyder, belegg, beplantning, belysning, skilting og andre relevante anlegg og elementer.

Gangveier og adkomstsoner skal ha kjørebredder som ivaretar atkomst og nødvendige svingradier for brannbil. Forhold til drenering og grunnforhold/setninger i jernbanespor må vurderes.

2.4 Detaljregulering
For de enkelte byggeområdene samt for kollektivanlegg og torg o_T1, o_T2 og oT_3, skal det før utbygging utarbeides detaljert reguleringsplan. Som grunnlag for detaljregulering skal det gjennomføres mulighetsstudier som viser alternative løsninger (arkitektkonkurranser/parallelloppdrag/ alternativsutredninger). Det stilles krav om høy arkitektonisk kvalitet relatert til bygg og byforming.
Detaljreguleringen skal vise disponering av arealer til ulike formål, kvartalslekeplass, interne gatenett, parkeringsløsning, bygningers utforming og høyder m.m.

For behandling av planer skal følgende materiale utarbeides:

- Plankart 1:1000/1:500
- Bestemmelser
- Planbeskrivelse med dokumentasjon av oppfølging av miljøoppfølgingsprogram
- Detaljert miljøoppfølgingsprogram for byggefasen
- ROS-analyse
- Plan, snitt og oppriss av bebyggelsen
- Uteromsplan 1:500
- Sol- og skyggediagram
- Modell eller 3D modell
- Terrengbehandling med bygningenes tilpasning til terrenget
- Utforming av overgang til sjøen
- Rammeplan for vann og avløp
- Mobilitetsplan med dokumentasjon av trafikkbelasning til/fra området som følge av samlet utbygging i planen
- VA-rammeplan med angivelse av flomveier

§3. Rekkefølgekrav

3.1 Generelt
Før det kan fremmes detaljregulering for delfelt skal det foreligge godkjent overordnet landskapsplan for grønnstrukturen.

Det skal til enhver tid, inkludert i anleggsperioden foreligge en gjennomgående turvegforbindelse nord-sør gjennom Jåttåvågen.

Utfylling i sjø kan ikke skje før det foreligger tillatelse etter forurensingsloven og godkjenning av tiltaket etter Havne- og farvannsloven.

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

3.2 Utbyggingsrekkefølge

Samtidig med at ny kollektivakse etableres gjennom området skal det settes av egne arealer for sykkel fra hovedadkomst for Jåttåvågen (jernbanebro), langs scenerommet (hovedgaten) og langs kollektivaksen gjennom området.

Før brukstillatelse gis skal nødvendig infrastruktur være på plass eller sikret opparbeidet med angivelse av en plan for gjennomføring, i samsvar med tabell 3.1.

	Felt / Tiltak	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	B9	B10	B11	BK/1*
1	Ny overvannsledning					X														
2	Veganlegg T7 i KDPL	X	X	X	X	X												X	X	X
3	Undergang U ved felt o_GF1	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
4	o_V 1 og annen veggrunn o_*VG2 – o_VG5*						X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
5	o_V 2 og annen veggrunn o_*VG6 og o_VG10*						X	X		X	X	X	X	X	X	X	X			
6	o_V 3							X			X	X	X	X	X	X	X			
7	o_V 4, o_VG1 og snuhammer	X	X	X	X	X												X	X	
8	o_GS 1 og o_VG8-9	X	X	X	X	X												X	X	X
9	o_GS 2						X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			X
10	o_GS 3 og o_VG7	x					X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
11	o_GS 4						X	X		X	X	X	X	X	X	X	X			
12	o_GS 5						X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
13	o_GS 6							X			X	X	X	X	X	X	X			
14	o_GS 7							X			X	X	X	X	X	X	X			
15	o_GS 8						X			X										
16	o_GS 9							X			X									
17	o_T1			X	X	X														
18	o_T2			X	X	X														
19	o_T3		X																	
20	Kollektivakse (bussvei)	X	X	X	X		X	X		X	X	X	X	X	X	X	X			
21	o_GF 1 – o_GF4 (F1 i plan 2541P)	X	X																	X
22	o_GF5 (F2 i plan 2541P)	X	X																	X
23	o_GF6						X		X	X										
24	o_GF7	X	X				X													
25	o_GF8			X				X												
26	o_GF9				X			X				X								
27	o_GF10			X	X	X														
28	o_GF11					X												X	X	
29	o_GF12											X								
30	o_GF13														X	X	X			
31	o_GF14													X	X					
32	o_GF15												X	X	X					
33	o_GF16												X							
34	o_GF17							X			X									
35	o_GF18						X			X										
36	o_GF19						X	X		X	X	X	X	X	X	X	X			

Tabell 3.1

**Felt B/K1 omfattes ikke av planendringen. Rekkefølgekravene i plan 2541P opprettholdes for dette feltet.*

§4. Fellesbestemmelser

4.1 Energiforsyning og miljø
Energiløsningene skal være enkle, robuste og langlivede, med vekt på passive løsninger knyttet til utforming og detaljering av bygningskroppen.

Nye bygg skal planlegges med henblikk på å tilfredsstille krav til passivhustandard i henhold til NS 3700, NS 3701 for yrkesbygg, SINTEF, eller nyere standarder. For særlig energikrevende anlegg skal det gjøres egne vurderinger.

Alle nybygg i området skal tilknyttes fjernvarmeanlegg, jf. pbl. § 27-5. Alle bygg skal tilrettelegges for vannbåren varme. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten dersom det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning jfr. pbl § 27-5 2.ledd.

4.2 Nettstasjoner
Det skal anlegges egne nettstasjoner innenfor hvert delfelt etter behov. Dette skal avklares med Lyse ved oppstart av detaljregulering. Nettstasjonene må etableres i bakkenivå, ha direkte adkomst og tilfredstillende ventilasjonsforhold.

4.3 Universell utforming
Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp. Uterom og bygninger skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.

4.4 Arkitektur
Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger, samt klimaeffektive byggematerialer.

For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning og urban utforming.

Uteområder/parkområder knyttet til det enkelte byggeområdet skal i størst mulig grad være offentlig tilgjengelig og integreres med tilstøtende offentlige grøntområder.

4.5 Minste kotehøyde gulv
All bebyggelse skal legges slik at laveste gulvhøyde i rom for varig opphold ikke ligger lavere enn kote + 3,0 meter over havet. Areal under denne koten må dimensjoneres for å tåle vanninntrenging eller må bygges som vannsikker konstruksjon.

4.6 Leilighetsstørrelse
Boligene skal fortrinnsvis orienteres mot minst to himmelretninger slik at en både får en solside og en skyggeside. Det skal legges vekt på fleksible og robuste løsninger. Det skal være en variert størrelse på leilighetene tilpasset forskjellige familiestørrelser.

4.7 Fellesarealer og minimum størrelse på privat uteareal
Det skal avsettes minimum 1 m^2 per leilighet til innvendige fellesarealer som festlokale, gjesterom eller lignende.

Hver leilighet skal ha minst 6 m^2 privat uteareal (på bakkeplan eller balkong). Enhver bolig skal ha tilgang på et solrikt uteareal i nærhet til boligen.

4.8 Lekeplasser og ballfelt
Ved etablering av boliger skal det innpasses lekeplasser og kvartalslekeplasser i henhold til kommuneplanens bestemmelse om uterom og lekeplasser i boligområder.

Lekeplassene og uteareal skal utformes med tanke på forskjellige målgrupper. Kvartalslekeplassene skal ligge på terreng og ha tilknytning til offentlig g/s-vei. Dersom det er nødvendig med underjordiske anlegg under friområde og uteareal, skal dekket dimensjoneres for å tåle overdekking på 100 cm jord, samt møblering og vegetasjon.

Masser som skal brukes på utearealer planlagt brukt til lek og opphold, skal tilfredsstille normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFTs til enhver tid gjeldende veileder.

4.9 Renovasjonsløsning
Det skal anlegges nedgravde søppelcontainere for boligområdene innenfor byggeområdene. For næringsbebyggelsen kan vurderes andre løsninger dersom det er mest hensiktsmessig. Plass for håndtering av avfall, containere, komprimatorer og lignende skal bygges inn i bygninger eller avskjermes med innhegning tilpasset bygningenes øvrige fasader. Utelager er ikke tillatt.

Miljøstasjoner skal etablerers i forbindelse med parkeringsanlegg og/eller mobilitetspunkt.

4.10 Bil- og sykkelparkering
Bilparkering skal legges i felles parkeringsanlegg som er offentlig tilgjengelige, eller felles private anlegg. Parkering for næringsarealene og publikumsrettede funksjoner innenfor feltene K1-K5 skal legges til felles anlegg på K1 og K2. Inntil disse bygges ut kan parkering midlertidig løses ved overflateparkering.
For boliger innenfor feltene K3, K4, K5, B10 og B11 er det maks tillatt 0,5 plass pr. bolig i parkeringsanlegg under feltene. Evt. øvrig parkering henvises til felles parkeringsanlegg vest for bussveien.

Parkeringsplasser for bevegelseshemmede og varelevering løses innenfor det enkelte delfelt.

Det skal tilrettelegges for ladestasjoner for EL-bil. Antall ladestasjoner avklares i mobilitetsplan i den enkelte detaljreguleringsplan.

Feltene med felles atkomst skal redegjøre for en felles mobilitetsløsning, inkludert parkering.

Parkeringdekning og -krav for bil og sykkel skal være i henhold til krav i gjeldende kommuneplan på søknadstidspunktet.

4.11 Adkomstgater innenfor delfeltene
Felt K1 og K2 skal ha felles atkomst. Det samme gjelder felt B3, B4 og K7. B8 skal ha atkomst enten fra B7 eller B9. K4, K6, B10 og B11 skal ha adkomst fra tilliggende byggefelt mot torg og kjøreveg. Endelig plassering av atkomst avklares i detaljreguleringen for det enkelte delfelt.

Gatene skal utformes som gågater med tillatt kjøring til eiendommene for varelevering, utrykningskjøretøy, og kortest mulig henting og bringing. Det skal tilstrebes flest mulig bilfrie områder.

4.12 Støy
Innendørs støynivå skal være iht. byggeforskriftene og støynivå som skyldes støy fra vei og jernbane skal ligge under 55 Lden, jf. T-1442, ved uteoppholdsarealer. Dette skal dokumenteres ved detaljregulering. Gjeldende retningslinjer i T-1442 skal også opprettholdes i bygge- og anleggsperioden.

4.13 Massehåndtering
Byggeområdene skal heves til ca minimums kote + 3 og dokkene skal fylles ut med masser. Det må lages egen risiko- og sårbarhetsanalyse knyttet til massetransporten og plan for å dempe ulempene for berørte områder. Transporten må planlegges slik at den er til minst mulig sjenanse og hinder for eksisterende bolig- og næringsvirksomhet.

§5. Bebyggelse og anlegg

5.1 Utnyttelse - beregning av BRA og høyder
I bruksarealet BRA skal ikke regnes med følgende: sykkelparkering over eller under bakken, boder i underetasje, og parkering under bakken.

Formålsgrense gjelder som byggegrense mot samferdselsformål. Mot friområdene skal det legges inn overgangssone mellom privat og offentlig område. Bebyggelsen skal trappes ned mot offentlige friområder og o_T1.

1.etasje for alle bygg som vender mot torg, skal utformes med høyere etasjehøyde dvs. 5 m tilpasset flerbruk av lokalene. Øvrige 1. etasjer som inneholder næring eller service tillates etablert i 5 meter.

Enkeltelementer som rekkverk, piper, sjakter, trapperom og tekniske rom kan etableres over de angitte maksimale gesimshøyder etter konkrete vurderinger i detaljreguleringen.

Høyder er angitt i m beregnet i forhold til gjennomsnittlig terreng.

Felt	% BRA	Maks høyde m*
K1	150	17
K2	225	26
K3	250	26
K4	225	26
K5	225	23
K6	150	20
K7	150	21
B1	150	17
B2	140	20
B3	140	20
B4	125	20
B5	140	20
B6	140	14
B7	150	20
B8	150	20
B9	125	17
B10	150	20
B11	150	17

Tabell 5.1
**Det tillates 1 meter høyere bebyggelse hvor det tilrettelegges for utadrettet virksomhet på gateplan, hvor 1.etg er 5 meter.*

5.2 Fellebestemmelser for alle byggeområder
Det skal etableres tydelige og gode forbindelser mellom offentlige torg, gater og grønnstruktur gjennom alle byggeområdene, i tråd med illustrasjonsplan datert 27.08.2019.

Hovedgangveier skal ha minimum 4 m bredde slik at konflikter mellom gående og syklende minimeres og gangveiene skal dimensjoneres for kjøring med utrykningskjøretøy.



Figur 1 Hovedgangveier

Forhold til jernbanen mht. støy, rystelser og strukturlyd må avklares.

5.3 Felles bestemmelser for boligområde B1 - B11
I boligområdene kan det ved godkjenning av detaljregulering tillates mindre næringsvirksomhet (kontor og service, nærservice) i første etasje. Virksomheten må ikke være til sjenanse for boligene.

Ved detaljregulering av feltene B7, B8 og B9 skal det tas hensyn til en gjennomgående siktlinje fra Scenerommet til Vaulen badeplass.

Innenfor feltene kan det etableres kommunal pumpestasjon. Stasjonen kan plasseres eller integreres i bygg eller p-anlegg. Nødvendige krav til drift og vedlikehold av stasjonen skal ivaretas (adkomst for slambil etc.).

5.4 Fellesbestemmelser for kombinert bebyggelse K1 – K7
Området reguleres til bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting (kino, undervisning, treningssenter, helse- og velværerelatert virksomhet, virksomhet med allmennyttig formål, konferansesenter, galleri, kultur, nærservice, fritid), idrett, kultur, kontor, hotell og bevertning.

Med kontor, mens areal- og arbeidsplassintensiv, kunnskapsbasert virksomhet, både kontorbasert virksomhet, samt også lettere produksjon tilknyttet laboratorie- eller høyteknologisk virksomhet.

Virksomheten skal ikke være i konflikt med boligformålet mht. trafikk, støy, lukt og annen forurensning. Lager- og industrivirksomhet tillates ikke.

Nærservice defineres som salg av tjenester. Ut over dette tillates samlet inntil 1000 m^2 forretning/handel.

I 1. etasje mot kollektivakse i samsvar med pkt. 6.2. tillates nærservice, evt. forretning. Det skal i kontorbebyggelse settes av plass til publikumsrettede funksjoner i 1.etasje

Bebyggelsen skal utformes slik at viktige gangforbindelser og siktlinjer langs scenerommet mot Vaulen, Ryfylke og Skråtårnet ivaretas.

Innenfor felt K1 skal det være maksimum 50% bolig. Det skal anlegges barnehage med inntil 1500 m^2 BRA. Det skal etableres uteareal til barnehagen i henhold til enhver tid gjeldende norm. Barnehagen kan integreres i annen bebyggelse.

Innenfor felt K2, K3 og K4 tillates ikke etablert bolig, med unntak av inntil 50 enheter i K3 og inntil 50 enheter i K4.

Innenfor felt K5 tillates maks 50 % bolig.

Innenfor K6 og K7 skal det være minimum 50% bolig.

Bebyggelsen i K2, K3 og K5 skal henvende seg mot offentlig torg. Det skal legges vekt på gode gangforbindelser til friområdene og promenade fra scenerommet og langs med sjøen mot øst.

Det skal sikres gangforbindelse mellom o_T1 og o_GF9 (K3 og K4). En nøyaktig utforming av dette området løses i den påfølgende detaljregulering.

5.5 Skråtårnet – offentlig eller privat tjenesteyting o_OP
Skråtårnet tillates brukt til forsamlingslokale, utstillinger, idrettsfunksjoner, konferansesenter, publikumsrettet tjenesteyting, servicefunksjoner, servering eller andre funksjoner knyttet til kultur, rekreasjon og fritid.

5.6 Øvrig kommunalteknisk anlegg
Eksisterende pumpestasjon skal skiftes ut med nytt kommunalteknisk anlegg. Det tillates et bygg med areal tilsvarende 15 x 15 m, der høyden tilpasses tekniske krav. Adkomst skal skje via o_TK bussveien. Teknisk anlegg skal utformes slik at det på best mulig måte glir inn med omgivelsene både i utforming og med mulighet for alternativ aktivitet/bruk av eksteriør (uteareal, tak og fasader).

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6. 1 Samferdselsanlegg
Veganlegget (kjøreveg, gang- sykkeleveg m.m.) skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av vegmyndigheten i kommunen. Sammen med detaljplan skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten.

Innenfor areal annen veggrunn kan det anlegges støyvoll eller støyskjerm mot bebyggelsen.

Undergangene skal ha en bredde på 5 meter og inneha belysning slik at den virker åpen og trygg. Frihøyden i undergangen skal minimum være 2,75 meter. Stigningsgraden for rampene ned mot undergangene skal ikke overstige 10% ved lengder mindre enn 35 meter. Det skal opparbeides fortau for gående gjennom undergangene. Frisikt mellom rampene og den gjennomgående gang- og sykkelvegen skal være 10 meter x 10 meter.

Endelig plassering av undergangen U1 kan justeres innenfor felt o_GF1.

Beplantningen rundt undergangene skal ikke være til hinder for en åpen, trygg og godt belyst undergang.

Gang- og sykkelveg g/s2 skal ha en bredde på 4,5 meter inkl. kantstein/kantsone. Det skal skilles mellom fotgjengere og syklister. Undergangene skal ha påmalte midtlinjer mellom sykkelfeltene for å skille sykkelretningene.

Formål angitt med o er offentlig tilgjengelige anlegg.

6.2 Kollektivanlegg
Innenfor området skal det etableres kollektivtrasé og tiltak som er nødvendig for fremkommelighet og bruk. Arealet skal i så stor grad som mulig beplantes og inngå som en integrert del av bygulvet (o_T2 og o_T3) og park-og grøntarealene rundt.

6.3 Torg
Innenfor o_Torg 1 tillates anlagt kjølevannskum med tilhørende bygg. Bygg over bakken skal plasseres i tilknytning til byggeområde K3 eller K5, evt. som frittstående bygg på torget, men da som en del av et større servicebygg.

o_T2 og o_T3 skal opparbeides som gågate. Det skal settes av eget areal for sykkeltrafikk. Det tillates ellers kun varetransport og adkomst for utrykningskjøretøy. Arealet skal beplantes med trær, plantekasser og møbleres slik at det innbys til opphold og aktiviteter i gaterommet. Areal i tilknytning til kollektivstopp skal opparbeides som holdeplass med venteskur/-bygg. Det skal anlegges holdeplass i tilknytning til felt K2 og K3.

Kai langs med o_T1 kan opparbeides med tanke på fremtidig hurtigbåtanløp.

7 § Grønnstruktur
Endelig fastlegging av avgrensning mellom formålene grønnstruktur og friluftsområde i sjø fastlegges i godkjent overordnet landskapsplan. Sjøbad kan lokaliseres innenfor/i tilknyttning til felt o_GF9, o_GF 12 eller o_GF13.

Grønnstrukturen skal opparbeides i henhold til overordnet landskapsplan, og detaljprosjektering godkjent av kommunen (park). Området skal opparbeides og tilrettelegges for opphold og aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå, jf. T-5/99 Tilgjengelighet for alle, eller strengere krav.

Det skal i henhold til kommuneplanens bestemmelse om uterom og lekeplasser anlegges sentralt lekefelt, 2 ballbaner (henholdsvis innenfor felt o_GF6 eller o_GF7 og o_GF9, o_GF12 eller o_GF14), beplantningssoner og buffersoner mot bebyggelsen, samt leke- og oppholdssteder for alle aldersgrupper. Ballfeltene skal ligge på terreng og ha tilknytning til offentlig g/s-vei/hovedforbindelser.

Lokalklimatiske forhold skal vurderes og være førende for plassering av levegetasjon. Frisikt mot sjøområdene skal ivaretas. Innenfor felt GF1 skal det anlegges rampe fra undergang under tilførselsvei o_V1 langs jernbanen.

Hovedgangveier skal ha minimum 4 m bredde slik at konflikter mellom gående og syklende minimeres og gangveiene skal dimensjoneres for kjøring med utrykningskjøretøy (se temakart over gang- og sykkelveinett).

Det skal etableres en forbindelse mellom o_GF13 og o_GF15. Denne kan opparbeides langs nordsiden til B7 eller som en bro over o_VFS1.

Det skal sikres gangforbindelse mellom o_T1 og o_GF9. En nøyaktig utforming av dette området løses i den påfølgende detaljregulering.

Det skal sikres gangforbindelse mellom o_T1 og o_GF9. En nøyaktig utforming av dette området løses i den påfølgende detaljregulering.

Formål angitt med o skal være offentlig tilgjengelig.

8 § BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

8.1 Friluftsområde i sjø med tilhørende strandsone
Endelig fastlegging av avgrensning mellom formålene grønnstruktur og friluftsområde i sjø fastlegges i godkjent overordnet landskapsplan eller i de enkelte detaljreguleringene.

Det tillates oppfylling av området (dokkene) i samsvar med godkjent landskapsplan og teknisk detaljplan godkjent av kommunen v/park. Midlertidig utfylling i dokkene kan skje før detaljprosjektering er gjennomført, men det forutsetter en plan for midlertidig lagring av masser som skal godkjennes av kommunen.

Teknisk detaljplan skal vise plan for og detaljer av strandområder, kunstige holmer, kaier, gangbroer, evt. tiltak for å stoppe ekstrem høyvann til å trenge inn i byggeområdene og friområder på land, prinsipp for evt. bølgebryter, plastring av fyllingens skråningsfot, høyde på land og dybde til ny sjøbunn etter oppfylling.

Det skal tilrettelegges for bading og annen sjøbasert fritidsaktivtet inn mot friområde o_GF9–o_GF13. Krav til nødvendig vannkvalitet kan kreve lukket badedam.

Det tillates fylt ut masser i sjø for å holde spuntkaiene på plass, innenfor areal vist med byggegrense – fyllingsfot, på plankartet.

8.2 Ferdsel
Eksisterende spunktkaier må sikres mot utrasing. Dette kan skje ved hjelp av tilfylling av masser. Det tillates fylt ut masser i sjø for å holde spuntkaiene på plass, innenfor areal vist med byggegrense – fyllingsfot, på plankartet.

9 § Hensynssoner

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

9.2 Bevaring av kulturmiljø
Innenfor H570 skal skråtårnets eksteriør og hovedstruktur bevares. Tiltak som går utover istandsetting/tilbakeføring, skal til uttalelse hos byantikvaren før tillatelse kan gis. Det tillates mindre tilbygg som trapperom og heis, eller gangbro fra felt K3, K4 eller K5, for å gi bedre adkomst og bruksmuligheter til bygningen. Eventuell gangbro eller tilbygg skal utformes slik at skråtårnet fremheves og bevares som historisk element.

Skråtårnet er fundamentert på en holme, kalt Nautholmen. Denne resten fra tidligere landskap skal i størst mulig grad bevares. Det tillates ikke sprengning eller planering av holmen utover mindre justeringer mot K4 i vest for å etablere en forbindelse over o_GF10.

9.3 Frisikt og sikring av trasé avløpskulvert (H190)
I tillegg skal det ved byggearbeider sikres at avløpskulvertens funksjon opprettholdes.

10 § Bestemmelsesområder
Innefor bestemmelsesområde #1 kan det etableres gangbro på minimum 4 meter. Plassering kan justeres innenfor området.

Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates det adkomst og kjøring for vedlikeholdsbiler til pumpestasjon. Plassering av pumpestasjon og adkomst kan justeres innenfor planområdet.

Innenfor bestemmelsområde #3 og #4 tillates det etablert kanal eller tiltak for overvannshåndtering.

Rammetillatelse

12

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Brandsberg-Dahls arkitektkontor AS
Engelsminnegata 16a
4008 STAVANGER

Dato: 03.11.2023
Saksnummer: 23/42605-2
Deres ref.:

Rammetillatelse - Gnr/bnr 17/1459 - Jåttåvågen felt BK1 - blokk BB5 og parkeringskjeller

Byggestedsadresse	Ingen adresse
Ansvarlig søker	Brandsberg-Dahls arkitektkontor AS
Tiltakshaver	SH BT3 AS
Tiltaksklasse	2

Vi viser til din søknad mottatt 27.10.2023.
Tiltaket omfatter oppføring av boligblokk og parkeringskjeller.
Det er sendt nabovarsel og det er ikke kommet merknader på nabovarselet.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3.

Følgende tiltak er godkjent:
- Boligblokk i 4 etasjer på delfelt BB5 med BRA 1990 m^2.
- Parkeringskjeller.

Betingelsen for rammetillatelsen er at disse punktene blir oppfylt:

1. Plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter må følges.
2. Arbeidet kan ikke starte før dere har søkt om – og vi har gitt – igangsettingstillatelse.
3. Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.
4. Seksjon byggesak kan justere plassering og høyde med pluss/minus inntil 0,5 meter i forbindelse med utstikking av tiltaket på byggeplass (Jfr. SAK10 § 6-3 b**).** Vi gjør oppmerksom på at dette er en mulighet, og ikke en rettighet.
5. Kommunens avdeling for kart og digitale tjenester må måle opp og avklare tomtegrensene før utstikking.

Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Postadresse **Telefon:** +47 51 50 70 90

Begrunnelse for vedtaket
Kommunen skal gi tillatelse dersom et tiltak ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven jf. pbl. § 21-4. Tiltaket er i samsvar med regelverket. Søknaden godkjennes.

Du kan klage på vedtaket
Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger.
Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Vi sender faktura til tiltakshaveren for behandling av søknaden.

Bruk seriøse håndverkere
https://www.stavanger.kommune.no/bolig-og-bygg/skal-du-bygge/bruk-seriose-handverkere/

Har du spørsmål?
Kontakt Innbyggerservice på tlf. 51507090 eller på innbyggerservice@stavanger.kommune.no

For innsyn i byggesaken se vår internettside stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

Esraa Yaarub Akram
Saksbehandler

Vedlegg

Kopi til:
SH BT3 AS, c/o Øgreid AS, Postboks 79 Sentrum4001 STAVANGER

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, by og samfunnsplanlegging, byantikvar og byggesak postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.
Klagefrist	**Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.**
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betyding for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Innbyggerservice (innbyggerservice@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Statsforvalteren for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Brandsberg-Dahls arkitektkontor AS
Engelsminnegata 16a
4008 STAVANGER

Dato: 03.11.2023
Saksnummer: 23/42606-2
Deres ref.:

Rammetillatelse - Gnr/bnr 17/1459 - Jåttåvågen felt BK1 - blokk BB6

Byggestedsadresse	Ingen adresse
Ansvarlig søker	Brandsberg-Dahls arkitektkontor AS
Tiltakshaver	SH BT3 AS
Tiltaksklasse	2

Vi viser til din søknad mottatt 27.10.2023.
Tiltaket omfatter oppføring av boligblokk.
Det er sendt nabovarsel og det er ikke kommet merknader på nabovarselet.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3.

Følgende tiltak er godkjent:
- Boligblokk i 5-6 etasjer på delfelt BB6 med BRA 2324 m^2.

Betingelsen for rammetillatelsen er at disse punktene blir oppfylt:

1. Plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter må følges.
2. Arbeidet kan ikke starte før dere har søkt om – og vi har gitt – igangsettingstillatelse.
3. Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.
4. Seksjon byggesak kan justere plassering og høyde med pluss/minus inntil 0,5 meter i forbindelse med utstikking av tiltaket på byggeplass (Jfr. SAK10 § 6-3 b**).** Vi gjør oppmerksom på at dette er en mulighet, og ikke en rettighet.
5. Kommunens avdeling for kart og digitale tjenester må måle opp og avklare tomtegrensene før utstikking.

Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Postadresse **Telefon:** +47 51 50 70 90

Begrunnelse for vedtaket
Kommunen skal gi tillatelse dersom et tiltak ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven jf. pbl. § 21-4. Tiltaket er i samsvar med regelverket. Søknaden godkjennes.

Du kan klage på vedtaket
Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger.
Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Vi sender faktura til tiltakshaveren for behandling av søknaden.

Bruk seriøse håndverkere
https://www.stavanger.kommune.no/bolig-og-bygg/skal-du-bygge/bruk-seriose-handverkere/

Har du spørsmål?
Kontakt Innbyggerservice på tlf. 51507090 eller på innbyggerservice@stavanger.kommune.no

For innsyn i byggesaken se vår internettside stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker.

Med hilsen

Børge Kallesten	Esraa Yaarub Akram
seksjonssjef byggesak	Saksbehandler

Vedlegg

Kopi til:
SH BT3 AS, c/o Øgreid AS, Postboks 79 Sentrum4001 STAVANGER

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, by og samfunnsplanlegging, byantikvar og byggesak postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.
Klagefrist	**Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.**
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betyding for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Innbyggerservice (innbyggerservice@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Statsforvalteren for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Brandsberg-Dahls arkitektkontor AS
Engelsminnegata 16a
4008 STAVANGER

Dato: 03.11.2023
Saksnummer: 23/42603-2
Deres ref.:

Rammetillatelse - Gnr/bnr 17/1459 - Jåttåvågen felt BK1 - rekkehus - B4

Byggestedsadresse	Ingen adresse
Ansvarlig søker	Brandsberg-Dahls arkitektkontor AS
Tiltakshaver	SH BT3 AS
Tiltaksklasse	2

Vi viser til din søknad mottatt 27.10.2023.
Tiltaket omfatter oppføring av rekkehus med 4 boenheter.
Det er sendt nabovarsel og det er ikke kommet merknader på nabovarselet.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3.

Følgende tiltak er godkjent:
- Rekkehus i delfelt B4 med BRA 558 m².

Betingelsen for rammetillatelsen er at disse punktene blir oppfylt:

1. Plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter må følges.
2. Arbeidet kan ikke starte før dere har søkt om – og vi har gitt – igangsettingstillatelse.
3. Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.
4. Seksjon byggesak kan justere plassering og høyde med pluss/minus inntil 0,5 meter i forbindelse med utstikking av tiltaket på byggeplass (Jfr. SAK10 § 6-3 b**).** Vi gjør oppmerksom på at dette er en mulighet, og ikke en rettighet.
5. Kommunens avdeling for kart og digitale tjenester må måle opp og avklare tomtegrensene før utstikking.

Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Postadresse **Telefon:** +47 51 50 70 90

Begrunnelse for vedtaket
Kommunen skal gi tillatelse dersom et tiltak ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven jf. pbl. § 21-4. Tiltaket er i samsvar med regelverket. Søknaden godkjennes.

Du kan klage på vedtaket
Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger.
Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Vi sender faktura til tiltakshaveren for behandling av søknaden.

Bruk seriøse håndverkere
https://www.stavanger.kommune.no/bolig-og-bygg/skal-du-bygge/bruk-seriose-handverkere/

Har du spørsmål?
Kontakt Innbyggerservice på tlf. 51507090 eller på innbyggerservice@stavanger.kommune.no

For innsyn i byggesaken se vår internettside stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

Esraa Yaarub Akram
Saksbehandler

Vedlegg

Kopi til:
SH BT3 AS, c/o Øgreid AS, Postboks 79 Sentrum4001 STAVANGER

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, by og samfunnsplanlegging, byantikvar og byggesak postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.
Klagefrist	**Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.**
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betyding for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Innbyggerservice (innbyggerservice@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Statsforvalteren for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

Kjøpekontrakt boligkjøper

13

Eierform: Eierseksjon / Festet fellestomt
Oppdragsnr: #oppdragsnummer.oppdrag¤
Omsetningsnr: #omsetningsnummer.oppdrag¤

KJØPEKONTRAKT

om rett til eierseksjon bolig under oppføring på festet tomt

Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43.

Mellom

Selger: SH BT3 AS Org.nr: 930905445
Løkkeveien 59, 4008 Stavanger

heretter kalt **selgeren**

Jåttåvågen Brygge AS er p.t. innehaver av festeretten til tomten, men festeretten vil bli overført til det eierseksjonssameiet som vil bli opprettet for eiendommen i forkant av ferdigstillelse / overtakelse. Selger har fullmakt fra Jåttåvågen Brygge AS. Både selger og selgers fullmektig har fremvist gyldig legitimasjon.

og

#nyeeiere¤
#flettblankeeiere¤#forstenyeier¤#kunadresse.kontakter¤#flettblankeeiere¤
#Mob: ;mobil.kontakter& ¤#E-post: ;email.kontakter¤

heretter (sammen) kalt **kjøperen**, er i dag inngått følgende kontrakt:

§ 1
SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Eiendom Selveierleilighet / byhus i Boligprosjektet "Søstrene Hinna", byggetrinn 3. Byggetrinn 3 omfatter delområdene B4, BB5 og BB6 i gjeldende reguleringsplan. I boligblokken som skal oppføres på området BB6 i reguleringsplanen, vil det bli oppført 1 gjestehybel og en felles takterrasse. Disse lokalitetene skal være til felles bruk for beboeren i byggetrinn 3. Likeså et felleslokale som skal oppføres på BB5.

Matrikkelenhet Gnr. 17 Bnr. 2889 i Stavanger kommune. Seksjonsnr. vil bli tildelt ved seksjoneringen.

Eierform tomt Festet tomt.

Før overtakelse vil utbygger inngå en særskilt festekontrakt for byggetrinn 3 sin tomt; gnr. 17 bnr. 2889, på vegne av Sameiet Søstrene Hinna III. Festeavtalen vil bli tinglyst før overtakelse.

Bortfester / hjemmelshaver til grunn er:

Eric Victor Warnquist

Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt, samt med de tillegg og endringer som Kjøper eventuelt måtte bestille. Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer boligens forutsatte standard. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner. Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Boligen er foreløpig betegnet som leilighet nr. #leilighetsnummer.oppdrag¤. Seksjonsnummer tildeles ved

Boligen blir levert med 1 bod i lukket parkeringsanlegg under bakken.

Boligen selges:

[Med fast parkeringsplass] / [Uten fast parkeringsplass]

Nærmere informasjon om parkeringsanlegget

Parkeringsanlegget ligger på en egen, selvstendig anleggseiendom (også denne må påregnes å være en festet eiendom, men slik at dette ikke vil medføre at samlet festeavgift øker). Parkeringsanlegget har matrikkelbetegnelse gnr. 17 bnr. 2876. Parkeringsanlegget kan bli utvidet i forbindelse med senere utbygging innenfor området / kvartalet, og / eller det kan bli gitt adkomstrett for senere byggetrinn via parkeringsanlegget. Parkeringsanlegget vil inneholde parkeringsplasser til bruk for de boliger som er solgt med parkeringsplasser, sportsboder til leilighetene, arealer for sykkelparkering, teknisk rom mv. Denne eiendommen vil i sin helhet bli eiet av sameiet Søstrene Hinna, byggetrinn I, byggetrinn II og byggetrinn III, frem til senere byggetrinn på området realiseres. Ved realisering av senere byggetrinn innenfor området kan parkeringsanlegget / anleggseiendommen utvides ved oppføring av parkeringsplasser, boder, sykkelparkering, teknisk infrastruktur etc. til bruk for de senere byggetrinn. Når anlegget utvides ifbm. utbygging av nye byggetrinn, vil parkeringsanlegget / anleggseiendommen bli større, og de nye byggetrinnene vil eventuelt bli medeier i denne. Det felles eierskapet i parkeringsanlegget vil bli organisert i et tingsrettslig sameie, med egne vedtekter.

Kjøper er gjort kjent med, og aksepterer, at selger / annet selskap som skal stå for oppføring av senere byggetrinn har rett til å benytte seg av parkeringsanlegget i nødvendig omfang når nye byggetrinn skal føres opp og anlegget skal utvides, og at det i den forbindelse må påregnes støy og annet som naturlig følger med ved utføring av byggearbeider. Dersom kjøper har parkeringsplass eller bod som berøres av det areal som selger trenger adgang til, skal selger stille erstatningsplass /-bod til kjøpers disposisjon.

Kjøpers rettigheter til bod og eventuell eksklusiv bruksrett til parkeringsplass i parkeringsanlegget vil ved overtakelse bli sikret ved tinglysning av bruksrettighetene. Selger kan velge å avvente overføringen av hjemmelen til parkeringsanlegget frem til senere byggetrinn er oppført, slik at hjemmelen da kan overføres med ideelle andeler til de eierseksjoner / borettslag / næringsbygg som er medeiere i det endelige parkeringsanlegget.

Kjøper er kjent med at det med boligen medfølger et ansvar for å dekke eiendommens andel av de månedlige felleskostnadene.

Seksjonens månedlige felleskostnader er, iht. budsjett utarbeidet av forretningsfører, stipulert til hhv. (i) for leiligheter i blokk: kr. 29,- pr m2 pr måned for første driftsår, og (ii) for byhusene: kr. 18,- pr m2 pr måned for første driftsår. I tillegg kommer utgifter forbundet med drift og vedlikehold av parkeringsanlegget, stipulert til kr. 150 pr. måned for de som ikke har fast parkeringsplass, og kr. 300 pr. måned for de som har fast parkeringsplass. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak, andre forhold som måtte gjøre seg gjeldende før ferdigstillelse / overtakelse av utbyggingsprosjektet mm. Det tas således forbehold om at selger kan justere felleskostnadene før overtakelse som følge av endringer i budsjettpostene. For ytterligere informasjon vises til utkast til budsjett vedlagt i salgsdokumentasjonen.

§ 2
KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum kr. , 00/100, heretter kalt **kjøpesummen**

Som gjøres opp på følgende måte:

Kjøpesum og omkostninger		**Beløp**
Kontraktssum	Kr	#salgssum.oppdrag¤,-
Tinglysningsgebyr Pantedokument til Statens kartverk	Kr	500,-
Tinglysningsgebyr skjøte til Statens kartverk	Kr	500,-
Pantattest	Kr	240,-
Oppstartskapital til sameiet	Kr	5 000,-
Totalsum	Kr	,-

Omkostningene forfaller til betaling samtidig med restvederlaget.

Kjøper skal før signering av kjøpekontrakt fremlegge finansieringsbekreftelse som anses godkjent av selger når kontrakten er signert av selger.

§ 3
SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

Selger skal straks etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse.

Ved avtale om forskuddsbetaling etter punkt 4 alternativ 1, skal selger i tillegg stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47.

§ 4
OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av:

Eie Økonomi AS Postboks 4110 0217 Oslo
Tlf: 22 52 01 11, Epost: oppgjor@eie.no Fax: 22 52 01 10

Det er avtalt følgende oppgjørsform:

Betaling ved overtakelse
Hele kjøpesummen betales ved overtakelse av boligen, og boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtagelse.

Det innbetalte beløpet tilhører kjøper, og kan ikke frigis til selger inntil det enten er stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 eller kjøper har fått tinglyst hjemmel til sin eierseksjon/bolig.

Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert eiendomsmeglers klientkonto 32073114887 innen dato for overtagelse. Alle betalinger skal merkes med **KID-kode #betalingsmerknadkjoper.oppdrag¤**

Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter pr. overtagelsesdato settes opp av kjøper og selger. Ønsker partene eiendomsmeglers bistand til dette, inngås det særskilt avtale om det.

Rentene av innestående på klientkonto tilfaller som hovedregel kjøper.

Når det er avtalt at kjøper skal betale forskudd, anses dette å tilhøre selger fra og med lovens vilkår om å sikre kjøper er oppfylt. Når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter bustadoppføringslova §§ 12 og 47 godskrives derfor selger renter av innestående på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper tilfaller kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

Det tar vanligvis 10-20 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt til oppgjør overfor selger foretas. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg.

§ 5
HEFTELSER

Utskrift av eiendommens grunnbok er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av legalpant som gjelder ved festet eiendom. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri pengeheftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på eiendommen som følge av krav fra det offentlige, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp. Likeså skal han ha rett til å tinglyse sin rett til adkomst via parkeringsanlegget ifbm. senere byggetrinn med tilhørende utvidelse av parkeringsanlegget.

§ 6
TINGLYSING / SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Eiendomsmegler gis fullmakt til å påføre korrekt matrikkelbetegnelse når tomten er fradelt og eiendommen er seksjonert. Skjøtet skal oppbevares hos eiendomsmegler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til eiendomsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også en uridighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av eiendomsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Eiendomsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av eiendomsmegler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

§ 7
SELGERS MANGELSANSVAR/KJØPERS REKLAMASJONSPLIKT

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i bustadoppføringslova § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27.

Foreligger det mangel, kan kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova §§ 29 flg., herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i bustadoppføringslova.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt reklamasjon til selger i tråd med bustadoppføringslova § 30.

§ 8
ENDRINGSARBEIDER, TILLEGGSARBEIDER OG TILVALG

Kjøper kan kreve endringer, og partene kan kreve justering av vederlaget, iht. bustadoppføringslovens regler, jf. bustadoppføringslova § 9 (3).

Partene har avtalt at kjøperen ikke kan kreve endringer som vil endre kjøpesummen med 15 prosent eller mer.

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (heretter benevnt "**Endringer**") til kontrakten skal skje skriftlig og med kopi til eiendomsmegler, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene. Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 1, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Selger er ansvarlig for hele leveransen av eiendommen, herunder alle avtalte endringer / tilvalg, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til endringene selv om kjøper har bestilt disse direkte fra entreprenør. Betaling for tilvalg og endringer faktureres og kalles inn sammen med kjøpesummen (se § 4 ovenfor), og forfaller til betaling før overtakelse.

§ 9
MEDLEMSSKAP I EIERSEKSJONSSAMEIE

Kjøper og hans rettsetterfølgere har rett og plikt til å være medlem av det eierseksjonssameiet som Selger skal etablere for byggetrinn 3 (heretter benevnt "**Sameiet**"). Sameiet administrerer fellesinteresser, herunder drift av sameiets utomhusanlegg og fellesarealer forøvrig. Likeså har Kjøper og hans rettsetterfølgere rett og plikt til å være medlem i det tingsrettslige sameiet som skal drifte og vedlikeholde parkeringsanlegget på boligområdet Søstrene Hinna.

Kjøper og hans rettsetterfølgere plikter å forholde seg til vedtektene for hhv. Sameiet Søstrene Hinna III og Sameiet Søstrene Hinna Fellesanlegg, samt fra overtagelse å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for begge disse sameiene. Sameiet Søstrene Hinna III driftes for øvrig iht. eierseksjonslovens bestemmelser og sameiets vedtekter.

Selger har engasjert Bate som forretningsfører for Sameiet, for Sameiets regning.

§ 10
FREMDRIFT OG OVERTAKELSE

Forventet ferdigstillelse er 15.01.2027-15.03.2027.

Senest 15 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper en skriftlig melding om den eksakte overtakelsesdato ("Endelig Overtakelsesdato"), som skal være en nærmere bestemt dato innenfor Overtakelsesperioden. Den Endelige Overtakelsesdato er bindende og dagmulktsutløsende.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen, i henhold til bilag til denne kontrakt.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggerengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Eiendommen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter bustadoppføringslovas § 31 for å sikre retting/ferdigstillelse, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles eiendomsmegler og selger før hjemmelsovergang.

Før første overlevering av boligen innkaller selger styret i eierseksjonssameiet for kontrollbefaring av fellesarealene. Kjøper skal orienteres om utfallet av kontrollbefaringen. Styrets eventuelle konklusjoner vil kun være veiledende for kjøper og gir ikke styret anledning til å beslutte tilbakehold av deler av kjøpesummen / frigi kjøpernes eventuelle tilbakeholdte beløp, uten at kjøper skriftlig samtykker til det.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse er eiendomsmegler forpliktet til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Eiendomsmegler skal deretter bistå partene med å etablere tilfredsstillende sikkerhet som ivaretar kjøpers interesser.

Risikoen for boligen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet boligen kunne vært overtatt.

Når risikoen for boligen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

§ 11
ETTÅRSBEFARING

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16.

§ 12
SELGERS KONTRAKTSBRUDD

Er selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med bustadoppføringslova § 17, kan kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 18 flg. Slike sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom det ikke er gitt melding til entreprenøren om at mangelen blir gjort gjeldende innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen, jf. bustadoppføringslova § 30. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakinga, med mindre Selger har påtatt seg reklamasjonsansvar for en periode utover dette.

§ 13
KJØPERS KONTRAKTSBRUDD

Er kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt selger kan kreve etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51 kan selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 56 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i bustadoppføringsloven.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten ved kjøpers vesentlige mislighold, selv om kjøper har overtatt bruken av eiendommen og/eller skjøtet er tinglyst før kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter kjøpekontrakten.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted, og ikke betaler fullt oppgjør iht. denne kontrakt, godtar Kjøper utkastelse fra eiendommen uten søksmål og dom, jf. lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 § 13-2, 3. ledd bokstav e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesummen.

§ 14
FORSIKRING

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til minimum 3 uker etter første overtakelse. Deretter må sameiet selv sørge for forsikring.

Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

Kjøper må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

§ 15
AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille før overtagelse har funnet sted iht. bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

Avbestilling gir selger rett til økonomisk kompensasjon iht. bustadoppføringslovas bestemmelser.

§ 17
SÆRSKILTE BESTEMMELSER

Transport av kjøpekontrakt er kun tillatt etter skriftlig godkjenning fra selger. Selger kan ikke nekte samtykke dersom ny kjøper stiller finansieringsbevis samt overtar ansvaret for samtlige endrings-/tilleggsavtaler som opprinnelig kjøper har inngått. Det vil ikke bli gitt samtykke til transport av kjøpekontrakten avtalt senere enn 2 måneder før overtagelse.

Ved salg / transport av kjøpekontrakten påløper et transportgebyr til megler på kr. 75 000 inkl. mva., som dekkes av opprinnelig kjøper. Dersom megler også er megler ifbm. videresalget, utgår transportgebyret da dette skal anses inkludert i meglers vederlag avtalt ifbm. oppdraget med videresalget.

Ferdsel på byggeplassen i byggeperioden er beheftet med høy grad av risiko og adgang til befaring vil av denne grunn være begrenset. Kjøper skal derfor på forhånd ha avtalt med selger dersom besøk på byggeplassen ønskes

Kjøper er kjent med og aksepterer den videre utbygging innenfor utbyggingsområdet, og er innforstått med at byggearbeidene kan medføre sjenanse inntil samtlige bygg på området er ferdigstilt. Videre er kjøper kjent med og aksepterer selgers planer om den totale utbygging innenfor utbyggingsområdet, samt at selger kan søke om omregulering eller dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan ifbm. oppføring av de til enhver tid ubebygde områder.

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av Straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

§ 18
BILAG

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

- Komplett salgsoppgave m/vedlegg

SIGNATURER

Kontrakt e-signeres

Kjøper:

.....

Selger / innehaver av festeretten v/kontraktsignering:

.....
SH BT3 AS / Jåttåvågen Brygge AS

SØSTRENE HINNA

Ta kontakt med oss i dag for en uforpliktende samtale.

sostrenehinna.no

EIE eiendomsmegling

Espen Eide | Eiendomsmegler MNEF
ee@eie.no | 930 40 300

Rune Larsen | Eiendomsmegler MNEF
rla@eie.no | 930 44 902

Joachim Sollesnes | Eiendomsmegler
joso@eie.no | 91 11 18 76