

EIKEPARKEN

KRISTIANSLYST

Nøkkelinformasjon
Leveransebeskrivelse
Romskjema
Etasjeplaner
Utomhusplan
Reguleringsbestemmelser
Vedtekter
Driftsbudsjett
Nabolagsprofil

Revidert 21.10.2026

NØKKELINFO

Dato: 12.08.2026

UTBYGGER /SELGER
Gulaksveien Utbygging AS,
Niels Juelsgate 50, 4008 Stavanger
Org.nr. 931 414 208

GENERELL INFORMASJON

EIENDOMMEN - BESKRIVELSE
I utbyggingsprosjektet Eikeparken, trinn 2 er det planlagt oppført 38 leiligheter fordelt på 2 boligblokker. Trinn 1 er under bygging og antas ferdigstilt i februar 2027.

De to byggene (BB3 og BB4) etableres som ett eierseksjonssameie.

Felles utendørareal eies av et eget tingsrettslig sameie (heretter kalt fellessameiet), hvor trinn 1 og 2 sammen vil eie sin forholdsmessige andel. Det kommer ytterligere fem rekkehus som får tilsvarende rettigheter.

Garasjeanlegget og felleslokalet i underetasjen i trinn 1 etableres som egen anleggseiendom, eies også av fellessameiet, med spesifiserte rettigheter i vedtektene.

BOLIGTYPE
Leilighet – selveierleilighet i eierseksjonssameie.

BELIGGENHET
Adresse: Gulaksveien 6, 4017 Stavanger.
Endelig adresse blir tildelt før innflytting.

TOMT/MATRIKKELNUMMER
Gnr. 20, bnr. 620 i Stavanger Kommune. Eiet tomt. Tomtestørrelse pt er ca. 4150 kvm.

Den enkelte blokk vil få eget, nytt matrikkelnummer før overtagelse. Tomtestørrelse bli litt større enn bygningenes fotavtrykk. Restareal etter ferdig utbygging av området vil tilhøre fellessameiet. Ta kontakt med utbygger om mer informasjon er ønskelig.

Leiligheter i 1.etasje vil i vedtekter få eksklusiv rett til bruk og ansvar for vedlikehold av markterrasser utenfor egen leilighet.

Parkeringskjelleren vil få eget gårds- og bruksnummer under bakken som egen anleggseiendom, og vil plassene bli oppdelt slik selger finner det hensiktsmessig og vil en inngå som vedlegg til vedtektene i fellessameiet som eier anleggseiendommen.

Seksjonsnummer for hver leilighet vil bli fastsatt ved etablering av sameiet.

REGULERINGSPLANER/BESTEMMELSER
Regulert til bolig.

Reguleringsbestemmelser for feltet følger av Plan 2740: Detaljregulering for Gulaksveien 3-4, Boligbebyggelse, Hillevåg kommunedel. Plankart og bestemmelser følger som vedlegg.

VEI / VANN / KLOAKK
Eiendommen vil bli tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk.

Deler av veiarealet i Gulaksveien og Timoteiveien er under opparbeidelse av utbygger, blant annet med VA-anlegg, nye fortau og veibane.

BYGGETILLATELSE
Prosjektet er rammegodkjent i Stavanger kommune. Mindre endringer i prosjektet vil kunne forekomme etter detaljprosjektering.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/ FERDIGATTEST
Utbygger skal fremskaffe ferdigattest, men dette foreligger normalt en stund etter overtagelse. Dersom ferdigattest ikke foreligger gjennomføres overtagelsen mot midlertidig brukstillatelse.

ENERGIMERKING:
Prosjektet vil få energimerke B.

Energimerkingen utføres av utbyggers entreprenør og vil foreligge senest ved utstedelse av ferdigattest.

TINGLYSTE BESTEMMELSER
Det er pr d.d. tinglyst følgende heftelser/servitutter som kan følge eiendommen:

1972/5089-2/102 25.05.1972 Bestemmelse om vann/kloakkledning og elektriske kraftlinjer.

Sameiet har lovpålagt panterett til som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte andelseiers forpliktelser. Denne tinglyses ikke.

Utbygger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, borettslaget i trinn 1, fellessameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Dette vil gjelde for eks. rett til bruk av fellesrom, gjesteleilighet og eventuelle andre fellesarealer.

Servitutter som ikke gjelder den nye eiendommen, vil bli forsøkt slettet. Fra hovedbølet kan det være tinglyste avtaler/heftelser, men utbygger har ikke kjennskap til slike avtaler som har innvirkning på eiendommen.

Kopi av grunnboksutskrift og servitutter kan fremlegges av utbygger.

PROSJEKTET

Det er utarbeidet romskjema og leveransebeskrivelse som beskriver leiligheter og bygg. Dette følger som vedlegg. Leveransebeskrivelse går foran romskjema ved motstridende opplysninger.

AREALER
Bruksarealet er fra 44 kvm til 124 kvm. Se prislisten for areal på hver enkelt leilighet.

Arealene i tegningsvedlegg og prisliste er angitt i bruksareal internt, BRA-I. BRA, dvs. areal avgrenset ytterveggenes innside. I tillegg opplyses BRA-e (eksternt) som er minstekravet til kjellerbod og TBA som er terrasse og balkongareal.

Enkelte steder er arealene er avrundet til nærmeste hele tall.

Arealberegningen er basert på NS3940 2023-AV2024 «Areal og volumberegninger av bygninger» og veileder basert på NS3940.

PARKERING
Det følger med 1 stk. parkeringsplass til 18 av leilighetene og disse får vedtektsfestet bruksrett til plass i parkeringskjeller. Det kommer frem av prisliste hvilke leiligheter som har parkeringsplass inkludert.

Gjesteparkering (ca. 20 stk for hele prosjektet) avsettes i garasjeanlegget henhold til reguleringsbestemmelser.

Parkeringsplasser som seksjonseierne har rettigheter til, er plassert i en anleggseiendom. Den nærmere fordelingen og plasseringen vil forelegges kjøpere i forkant av innflytting, etter at garasjeanlegget er tilnærmet ferdigstilt.

Noen parkeringsplasser er særlig tilpasset bevegelseshemmede. I vedtektene er det fastsatt regler for bytting av slike plasser til fordel for dem som har et dokumentert behov for plassene. Kjøpere med dokumenterte behov oppfordres til å ta dette opp med utbygger før avtaleinngåelse.

Alle parkeringsplasser er tilrettelagt for lading av elbil. Kjøpere vil få informasjon om bestillingsmulighet og frister under byggeprosessen. Det monteres en smart elbillader slik at du betaler kun for ditt ladeforbruk.

Parkeringsplassene i parkeringsanlegget er planlagt i henhold til Byggforsk. 312.130 «Parkeringsplasser og garasjeanlegg» som gjaldt på reguleringstidspunktet mai 2023, og ikke senere norm fra høsten 2023. Kjøper gjøres oppmerksom på at både bredden på enkelte parkeringsplasser og manøvreringsareal vil kunne avvike noe fra anbefalinger gitt i anvisninger og veiledere. Parkeringsplassene anses som fullt ut funksjonelle for standard bilbredder og -lengder, som definert av Statens Vegvesen. Ta kontakt med utbygger ved behov for mer informasjon.

Det etableres sykkelparkeringsplasser i bygningene og på fellesområdene ihht. reguleringsbestemmelser/rammetillatelse. Det er etablert felles sykkelvask i byggetrinn 1.

Utbygger kan etablere bildelingsordning for en periode på ca. 2 år på inntil 2 gjesteparkeringsplasser.

BOD
Det medfølger en bod på minimum 5 kvm som ligger i felles bodanlegg i garasjeanlegget Leiligheter under 50 kvm vil få bod på ca. 2,5-3,5 kvm. Bod vil bli tildelt ifm. overtagelsen.

FELLES UTEAREAL
Felles utomhusareal vil få eget gårds- og bruksnummer og blir organisert som et fellessameie, hvor det fremtidige sameiet, borettslaget og kommende rekkehuseierne innenfor dagens eiendom er medeiere. Bruken, driften og vedlikeholdet av denne utendørseiendommen vil bli ivaretatt av fellessameiet, og iht. vedtektene for dette sameiet.

Fellesarealer vil være åpne for allmenn ferdsel. Deler av utbyggingsområdet skal bli en kvartalslekeplass som senere skal overtas av Stavanger kommune.

Overskjøting av hjemmelen til utendørseiendommen er planlagt utført til fellessameiet når hele utbyggingen av området er gjennomført. Det gjøres oppmerksom på at utendørseiendommen kan bli opparbeidet etappevis. Kjøpere har ikke rett til å motsette seg overtakelse eller holde tilbake deler av kjøpesummen i den anledning, så lenge utbygger har opparbeidet den del av utomhus eiendommen som er en forutsetning for utstedelse av midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for det aktuelle byggetrinnet.

FELLESLOKALER
Det leveres et innredet fellesrom i underetasjen til BB1 i byggetrinn 1. Dette ligger i anleggseiendommen, og vil være en del av fellessameiet. NLM har rett til bruk av lokalet inntil 2 ganger pr uke. De skal ikke betale leie, men må dekke sin andel av driftskostnader.

Det er en gjesteleilighet i trinn 1 som trinn 2 har bruksrett til på samme måte som borettslaget. I dette byggetrinnet vil det komme en gjesteleilighet og et treningsrom i 1. etasje i BB3, der trinn 1 også har tilgang.

Styret i sameiet kan fastsette ordinære retningslinjer for bruken av felleslokalene.

Forretningsfører BORI er engasjert til den økonomiske forvaltningen og selskapet Heime er engasjert for å tilrettelegge for bestillingsløsning, aktiviteter o.l.

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

- Forretningsfører (BORI BBL) – for borettslag og sameie
- Heisleverandør
- Leverandør av telefonlinje til heiskupeer
- Vaktmesterselskap og vaktselskap
- Altibox - Leverandør av TV og internett
- Smartly – Leverandør av ladesystemer for el-bil
- Lyse Energiservice for individuell måling av forbruk
- Serviceavtale garasjeport/dører, ventilasjonsanlegg, og drift av fellesarealer (inkludert lovpålagte serviceavtaler f.eks. i sammenheng med FDV- dokumentasjon og skjøtsel av uteområder)
- Heime - tilrettelegging av sosial- og delingsfunksjoner
- Avtale med leverandør av bildelingstjeneste
- Evt. andre avtaler for fremtidig drift/ service som selger anser som hensiktsmessig.

ØKONOMI

PRISLISTE
Det er utarbeidet en separat prisliste som viser pris, omkostninger, forskudd, kjøpesum, felleskostnader mv. Prisliste kommer frem av utbyggers salgsmateriell.

Utbygger kan underveis i prosjektet gjøre prisendringer.

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

BETALINGSBETINGELSER:
FORSKUDD
Forskudd, pålydende kr. 100.000, -, betales til oppgjørsmegler EiendomsMegler 1 sin klientkonto så snart (innen 14 dager) kjøper har mottatt bekreftelse fra megler om at utbygger har stilt entreprenørgaranti etter bustadoppføringsloven (buofl.) § 12 og forskuddsgaranti etter buofl. § 47.

Det gjøres oppmerksom på at utbyggers plikt til å stille § 12 garanti først gjelder fra og med at forbehold er bortfalt (se forbehold lengre bak). Utbyggers forbehold har oppgitt frist til 30.08.27.

Forskudd innbetalt til meglers klientkonto er selgers penger og under selgers råderett fra det tidspunkt selger har stilt garanti etter buofl. § 47. Også avkastning av pengene er selgers fra det tidspunkt selger har oppfylt vilkårene for å motta forskudd.

OMKOSTNINGER
Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:
Dokumentavgift 2,5 % av tomteverdi. Pt. er tomteverdien antatt å være kr. 9.500,- pr. kvm BRA-I for boligen. Se for øvrig informasjon i prisliste.

Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument kr. 480,-

Tinglysingsgebyr pr. panterettsdokument kr. 480,-

Oppstartskapital til eierseksjonssameiet kr 10.000,-

Omkostninger pr. bolig fremgår av prisliste. En eventuell økning i offentlige tinglysingsomkostninger må dekkes av kjøper.

EIKEPARKEN 2 \ VEDLEGG

NØKKELINFO

Ev. overskytende stiftelsesgebyr overføres til sameiets driftskonto.

Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst hjemmelsdokument eller mot garanti for tilsvarende beløp, jfr. bustadoppføringslova § 47.

SLUTTOPPGJØR
Sluttoppgjør (rest kjøpesum, omkostninger) skal innbetales til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtagelse.

Oppgjør for endrings- eller tilleggsarbeider avtalt mellom kjøper og entreprenør/underentreprenører (leverandører) skal betales direkte til leverandør og betaling må dokumenteres før overtakelse.

KOSTNADER VED AVBESTILLING
Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtagelse har funnet sted, jf. buofl.§§ 52-54.

Ved avbestilling vil utbygger ha krav på full erstatning for sitt økonomiske tap iht. buofl. Kapittel VI.

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

Kontakt utbygger for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

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

Se skatteetaten.no for mer informasjon.

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

FELLESKOSTNADER
Det må beregnes ca. kr. 29,- pr. kvm + 200,- pr. måned i fellesutgifter. Leiligheter med parkeringsplass betaler i tillegg kr. 200,- pr. måned.

Felleskostnadene baseres i utgangspunkt på areal, mens enkelte kostnader er basert pr. leilighet.

Felleskostnadene inkluderer bygningsforsikring, driftskostnader, vedlikehold, enkelte vaktmestertjenester som snørydding, renhold av fellesarealer og søppelhåndtering, felles strøm med mer.

Kostnader til vedlikehold og drift av garasjeanlegg/ utearealer tilhørende sameiet samt leverandøravtaler med Heime og Lyse Fiberaksess er også inkludert.

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

Fjernvarme inklusive umålt forbruk/varmetap vil bli belastet den enkelte sameier direkte etter målt forbruk av ekstern leverandør. Sameierne betaler avregningskostnadene.

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

Utbygger betaler felleskostander for usolgte leiligheter etter ferdigstillelse.

Felleskostnadene faktureres av BORI. Utkast til driftsbudsjett følger vedlagt.

GEBYR VED VIDERESALG
Dersom kontrakten/andelen ønskes videresolgt før overtagelse, vil det påløpe et gebyr fra utbygger på kr. 60 000,- inkl. mva for merarbeid i forbindelse med salget. Videresalg kan ikke gjøres uten utbyggers samtykke. Utbygger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse.

KREDITTVURDERING/HVITVASKINGSLOVEN
Utbygger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Utbygger forbeholder seg retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering.

Oppgjør vil bli foretatt av EiendomsMegler 1 SR-eiendom AS. Megler er underlagt lov om hvitvasking som innebærer plikt til å melde fra til Økokrim om mistenkelige transaksjoner.

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll.

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORBEHOLD

FORBEHOLD OM REALISERING
Utbygger tar følgende forbehold før bygging kan startes:

- Solgt leiligheter tilsvarende inntil 60 % av totalverdien i prosjektet.
- Offentlig godkjenning av prosjektet, inklusive igangsettingstillatelse.
- Styregodkjenning av byggestart i Gulaksveien Utbygging AS

Forbeholdene skal være avklart eller slettet innen 30.08.2027. Dersom ikke ovennevnte forbehold er avklart innen forannevnte frist kan utbygger velge å ikke realisere prosjektet. Ved eventuell senere avklaring endres ferdigstillelsestidspunkt/innflytningstidspunkt tilsvarende.

OVERTAKELSE
Leilighetene planlegges ferdigstilt i løpet av 3.kvartal 2028, under forutsetning av at det er gitt igangsettelsestillatelse fra Stavanger kommune innen 31.01.27.

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

Utbygger vil informere om overtakelsesmåned med minst 3 – tre – måneders frist. Slik innkallelse skal gis skriftlig. Kjøper aksepterer at endelig overtakelsesdato med klokkeslett vil bli varslet kjøperne senest to uker før overlevering i forbindelse med innkalling til overtakelse.

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

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

Utbygger vil innkalle til en forhåndsbefaring to-åtte uker før overtakelse der det vil føres protokoll over eventuelle gjenstående punkter. Hver kjøper vil ved overtagelse få overlevert FDV-dokumentasjon, trolig som en digital, nettbasert løsning.

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

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

Boligen leveres "byggrengjort», dvs. ryddet og støvsugd, men ikke utvasket.

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

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

ENDRINGSARBEIDER
Utover de kostnadsfrie valgalternativer som er beskrevet i prospektet, vil det bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger. Utbygger vil i god tid før innredningsarbeidene starter, utarbeide tilvalgsalternativer hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme.

Under tilvalgsprosessen kan underleverandører ha tilbud og kampanjer i butikk/nettbutikk som ikke kan kombineres med leveranse for prosjektet.

Kjøper har ikke krav på å kunne flytte på elektriske installasjoner eller avløp og vanntilførsel. Det beregnes 15 % påslag på tilvalg. Endringsarbeider kan kun kreves for en verdi av inntil 15 % av kjøpesummen.

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

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

Alle opplysningene i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standarden. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer.

Eksempel på slike endringer kan være innkassing av tekniske anlegg, mindre endringer av boligens areal eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at det i noen tilfeller kan komme sjakter og/eller nedforinger/ rørføringer som ikke er vist på tegninger.

Utomhusplanen i prosjektet er av en slik karakter at det ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra arkitekt. Utomhusplan er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse. Utbygger tar forbehold om å foreta endringer av utformingen av utomhusarealene i forbindelse med videre utbygging av området.

Det gjøres oppmerksom på at de plantegninger som er i prospektet, kan inneholde mindre avvik i forhold til de mer detaljerte plantegningene. Endringer i fasadeuttrykk kan også forekomme. Alle perspektiver, modeller, illustrasjoner og møblerte planskisser er ment å gi et inntrykk av ferdig bebyggelse. Avvik vil kunne forekomme.

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

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

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT
Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med salgsprospekt/prisliste, reguleringsplaner, leveransebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med utbygger dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngå.

SAMEIE OG TINGSRETTSLIG SAMEIE

Et sameie er et boligselskap som eies i fellesskap av seksjonseierne og som organiseres og driftes av seksjonseierne. Sameiet plikter å avholde årlig generalforsamling. Generalforsamlingen velger styre og behandler regnskap og budsjett, og tar beslutninger om større vedlikeholdsarbeider og påkostninger. Hver seksjonseier har en stemme i generalforsamlingen.

Sameiet vil bli stiftet av utbygger og utbygger fastsetter vedtekter i.f.m. stiftelsen. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter og evt. husordensregler.

Utbygger vil skrive inn endelig eiendomsbetegnelse i skjøtet og gi forretningsfører person- og kontaktopplysningene til kjøpere.

Utbygger vil også stifte det tingsrettslige fellessameiet ifm byggetrinn 1 og fastsette vedtekter, foreta kart- og oppmålingsforretning for an-

EIKEPARKEN 2 \ VEDLEGG

NØKKELINFO

leggseiendom og inngå nødvendige driftsavtaler. Utbygger vil kunne ha kontroll på sameiet og anleggseiendommen til utbyggingsprosjektet er ferdigstilt i sin helhet.

FORRETNINGSFØRER
Utbygger har engasjert BORI boligbyggelag som forretningsfører for sameiet og fellessameiet med en bindingstid på fem år. Kostnader for dette er inntatt i budsjett for felleskostnader. BORI har lang erfaring med både etablering og forvaltning av borettslag.

Kjøpere vil bli innkalt til ekstraordinært årsmøte når overtakelsene tar til, hvor beboerstyre blir valgt og hvor det vil bli foretatt en gjennomgang av budsjett og vedtekter for eierseksjonssameiet. I tillegg vil det bli en gjennomgang av ev. husordensregler og vedtektene for fellessameiet.

Dersom du blir medlem av BORI vil du få gleden av alle de gode rabattordningene som BORI kan tilby, som blant annet forsikring, lån/bankavtaler, advokat og ferie og fritid mm. Se for øvrig mer på www.bori.no.

JURIDISK

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

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

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

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

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

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

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

SANKSJONER OG TVISTER
Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 3 uker eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selger rett til å heve kontrakten. Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av kjøpesummen, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3 leddbokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jfr. Buofl. § 57 andre ledd.

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

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

Utbygger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud.

FINANSIERING
Kjøper skal fremlegge finansieringsbevis for hele kjøpesummen når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslova § 46, 2.ledd, og disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og utbygger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningssalg i så fall dekkes av kjøper.

BEHANDLING AV PERSONOPPLYSNINGER
All behandling av personopplysninger i Gulaksveien Utbygging AS skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket i Norge, herunder GDPR og personopplysningsloven. Personopplysningene vil bli lagret i 10 år etter ferdigstillelsen av prosjektet, jf. Forskrift om eiendomsmegling § 3-7.

Ved kjøp aksepteres kjøpere at nødvendige opplysninger kan deles med entreprenør, forretningsfører o.l.

DIVERSE
Bygg og eiendom vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse, deretter tegnes fullverdiforsikring av sameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

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

EIKEPARKEN 2 \ VEDLEGG

LEVERANSEBESKRIVELSE LEILIGHETER, EIKEPARKEN

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 (romskjema, salgstegninger, prospekt, illustrasjoner osv.) og/eller kontraktstegninger, er det denne leveransebeskrivelsen som gjelder.

Det vil i tillegg tilbys tilvalg innenfor gitte tidsfrister og mot eventuelle tillegg i prisen. Dette fremkommer av kjøpekontrakt og bustadsoppføringslova.

Tegninger og illustrasjoner i prospektet viser ikke den reelle leveransen, blant annet sjakter, innkassinger og VVS-føringer ikke eksakt inntegnet. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegningene det bygges etter. Videre kan vindusplasseringen i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring, 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 iht. tegninger fra ARK.

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

HEIS
Heis fra kjelleretasje med utgang i hver etasje.

LEILIGHET

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

På baderom og på vaskerom legges 60x60 cm fliser. Det legges mosaikkfliser 5x5cm i nedsenk for dusj.

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

Vegger og tak
Det leveres sparklet og malt betongtak i klasse K2. Sparklet og malt gips der nedhimling for tekniske føringer blir nødvendig. Alle tak sparkles og males matt hvit, (NCS S0500-N Klassisk hvit) med unntak av bad hvor det brukes våtromsmaling i samme fargekode som over. Overganger mellom tak og vegg fuges. Det presiseres at det kan forekomme noe oppsprekking av fuger over tid grunnet bevegelse og differanse i temperatur og luftfuktighet. Denne oppsprekkingen anses ikke som reklamasjonsgrunnlag.

På baderom i leiligheter leveres flis på vegger i størrelse 60x60 cm.

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

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

Dører og vinduer
Innvendige dører leveres som glatte dører i hvit utførelse. Alt listverk i farge NCS 0500-N Klassisk hvit. Spikerhull vokses. Dørene leveres stort sett med flate terskler, men noen dører vil få anslagsterskler avhengig av bruken for rommet. Farge på terskler tilpasses standard parkett.

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.

Hovedinngangsdører til bygg leveres som pulverlakkert aluminiumsdør, farge etter arkitektens valg.

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

Kjøkken
Det leveres kjøkkeninnredning Sigdal, modell Uno Palett. Man kan velge i et utvalg av varianter. Leveres med dempet lukking. Skap for integrerte hvitevarer og kjøleskapsmodul er inkludert. Hvitevarer medfølger ikke. Se egen tegning fra leverandør.

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

Det leveres skap for slimline- ventilator, selve ventilatoren er del av ventilasjonsleveranse. Evt. kundetilpasninger her tas med ventilasjonsleverandør.

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

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

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

Det er opplegg for vaskemaskin på anvist sted på plantegning i leiligheter uten eget vaskerom. Det må benyttes kondenstørketrommel, ikke eget avløp til tørketrommel.

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

Alle produkter fra anerkjente produsenter.

WC
Det leveres vegghengt toalett, vask med ettgreps servantarmatur, samt speil over servant. Synlige rørføringer må påregnes.

Vegger og gulv følger standard for øvrige rom på vegger og gulv.

Garderobe
Garderobeskap inngår ikke i leveranse. Garderobe kan bestilles i tilvalgsprosess hos Sigdal.

Takhøyde
Leilighetene leveres med takhøyde på min. 2,6 meter i stue/kjøkken. Nedforinger og innkassinger for tekniske føringer må påregnes. Øvrige romhøyder iht. TEK17.

Det tas forbehold om at ikke alle nedforinger er vist på tegning.

ELEKTRISKE INSTALLASJONER
Det henvises til egen elektrotegning for å se omfanget av levert belysning og stikk til belysning. Det leveres skjult elektrisk anlegg med lavtbyggende stikkontakter og lampepunkter som dekker et normalt behov etter gjeldende NEK. Brytere og stikkontakter leveres i hvit farge. På balkong leveres armatur, samt stikkontakt.

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

OPPVARMING OG VARMTVANN
Det leveres oppvarming med vegghengt konvektor i stue/kjøkken. Størrelse og plassering avgjøres av dimensjoneringskriterier. Evt. flytting/justering på plassering kan være mulig ifm. tilvalgsprosess. Flytting kan utløse behov for flere varmekilder, dette opplyses av rørlegger i tilvalgsmøte.

I toppleiligheter leveres vannbåren gulvvarme iht romskjema.

På bad leveres vannbåren gulvvarme. Bygget vil få energi fra Lyse via fjernvarme. Det vil bli synlig fordelerskap for varmerør med plassering i vaskerom eller bad, fortrinnsvis sammen med rørsystem for tappevann.

VENTILASJON
Det installeres balansert ventilasjonsaggregat til hver enkelt leilighet. Aggregat plasseres på vegg i bod, alternativt i tak i gang hvis det ikke er bod i leilighet.

Innkassinger for kanalføringer må påregnes. Se romskjema for type ventilering i hvert enkelt rom.

BALKONGER/TERRASSER
Dekke på balkong, takterrasse og terrasse på bakkeplan, 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. fasadetegninger fra ARK.

Det vil ikke være mulighet for fliser på takterrasser eller balkonger pga. vektbegrensninger.

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

Gulvlister i samme utførelse som parkett.

TELEFON/TV/INTERNETT
Det leveres Lyse Fiber til byggeriet Kundetilpasninger for hver enkelt enhet er mulig her.

Det leveres trådløst basert installasjon av internett.

PORTTELEFON
Porttelefon for å åpne hovedinngangsdør, i hver leilighet.

Videofunksjon kan leveres som tilvalg.

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

FELLESAREAL

FORSAMLINGSROM
Forsamlingsrommet i U.etg i bygg BB1 innredes for bruk ved større arrangementer som for eksempel. selskaper, allmøter o.l. Det legges også opp til ulike soner slik at beboerne kan bruke deler av arealet til mindre forsamlinger. Lokalet utstyres med sitteplasser til 75 personer, samt teknisk utstyr som internettilgang, høyttaleranlegg og projektor. Det vil være tilgang til egne toaletter, og et kjøkken som er utstyr for en enkel matservering for inntil 75 personer.
Norsk Luthersk Misjonssamband (NLM) skal ha en bruksrett til dette rommet inntil 2 ganger pr uke. Dette byggetrinnet vil få bruksrettighet til lokalene på samme måte som BB1 og BB2.

GJESTELEILIGHET
Gjesteleilighet i 1.etg i bygg BB3, med eget bad og terrasse.

Denne kan leies av alle beboerne i Eikeparken-prosjektet.

TRENINGSROM
Leveres ferdig innredet med diverse treningsapparater.
Dette kan benyttes av alle beboerne i Eikeparken-prosjektet.

SPORTSBODER/KJELLERBODER
Alle leiligheter leveres med sportsbod plassert i kjeller. Bodene leveres tette, med netting for lufting i topp. Det leveres tette dører med lås tilhørende låssystem.

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

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

SYKKELPARKERING
Det etableres sykkelparkering på flere steder i og utenfor byggeriet etter krav stilt fra kommunen.

Det installeres egen sykkelvaskestasjon for dette trinnet.

EIKEPARKEN 2 \ VEDLEGG

LEVERANSEBESKRIVELSE

LEILIGHETER EIKEPARKEN FORTS.

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. Adkomst til parkeringskjeller leveres i betong eller asfalt og internveier på eiendommen leveres med belegningsstein, grus, asfalt eller tilsvarende.

Private hageareal vil bli avgrenset med hekk eller busker som tilhører borettslaget og som skal vedlikeholdes av borettslaget.

Videre leveres utebelysning og sykkelstativer. Utvendige vannkraner monteres i tilknytning til hovedinngang og på motsatt side av denne.

Deler av utearealene opparbeides midlertidig, da dette kun er første byggetrinn av totalt to.

RENOVASJON
Det planlegges etablert felles nedgravde avfallsbeholdere med innkast fra bakkenivå utendørs.

PARKERING
Det etableres et felles parkeringsanlegg i parkeringskjeller. Adkomst til parkeringsanlegget via innkjørsel mellom BB1 og BB2. Adgang med heis fra parkeringsanlegget til fellesarealene og leilighetsetasjene.

Port åpnes med GSM-løsning der man ringer porten åpen. Fotocelle plasseres på innside for utkjøring.

Høyde port min 2.20m. Lokalt i kjeller, utenom kjørearealene, kan det forekomme tekniske føringer, som medfører noe lavere takhøyde.

Det vil bli tilrettelagt for lading av elbil med hovedinfrastruktur. Kjøper bestiller selv ladestasjon fra Lyse i tilvalgsprosessen.

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

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

Adgang til tilvalg 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 mot garantier iht. Bustadoppføringslova. Endringer ut over de som kommer frem i tilvalginformasjon fra entreprenør må på fritt grunnlag vurderes av selger, entreprenør og deres underleverandører.

Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift.

Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade og vindusform, samt plassering av vann og avløp. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, er interessent/kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det 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 nødvendige, uten at den planlagte generelle standarden forringes i vesentlig grad. Videre vil størrelsen på sjakter og veggtykkelser bli justert. Søyleplasseringer kan endres.

Tekniske installasjoner er ikke tegnet inn på plantegningene, disse vil bli montert i henhold til normale retningslinjer og byggeforskrifter. Omfang av nedforede himlinger eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres.

Priser på usolgte boliger kan uten forutgående varsel justeres av selger. Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder salgstegninger). I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende.

Bildebruk og illustrasjoner i salgsmaterialet vil vise elementer som ikke er i samsvar med faktisk leveranse, så som møblering, kjøkken- og garderobeløsning, dør- og vindusform, fasadedetaljer, detaljer utomhus mv. Det presiseres særskilt at kjøkken- og baderomsinnredning leveres i henhold til egne tegninger.

Tegninger i prospektet viser ikke den reelle leveransen, blant annet er ikke alle sjakter og VVS-føringer inntegnet.

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

Boligprosjektet vil bygges etter teknisk forskrift TEK 17. Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

ARKITEKT
DARK Arkitekter AS

LANDSKAPSARKITEKT
LARK Landskap (Del av DARK-gruppen)

12/08- 26
Utarbeidet av: RB
Revidert av: RS

EIKEPARKEN 2 \ VEDLEGG

EIKEPARKEN 2 \ VEDLEGG

ROMSKJEMA STANDARD LEILIGHET

12.08.2026

ROM	GULV	INNERVEGGER	HIMLING	LISTVERK	INNVENDIGE DØRER	YTTERDØR	VINDUER	OPPVARMING	SANITÆR	VENTILASJON	ELEKTRO	ANNET
Entré	Enstavs, hvitpigmentert parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong med farge NCS 0500 N (Klassisk Hvit). Det kan velges 3 farger pr. leilighet kostnadsfritt. Tak skal kunne inngå i dette. Gjelder ikke kontrastvegg.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge: NCS 0500 N. (Klassisk Hvit).	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset.Farge: NCS 0500 N. (Klassisk hvit) Gulvlist i samme utførelse som gulv.	Hvite, slette dører. Farge: NCS 0500 N. (Klassisk hvit) Terskel i samme farge som parkett.	Entrédør i laminat. Farge etter ARK sitt valg.		Toppleiligheter: vannbåren gulvvarme.			Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.	Fliser er ikke mulig grunnet trinnlyd.
Gang	Enstavs, hvitpigmentert parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong med farge NCS 0500 N (Klassisk Hvit). Det kan velges 3 farger pr. leilighet kostnadsfritt. Tak skal kunne inngå i dette. Gjelder ikke kontrastvegg.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge: NCS 0500 N. (Klassisk Hvit).	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset.Farge: NCS 0500 N. (Klassisk hvit) Gulvlist i samme utførelse som gulv.	Hvite, slette dører. Farge: NCS 0500 N. (Klassisk hvit) Terskel i samme farge som parkett.		HVIS AKTUELT: Isolerglass og malte karmer på innsiden, alu. kledning på utsiden. Innvendig farge NCS 0500 N. (Klassisk hvit).	Toppleiligheter: vannbåren gulvvarme.			Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.	Fliser er ikke mulig grunnet trinnlyd. I leiligheter med vaskemaskin i gang leveres det waterstop som stenger vann ved lekkasje. Skyvedørsgarderobe er ikke inkludert
Stue	Enstavs, hvitpigmentert parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong med farge NCS 0500 N (Klassisk Hvit). Det kan velges 3 farger pr. leilighet kostnadsfritt. Tak skal kunne inngå i dette. Gjelder ikke kontrastvegg.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge: NCS 0500 N. (Klassisk Hvit).	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset.Farge: NCS 0500 N. (Klassisk hvit) Gulvlist i samme utførelse som gulv.	Hvite, slette dører. Farge: NCS 0500 N. (Klassisk hvit) Terskel i samme farge som parkett.		HVIS AKTUELT: Isolerglass og malte karmer på innsiden, alu. kledning på utsiden. Innvendig farge NCS 0500 N. (Klassisk hvit).	Vannbåren varme med høythengende konvektor. Toppleiligheter: vannbåren gulvvarme.		Balansert ventilasjon. Tilluft og avtrekk.	Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.	
Kjøkken	Enstavs, hvitpigmentert parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong med farge NCS 0500 N (Klassisk Hvit). Det kan velges 3 farger pr. leilighet kostnadsfritt. Tak skal kunne inngå i dette. Gjelder ikke kontrastvegg.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge: NCS 0500 N. (Klassisk Hvit).	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset.Farge: NCS 0500 N. (Klassisk hvit) Gulvlist i samme utførelse som gulv.	Hvite, slette dører. Farge: NCS 0500 N. (Klassisk hvit) Terskel i samme farge som parkett.		HVIS AKTUELT: Isolerglass og malte karmer på innsiden, alu. kledning på utsiden. Innvendig farge NCS 0500 N. (Klassisk hvit).	Toppleiligheter: vannbåren gulvvarme.	Ett-greps kjøkkenbatteri. Waterguard på hovedvanninntak. Opplegg for oppvaskmaskin.	Balansert ventilasjon. Tilluft og avtrekk. Ventilator for innebygging, type slimline.	Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17. Dimbare spotter under overskap pr. 0,55m.	Se egen kjøkkentegning fra egen leverandør. Hvitevarer er ikke inkl. Skap for integrering av hvitevarer er inkludert.
Soverom 1	Enstavs, hvitpigmentert parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong med farge NCS 0500 N (Klassisk Hvit). Det kan velges 3 farger pr. leilighet kostnadsfritt. Tak skal kunne inngå i dette. Gjelder ikke kontrastvegg.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge: NCS 0500 N. (Klassisk Hvit).	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset.Farge: NCS 0500 N. (Klassisk hvit) Gulvlist i samme utførelse som gulv.	Hvite, slette dører. Farge: NCS 0500 N. (Klassisk hvit) Terskel i samme farge som parkett.		HVIS AKTUELT:Isolerglass og malte karmer på innsiden, alu. kledning på utsiden. Innvendig farge NCS 0500 N. (Klassisk hvit).			Balansert ventilasjon. Tilluft.	Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.	Garderobeskap er ikke inkludert.
Soverom 2	Enstavs, hvitpigmentert parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong med farge NCS 0500 N (Klassisk Hvit). Det kan velges 3 farger pr. leilighet kostnadsfritt. Tak skal kunne inngå i dette. Gjelder ikke kontrastvegg.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge: NCS 0500 N. (Klassisk Hvit)	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset.Farge: NCS 0500 N. (Klassisk hvit) Gulvlist i samme utførelse som gulv.	Hvite, slette dører. Farge: NCS 0500 N. (Klassisk hvit) Terskel i samme farge som parkett.		HVIS AKTUELT:Isolerglass og malte karmer på innsiden, alu. kledning på utsiden. Innvendig farge NCS 0500 N. (Klassisk hvit).			Balansert ventilasjon. Tilluft.	Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.	Garderobeskap er ikke inkludert.
Bad 1	Fliser 60x60 cm. Mosaikkfliser 5x5 cm nedsenket sone i dusj. Det kan velges mellom 3 ulike farger på flis kostnadsfritt.	Flis60x60 Det kan velges mellom 3 ulike farger på flis kostnadsfritt.	Sparklet og hvitmalt gips. Farge: NCS 0500 N. (Klassisk Hvit).	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset.Farge: NCS 0500 N. (Klassisk hvit) Sokkelflis .	Hvite, slette dører. Farge: NCS 0500 N. (Klassisk hvit) Terskel i samme farge som parkett.		HVIS AKTUELT:Isolerglass og malte karmer på innsiden, alu. kledning på utsiden. Innvendig farge NCS 0500 N. (Klassisk hvit).	Vannbåren gulvvarme.	Ett greps servantbatteri. Dusjbatteri og garnityr. Gulvsluk. Vegghengt toalett med dempet sete. Dusjhjørne i herdet glass med innfellbare dører. Uttak og avløp for vaskemaskin.iht. tegning Servantskap.	Balansert ventilasjon, avtrekk.	Lavtbyggende elektriske punkter etter gjeldende NEK / TEK17. Inkl belysning, dimbare utenpåliggende spotter leveres iht. lysplan fra elektriker.	Se egen tegning for baderomsmøbel fra egen leverandør. Nedsenket gulv i dusj. Kun kondenstørketrommel kan brukes. Rør i rør-skap i vegg.

Romskjema fortsetter på neste side.

EIKEPARKEN 2 \ VEDLEGG

ROMSKJEMA STANDARD LEILIGHET FORTS.

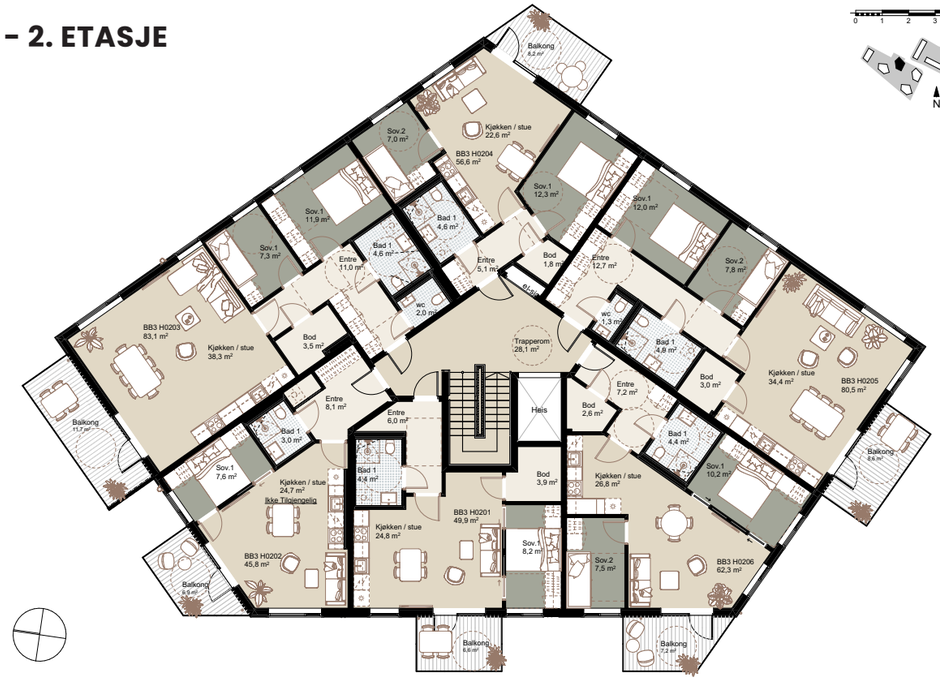
ROM	GULV	INNERVEGGER	HIMLING	LISTVERK	INNVENDIGE DØRER	YTTERDØR	VINDUER	OPPVARMING	SANITÆR	VENTILASJON	ELEKTRO	ANNET
Bad 2	Fliser 60x60 cm. Mosaikkfliser 5x5 cm nedsenket sone i dusj. Det kan vel-ges mellom 3 ulike farger på flis kostnadsfritt.	Flis60x60 Det kan velges mellom 3 ulike farger på flis kostnadsfritt.	Sparklet og hvitmalt gips. Farge: NCS 0500 N. (Klassisk Hvit)	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset.Farge: NCS 0500 N. (Klassisk hvit) Sokkelflis.	Hvite, slette dører. Farge: NCS 0500 N. (Klassisk hvit) Terskel i samme farge som parkett.		HVIS AKTUELT:Isolerglass og malte karmer på innsiden, alu.kledning på utsiden. Innvendig farge NCS 0500 N. (Klassisk hvit).	Vannbåren gulvvarme.	Ett greps servantbatteri. Dusjbatteri og garnityr. Gulvsluk. Vegghengt toalett med dempet sete. Dusjhjør-ne i herdet glass med innfellbare dører. Servantskap.	Balansert ventilasjon, avtrekk.	Lavtbyggende elek-triske punkter etter gjeldende NEK / TEK17. Inkl belysning, dim-bare utenpåliggende spotter leveres iht. lysplan fra elektriker.	Se egen tegning for baderomsmøbel fra egen leveran-dør. Nedsenket gulv i dusj. Kun kondenstør-ketrommel kan brukes. Rør i rør-skap i vegg.
WC	Enstavs, hvitpig-mentert parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong med farge NCS 0500 N (Klassisk Hvit). Det kan velges 3 farger pr. leilighet kostnadsfritt. Tak skal kunne inngå i dette. Gjelder ikke kontrastvegg.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge: NCS 0500 N. (Klassisk Hvit).	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset.Farge: NCS 0500 N. (Klassisk hvit) Gulvlist i samme utførelse som gulv.	Hvite, slette dører. Farge: NCS 0500 N. (Klassisk hvit) Terskel i samme farge som parkett.		HVIS AKTUELT:Isolerglass og malte karmer på innsiden, alu.kledning på utsiden. Innvendig farge NCS 0500 N. (Klassisk hvit).		Vask med ett greps servantbatteri. Vegg-hengt toalett. Speil.	Balansert venti-lasjon, tilluft og avtrekk	Lavtbyggende elek-triske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.. Belysning i tak.	
Bod	Enstavs, hvitpig-mentert parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong med farge NCS 0500 N (Klassisk Hvit). Det kan velges 3 farger pr. leilighet kostnadsfritt. Tak skal kunne inngå i dette. Gjelder ikke kontrastvegg.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge: NCS 0500 N. (Klassisk Hvit)	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset.Farge: NCS 0500 N. (Klassisk hvit) Gulvlist i samme utførelse som gulv.	Hvite, slette dører. Farge: NCS 0500 N. (Klassisk hvit) Terskel i samme farge som parkett.		HVIS AKTUELT:Isolerglass og malte karmer på innsiden, alu.kledning på utsiden. Innvendig farge NCS 0500 N. (Klassisk hvit).			Balansert ventilasjon. Tilluft. Aggregat.	Lavtbyggende elek-triske punkter etter gjeldende NEK / TEK17. El-tavle i vegg. Belysning i tak.	Enkelte rom på plantegninger be-nevnt bod/garde-robe. Disse medtas som bod.
WIC	Enstavs, hvitpig-mentert parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong med farge NCS 0500 N (Klassisk Hvit). Det kan velges 3 farger pr. leilighet kostnadsfritt. Tak skal kunne inngå i dette. Gjelder ikke kontrastvegg.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge: NCS 0500 N. (Klassisk Hvit).	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset.Farge: NCS 0500 N. (Klassisk hvit) Gulvlist i samme utførelse som gulv.	Hvite, slette dører. Farge: NCS 0500 N. (Klassisk hvit) Terskel i samme farge som parkett.		HVIS AKTUELT:Isolerglass og malte karmer på innsiden, alu.kledning på utsiden. Innvendig farge NCS 0500 N. (Klassisk hvit).			Balansert ventilasjon. Tilluft.	Lavtbyggende elek-triske punkter etter gjeldende NEK / TEK17.	Garderobeskap / innredning leveres ikke.
Balkong	Impregnerte ter-rassebord, 28x 120 mm uten riller.		Synlig betong			Topplei-ligheter: låsbar dør til bod					Lysarmatur og stikkontakt.	Rekkverk leveres ihht. ARKs valg. Slukrist i hver bal-kong for inspeksjon og rensk av sluk. Balkonger tilret-telegges ikke for innglassing. Det vil ikke være mulighet for fliser på balkonger pga. vektbegrensninger.

ETASJEPLANER BB3

BB3 – 1. ETASJE



BB3 – 2. ETASJE



BB3 – 3. ETASJE

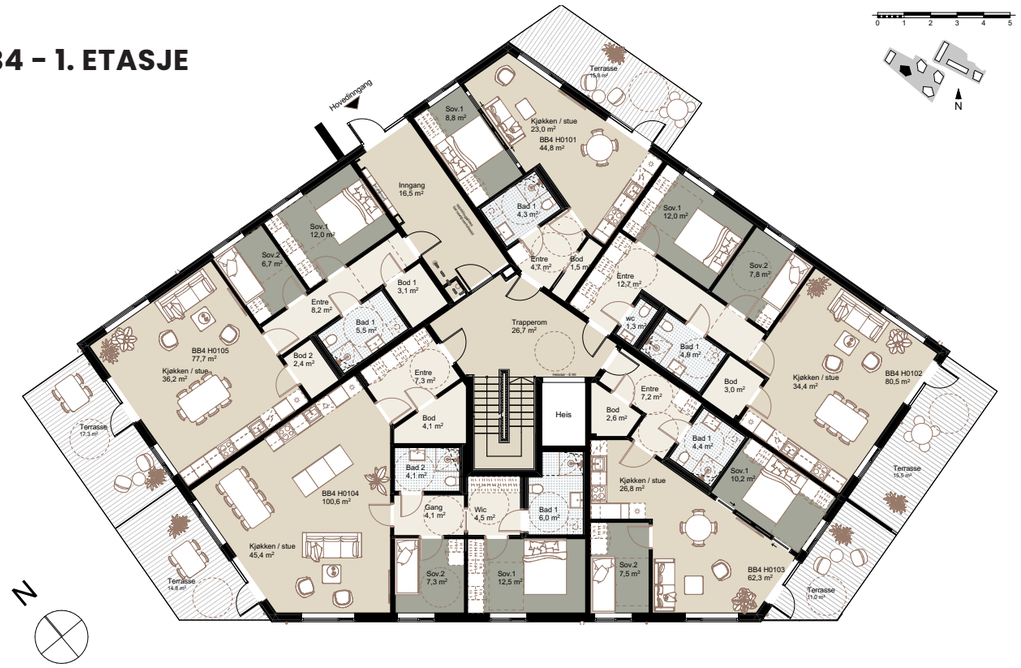


BB3 – 4. ETASJE



ETASJEPLANER BB4

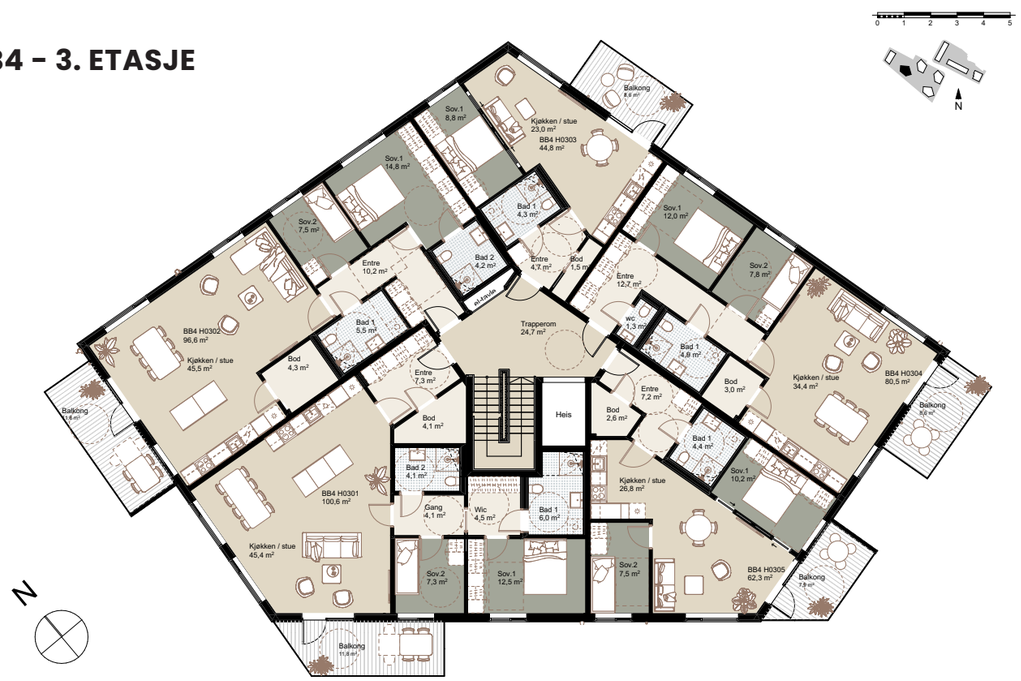
BB4 – 1. ETASJE



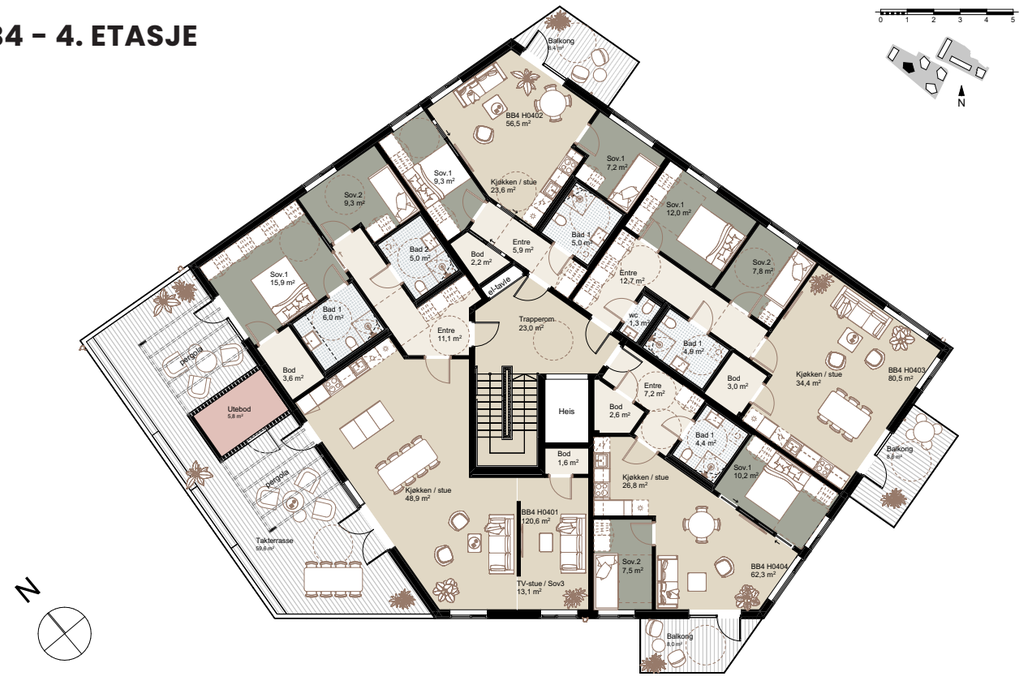
BB4 – 2. ETASJE



BB4 – 3. ETASJE



BB4 – 4. ETASJE



BB4 – 5. ETASJE


Sov.1
19,0 m²
Sov.2
10,8 m²
Bad 2
4,6 m²
Gang
5,0 m²
Bad 1
5,1 m²
Kjøkken / stue
66,0 m²
Bad 1
5,5 m²
Sov.1
15,2 m²
Entre
11,8 m²
Sov.2
10,2 m²
Entre
4,3 m²
Bod
4,0 m²
Trappesom
20,2 m²
Bad 2
4,0 m²
Bod
2,8 m²
BB4 H0502
122,4 m²
BB4 H0501
124,1 m²
Heis
Kjøkken / stue
65,3 m²
Bod
1,6 m²
Takterrasse
34,2 m²
pergola
Utebod
2,7 m²
Utebod
2,7 m²
pergola
Takterrasse
37,3 m²
plante
kasse
plante
kasse

0 1 2 3 4 5
N


N

FASADER BB3



BB3 Fasade Nord-Øst 1:200



BB3 Fasade Nord-Vest 1:200

BB3 Fasade Vest 1:200

BB3 Fasade Sør-Vest 1:200

BB3 Fasade Sør-Øst 1:200

FASADER BB4



BB4 Fasade Nord-Øst 1:200



BB4 Fasade Nord 1:200

BB4 Fasade Vest 1:200

BB4 Fasade Sør-Vest

BB4 Fasade Sør 1:200

UTOMHUSPLAN

EIKEPARKEN 2 \ VEDLEGG



PLAN 1:250

MERKNADER: BT1 Prosjekteres av TS Stangeland.

TEGNFORKLARING

BT1	BT2	
		Plangrense PlanID 2740
		Eiendomsgrense
		Formålsgrense
		Fotavtrykk P-kjeller
		Eksisterende høydekontur
		Bygg eksist. / ny
		Bygg eksist. / ny
		Nytt tre
		Hekk
		Plen
		Buskfelt
		Staudefelt
		Regnbed
		Asfalt
		Betongheller
		Granitheller
		Markterrasse
		Sandkasse
		Fallunderlag fast/ løs
		Gressarmering
		Elvestein
		Fotskraperist
		Håndløper
		Rekkverk / gjerde
		Opphøyd plantebed
		Støttemur
		Taktil merking ihht. TEK17
		Sykkelstativ
		Trapp ihht. TEK17
		Belysningspunkt - illustrativ* * Belysning av offentlige arealer prosjekteres av Lyse Lux
		Sandfang, kuppelrist
		Benk
		Renovasjon (nedgravd kontainer)
		Sittegruppe
		Oppstillingsplass Brannbil

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
R-	02	Revisjon O_LEK 1 og 2 , innspill Park og natur	15.05.26	RP	HT
R-	01	Revisjon O_LEK 2, innspill Park og natur,Saksnr. 2025/286074-6	28.04.26	RP	HT
-		Rammesøknad	03.12.25	RP	HT

LOKALISERINGSFIGUR

FORELØPIG TEGNING 15.05.2026

N

Oppdragsgiver:
Gulaksveien Utbygging AS

Prosjekt:
Eikeparken - Byggetrinn 2 (BT2)

Tiltakets adresse:
Gulaksveien 4-6 Stavanger 4017
Gnr/Bnr - 20/620

DARK Stavanger AS
Ryfylkegata 22 Stavanger 4014
Tlf: 401 70 500 www.darkarkitekter.no

Prosjektfase:
Forprosjekt

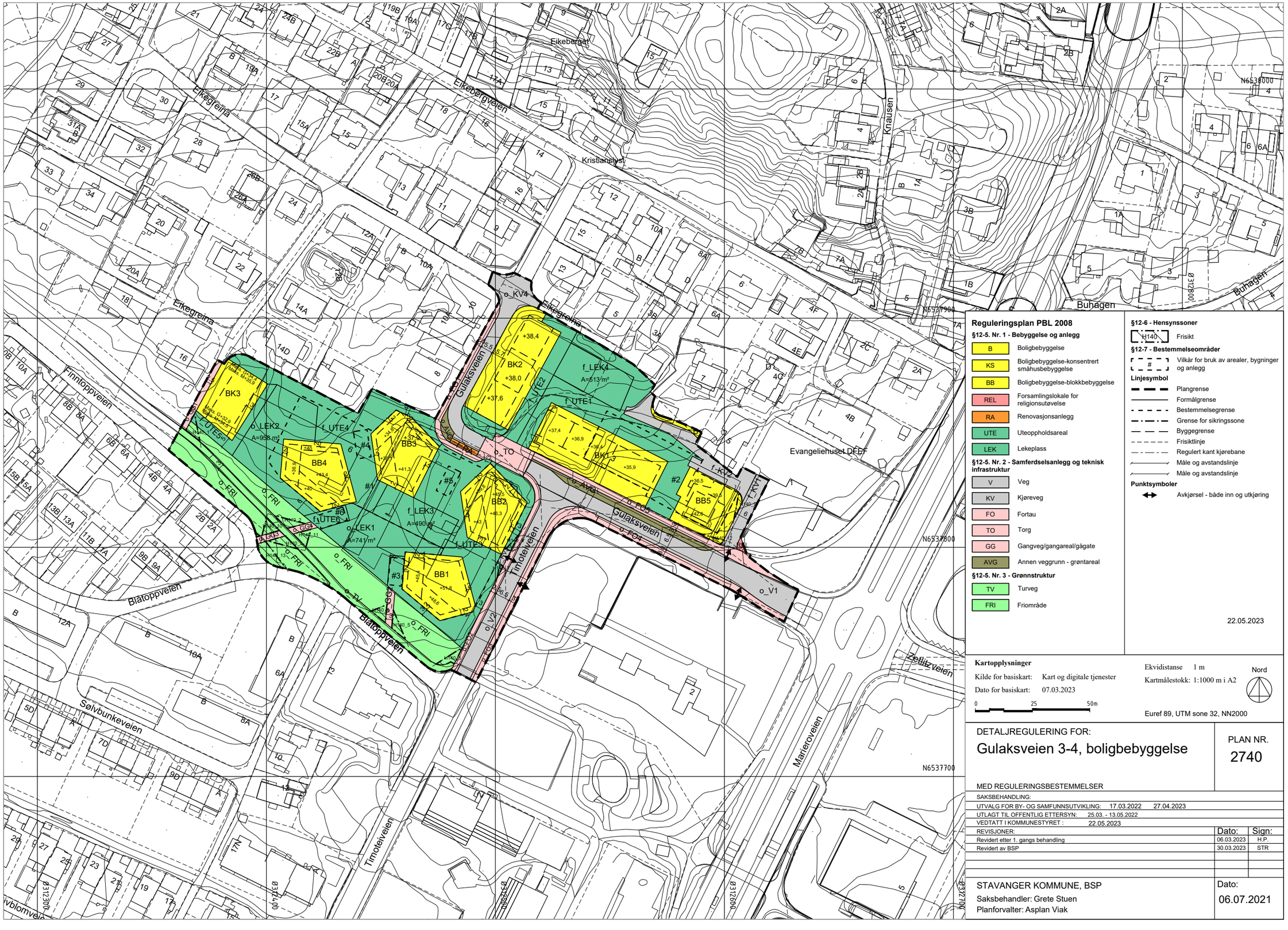
Tegningsstatus:	Utført av:	Kontroll:
	RP	HT
Prosjektnr.:	**Dato:**	**Format:**
60-25-0310	03.12.2025	A1

Tegning: Vedleggsnr:
Oversiktsplan

Tegningsnr.:	Målestokk:	Revisjon:
LA-04-100	1:250	R-02

REGULERINGSPLAN

EIKEPARKEN 2 \ VEDLEGG



Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- B — Boligbebyggelse
- KS — Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- BB — Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- REL — Forsamlingslokale for religionsutøvelse
- RA — Renovasjonsanlegg
- UTE — Uteoppholdsareal
- LEK — Lekeplass

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

- V — Veg
- KV — Kjøreveg
- FO — Fortau
- TO — Torg
- GG — Gangveg/gangareal/gågate
- AVG — Annen veggrunn - grøntareal

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- TV — Turveg
- FRI — Friområde

§12-6 - Hensynssoner

- H140 — Frisikt

§12-7 - Bestemmelseområder

- # — Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Bestemmelsegrense
- Grense for sikringssone
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle og avstandslinje
- Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring

22.05.2023

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Kart og digitale tjenester
Dato for basiskart: 07.03.2023
Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk: 1:1000 m i A2
Nord
0 25 50m
Euref 89, UTM sone 32, NN2000

DETALJREGULERING FOR:

Gulaksveien 3-4, boligbebyggelse

PLAN NR.
2740

MED REGULERINGSBESTEMMELSER

SAKSBEHANDLING:

UTVALG FOR BY- OG SAMFUNNSUTVIKLING:	17.03.2022 27.04.2023
UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN:	25.03. - 13.05.2022
VEDTATT I KOMMUNESTYRET :	22.05.2023

REVISJONER:	Dato:	Sign:
Revidert etter 1. gangs behandling	06.03.2023	H.P.
Revidert av BSP	30.03.2023	STR

STAVANGER KOMMUNE, BSP
Saksbehandler: Grete Stuen
Planforvalter: Asplan Viak

Dato:
06.07.2021

Bestemmelser for
Plan nr. 2740, Detaljregulering for Gulaksveien 3-4, Boligbebyggelse, Hillevåg kommunedel

22.05.2023

Vedtatt av Stavanger kommunestyre 22.05.2023 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

§ 1 Formål
Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av et område med boliger med tilhørende funksjoner, forsamlingslokale, offentlig friområder, og samferdselsanlegg.

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

Arkitektur og estetikk
Bebyggelsen skal ha en helhetlig arkitektur med bevisst bruk av variasjon i material- og fargebruk
Det skal vektlegges høy kvalitet i den arkitektoniske utformingen av bygg og uterom.
Det skal ved utforming og utbygging legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger, samt varierte fasader mellom bygg. Det skal være innslag av trekledning. Felt BB5, BK1 og BK2 skal ha et enhetlig uttrykk. Felt BB1- BB4 skal ha et enhetlig uttrykk. Ved byggesøknad skal det foreligge en redegjørelse for valg av materialvalg og fargebruk og vurderes opp mot omkringliggende bebyggelse.
For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god terreng- og landskapstilpasning, med spesiell vekt på å unngå unødige terrenginngrep.
Uteområder skal i størst mulig grad være sammenkoblet med tilstøtende offentlige grøntområder.

Støy
Alle boliger skal ha stille side for veitrafikk som definert i T-1442/2021. Utarbeiding av planløsning skal følge følgende prinsipp:
• For boliger med fasadenivå på rundt Lden = 60 dB og lavere, skal alle boenheter ha stille side, hvor soverom kan plasseres.
• For enkelte boenheter i BB1, BB2 og BB5 kan det tillates bruk av "dempet fasade" (som definert i T-1442/2021) som erstatning for "stille side".

Overvannshåndtering
Alle tiltak i planområdet skal ta hensyn til eksisterende flomveier og sikre at flomvannet ikke endrer retning.
Flomvei i Gulaksveien må tilpasses ny situasjon med opphøyd kryssing. Nedkjøring til parkeringskjellere skal sikres med f.eks. opphøyd asfaltkant for å hindre inntrengning av overflatevann.

Fjernvarme
Alle nybygg i innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, skal tilknyttes anlegget.

Universell utforming
Uterom skal utformes etter prinsippene for universell utforming. Bygninger skal være tilpasset bevegelses- og orienteringshemmede, synshemmede og miljøhemmede.

Parkering Bil
Bilparkering for boliger skal løses i parkeringsanlegg under bakken med inntil 0,5 plasser pr. boenhet. I tillegg skal det anlegges 0,2 parkeringsplasser pr. boenhet til gjesteparkering.
Ved etablering av delebilordning kan disse benytte gjesteparkering.
Min. 5% av totalt antall parkeringsplasser skal være tilgjengelig for HC.
Minst en av gjesteparkeringsplassene skal være tilgjengelig for HC. HC-plasser skal ligge nær heis.
Det skal etableres ladepunkter for El bil på minimum 60% av totalt antall plasser.

Sykkelparkering
Det skal settes av plass for minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet, inkl. gjesteparkeringsplasser. Sykkelparkering for beboere plasseres parkeringsanlegg under bakken og skal være lett tilgjengelig.

§ 3 Krav til søknad om byggetillatelse

Teknisk utomhusplan
Sammen med rammesøknad skal det foreligge en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for alle ubebygde arealer i planområdet, inkludert samferdselsanlegg og bestemmelsesområder.

Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, møblering, adkomster, trafikkarealer for nødetater, skilting, belysning, sykkelparkering, vannavrenning, håndtering av flomveier og andre faste elementer og offentlig trafikkanlegg.

Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer. Opparbeidingen skal oppfylle kommunens norm for utomhusanlegg.

Veier skal opparbeides etter plan utarbeidet i samsvar med til enhver tid gjeldende veinorm. Nødvendige gangveier og adkomstsoner skal ha kjørebredder som ivaretar atkomst og nødvendige svingradier for brannbil,

Det skal dokumenteres hvordan krav til blågrønnfaktor 0,7 oppnås.
Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før rammetillatelse gis.

Støytiltak
Sammen med byggesøknad skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak.

Brannvannsforsyning
Ved rammesøknad skal det foreligge VA-rammeplan, med konkret løsning for brannvannsforsyning, som skal godkjennes av Stavanger kommune.
Løsningen skal vise oppdimensjonert vannledning til planområdet som skal kobles til det eksisterende kommunale VA-anlegget med tilfredsstillende forsyningskapasitet som dekker krav til slokkevann.

Brannkonsept
Ved rammesøknad skal endelig brannkonsept skal dokumenteres. Endres leilighetsutforminger, medfører dette at rømningsstrategien skal dokumenters i nytt brannkonsept. Dette inkluderer plassering av oppstillingsplasser for brannbil.

Blå grønn faktor
Det skal ved rammesøknad dokumenteres hvordan krav til blågrønn faktor 0,7 oppnås.

Anleggsplan
Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved en anleggsplan for byggefasen. Anleggstrafikk må planlegges slik at den er til minst mulig sjenanse og hinder for eksisterende bolig- og næringsvirksomhet.
Planen skal bl.a. vise eventuelle midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønster, adkomster og sykkel- og gangforbindelser. Planen skal vise hvordan trafikksikkerheten for gående og syklende er ivaretatt, og beskrive avbøtende tiltak.
For sanerings-, bygge- og anleggsperioden gjelder retningslinjene for støy i T-1442 og retningslinjer for luftkvalitet i T-1520.

Geoteknisk undersøkelser
Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige geotekniske undersøkelser og miljøundersøkelser, og det skal foreligge godkjent tiltaksplan, i henhold til gjeldende forskrift.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Generelt

Boligantall
Det tillates inntil 154 boenheter i felt BB1-BB5 og BK1-BK3.

Boligstørrelse
40% av boligene skal ha en BRA på minst 80 m². Ingen boliger skal være mindre enn 40 m2.
Minimum 80% skal være større eller lik 55m² og ha minimum to soverom.

Anlegg under bakken
Boligareal og forsamlingslokale som ligger delvis under terreng skal medregnes i BRA. Annet areal som ligger helt eller delvis under terreng (parkering, boder, trafo, trappehus etc.) skal ikke medregnes i BRA.

Høyder
Maksimal tillatt høyder er vist som koter på plankartet.
Enkeltelementer som solcelleanlegg, piper og heiser o.l. kan etableres utover påført høyde. Maks høyde for heissjakt er 4 meter over påført høyde. Parapet på tak tillates overskredet maks høyde med inntil 30 cm.
Det tillates tett del av rekkverk 70 cm over takterrasse/balkong på BB1 – BB4.
For BB5 tillates tett del av rekkverk 30 cm over takterrasse/ balkong.
Transparent / lett rekkverk i kombinasjon med tett del, tillates overskredet med maks samlet høyde inntil 120 cm.
Tette gjerder og rekkverk utover overnevnte begrensninger, skal trekkes inn 1,5 meter og tillates 1,5 meter over påført høyde.

Det tillates mindre avvik fra formålsgrenser mellom areal for felles uteopphold og lek. Der det ikke er vist byggegrense, gjelder formålsgrense som byggegrense.

Private utearealer som grenser til fellesområder på bakkeplan skal skjermes med hekker eller busker.

4.2 Felt BK1- BK3

Felt BK1
Det tillate oppført rekkehus med inntil 10 boenheter, med maksimalt bruksareal 1600 m² BRA. Det tillates etablert boder på maks 6 m2 plassert utenfor byggegrense i tilknytning til hver bolig.

Felt BK2
Det tillate oppført rekkehus med inntil 9 boenheter, med maksimalt bruksareal på 1450 m² BRA
Det tillates etablert boder på maks 6 m2 plassert utenfor byggegrense i tilknytning til hver bolig.
. Byggegrenser som markerer ulik makshøyde innenfor formålet (øst – vest), kan justeres inntil 1 meter.
Det skal etableres felles hekk mot gate i vest for alle boenheter i rekken.

Felt BK3
Det tillate oppført rekkehus med inntil 5 boenheter, med maksimalt bruksareal på 650 m² BRA.
Rekkehusene skal ha saltak med møneretning sørøst-nordvest.
Det kan etableres boder i området utenfor byggegrensen.

4.3 Felt BB1-BB4

Generelt
Det tillates oppført blokkbebyggelse for inntil 105 boenheter, med maksimalt bruksareal BRA 9500 m².
Bebyggelsen skal ha flatt tak. Det tillates etablering av solceller på tak.
Alle boenheter skal ha tilgang på privat uteareal på min 6 m².
Leiligheter som har en fasade, skal ha denne rettet mot sør eller vest.
Balkonger og private uteplasser på bakkeplan, tillates etablert utenfor byggegrense med inntil 2 meter.

For BB1 tillates det etablert forsamlingslokale på inntil 200 m² BRA i underetasje. Deler av lokalet kan etableres i bestemmelsesområde #1 under bakken.

Felt BB5
Det tillates oppført blokkbebyggelse for inntil 25 boenheter, med maksimalt bruksareal BRA på 2000 m².
Bebyggelsen skal ha flatt tak.
Alle boenheter skal ha tilgang på privat uteareal på min 6 m². Leiligheter som har èn fasade skal ha denne rettet mot sør eller vest.
Balkonger og private uteplasser på bakkeplan kan etableres utenfor byggegrense med inntil 2 meter.

Renovasjonsanlegg f_RA
Området skal benyttes til nedgravde avfallsbeholdere. Området er felles for BK1-BK3 og BB1-BB5.

Uteoppholdsareal f_UTE1- f_UTE6

F_UTE1-2 er felles for BB6, BK1 og BK2.
F_UTE3-6 er felles for BB1-BB4 og BK3.

Alle uteareal skal bearbeides for å gi tilgjengelighet for alle, og med materialer av god kvalitet. Asfalt tillates kun der dette er funksjonelt nødvendig.
Arealene skal tilrettelegges for opphold og beplantes med trær, gress, busker, stauder eller prydgress som ikke fremkaller allergiske reaksjoner.
Støysensitive uteaktiviteter som opphold og lek skal plasseres i områder med støynivå under 55 Lden.

Det tillates mindre bygg og anlegg i området som sykkelparkeringsanlegg, trappesjakt til parkeringsanlegg med mer.
Interne veier, mindre bygg og anlegg, sykkelparkering og trappesjakt skal ikke medregnes i uteoppholdsareal.

Det skal sikres offentlig gangforbindelse gjennom felt f_UTE6 mellom o_LEK1 og 0_LEK2.

Lekeplass f_LEK3 – f LEK4
F_LEK3 er felles for BB1 – BB4 og BK3.
F_LEK4 er felles for BB6, BK1 og BK2.

Området skal opparbeides og tilrettelegges for opphold og aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå.
Områdene skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen og i samsvar med kommunens norm for utomhusanlegg.

Kvartalslekeplass o_LEK1-o_LEK2
Området skal opparbeides og tilrettelegges for opphold og aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå. Sitteplass og utstyr skal være tilpasset barn i aldersgruppen 6-12 år. Området for lek og aktivitet skal ha minimum 5 ulike typer utstyr eller andre elementer som ivaretar funksjoner for lek og aktivitet. Det kan også søkes andre løsninger i samråd med kommunen.
Områdene skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen.

5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Felles for alle samferdselsanlegg
Alle samferdselsanlegg skal opparbeides på en måte som ivaretar eksisterende flomvei og at tilstrekkelig sikkerhet mot skade på bygg og anlegg oppnås.
Alle offentlige veganlegg skal opparbeides iht. kommunalteknisk vegnorm for Sør-Rogaland.

Veg o_V1 – o_V2
Det skal etableres opphøyd krysningspunkt der o_V2 møter o_TV.

Kjøreveg f_KV1 – f_KV3
f_KV1 er felles for FR, B, BB6, BK1 og BK2.
f_KV2 er felles for B, BB6, BK1 og BK2
f_KV3 er felles for BB1 – BB4 og BK1-BK3. Plassering av f_KV3 med tilhørende frisiktlinjer kan justeres inntil 1 m mot nordøst i teknisk utomhusplan.

Torg
Området er offentlig. Området skal etableres opphøyd fra tilstøtende vegarealer, og tilpasses tilstøtende uteoppholdsarealer.

Gangveg o_GG1 – o_GG5
O_GG2-GG4 skal dimensjoneres for kjøring med brannbil.

Annen veggrunn grøntareal o_AVG1-2
Områdene skal opparbeides med grønt preg.

6 Grønnstruktur

Friområder felt o_FRI1 – o_FRI5
Det tillates etablert stier fra o_LEK1 og o_LEK2 til o_TV i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 7 Hensynssoner

Sikringssone. Frisikt H140_1
I områdene skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaner.

§ 8 Bestemmelsesområder

I bestemmelsesområdene #1 og #2
Innenfor avgrensning vist med #1 og #2 tillates det etablert parkeringsanlegg, boder og tekniske rom, trapp og heis under bakken.
Dekker skal være utformet slik at de gir tilstrekkelig sikkerhet og trygghet med særlig vekt på barns bruk.
Dekkene skal inneholde vegetasjon og ha et grønt preg med tilstrekkelig vekst
Her må det dimensjoneres for dreneringslag og uttak for vanning og/eller vanningsanlegg.
For felles/ private hager, uteoppholdsarealer og lekeplasser, og offentlige lekeplasser, skal det dimensjoneres for minimum 0,3 m jordoverdekning. 30% av slikt areal skal kunne bygges opp til minimum 0,7 meter overdekning for å legge til rette for beplantning.
Områdene skal dimensjoneres for å tåle den bruk på bakkeplan som kommer fram av godkjent utomhusplan.

Bestemmelsesområde #3, #4 og #5, oppstillingsplass
Innenfor sonen skal det opparbeides oppstillingsområde for brannbil i henhold til enhver tid gjeldende krav fra Rogaland brann og redning IKS.
Det tillates ikke oppført konstruksjoner eller vegetasjon som hindrer formålet.

§ 9 Rekkefølgekrav

Før BB1 – BB4 og BK3 tas i bruk skal o_V2, o_F2, o_F3, f_KV3 og f_RE etableres.
Før BB1 og BB2 tas i bruk skal o_Lek1, f_Lek3, f_UT3 og o_GG2 etableres.
Før BB3, BB4 og BK3 tas i bruk skal o_LEK2, f_UT4 - f_UT6, o_GG1, o_GG3 og o_GG4 etableres.
Før BK1, BK2 og BB6 tas i bruk skal f_KV1, f_KV2, o_T, f_LEK4 og f_RE etableres.
Før BB6 og BK1 tas i bruk skal o_V1, o_F4, o_F5, o_AVG1 og f_UT1 etableres.
Før BK2 tas i bruk skal o_KV4, o_F1, o_AVG2 og f_UT2 etableres.
Før BB1 og BB2 tas i bruk skal o_Lek1, f_Lek3, f_UTE3 og o_GG2 etableres. Det skal sikres rettighet til offentlig bruk av f_LEK3.
Før BB3, BB4 og BK3 tas i bruk, skal o_LEK2, f_UTE4 - f_UTE6, o_GG1, o_GG3 og o_GG4 etableres.
Offentlig rettighet til bruk av f_LEK3 skal opphøre når o_LEK2 er etablert.

Før brukstillatelse kan gis skal det på areal regulert til o_FRI sikres opparbeidet et sammenhengende areal som tilfredsstiller kommuneplanens krav til sammenhengende kvartalslekeplasser.
Tiltaket skal godkjennes av kommunen.

EIKEPARKEN 2 \ VEDLEGG

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, fradeling av matrikler, endret organisering mv. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på sameiet herunder oppdeling i antall seksjoner,og organisering av bod, utomhus arealer, parkeringskjeller. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

UTKAST VEDTEKTER FOR EIKEPARKEN BOLIGSAMEIE 1

(foreløpig utkast - endring må påregnes)

(org. nr. under etablering)

Vedtekter fastsettes i forbindelse med innsendelse av seksjoneringsbegjæringi medhold av lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65.

1. NAVN

1-1 Navn, formål og opprettelse
Eierseksjonssameiets navn er Eikeparken Boligsameie 1(«Sameiet»).

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av 38 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner snr 39 felles treningsrom og snr 40 felles hybel, beliggende på gnr 20, bnr xxx i Stavanger kommune.

Prosjektet Eikeparken («Prosjektet») består av 3 byggetrinn (4 blokker og rekkehus), innenfor området regulert i reguleringsplan for Eikeparken. BB1 og BB2 er organisert som borettslag. BB3 og BB4 er organisert som eierseksjonsameie. BK3 består av 5 rekkehus med eget gnr/bnr.

Garasjeanlegget vil bli organisert som en anleggseiendom med eget gnr xx bnr xx. I garasjekjelleren er det garasjeplass(er) til de som har kjøpt rett til dette og boder til alle seksjonene, samt tekniske rom og sykkelparkering for byggetrinnene i prosjektet. Garasjeanlegget bygges som boligene ut i flere trinn og vil ikke bli overskjøtet før hele området er ferdig utbygget. Det opprettes egne vedtekter for anleggseiendommen.

Sameiet er tilknyttet Eikeparken fellessameie org nr xxx xxx xxx, Fellessameiets formål er drift og vedlikehold av garasjeanlegget og felles utenomhusområder. Kontingent blir fakturer over felleskostnadene til eierseksjonssameiet.

Sameiet er selv ansvarlig for å bekoste drift og vedlikehold av tekniske installasjoner som ligger i garasjekjeller som for eksempel heis.

Sameiet er solidarisk ansvarlig for å bekoste drift og vedlikehold av felles tekniske installasjoner med BB1 og BB2 som ligger i garasjekjeller eller i BB1,BB2.

Til hver Seksjon er det tilknyttet en bruksenhet («Bruksenhet») som består av hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. Tilleggsdeler består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til Bruksenheten. Terrasser fundamentert til grunnen utgjør tilleggsdel til de bruksenhetene de hører til, mens private balkonger/terrasser for øvrig omfattes av hoveddelen til de Bruksenhetene de hører til. For hver Seksjon er det fastsatt en sameiebrøk (teller) lik hoveddelens bruksareal.

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

Til fellesarealene hører således, med mindre annet er særskilt fastsatt, bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

2. RETTSLIG RÅDERETT

2-1 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. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets styre/forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker.

Garasjeanlegget omfatter også bodarealer. De enkelte boder disponeres eksklusivt av seksjonseiere i Eikeparken Boligsameie 1 og tildeles av utbygger. Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer de ulike bodene.

Felles treningsrom snr 39 og hybel snr 40, skal kunne benytte av alle boenheter innenfor BB1,BB2,BB3,BB4 og BK3.

Denne bestemmelsen kan ikke endres eller fjernes uten samtykke fra samtlige rettighetshavere.

Informasjon om mulig organisering av garasjeanlegg:

Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet som berører plasseringen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med unntak av de tilfeller som omfattes av § 2-2.

Garasjeplasser med ideele andeler i garasjeanlegget kan omsettes til seksjon eller andelseiere innenfor «Eikeparken prosjektet». Erverver av ideell andel plikter å melde fra om eierskiftet til styret/forretningsfører for registrering. Dette gjelder tilsvarende for leietakere. Ved salg av ideell andel i garasjeanlegget tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører.

Ved overdragelse av ideell andel gjelder ikke forkjøpsretten etter sameieloven § 11. Sameierne kan heller ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.
Det skal så langt det lar seg gjøre lages en realkobling til seksjonsnummer i boligseksjon Garasjeplassene kan kun leies ut til seksjonseiere eller leietagere i sameiet eller borettslaget.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i eiersekssjonssameiet.

2-2 P-plasser for bevegelseshemmede, HC plasser
Noen av plassene i kjeller er tilpasset bevegelseshemmede (hc-plasser). Seksjonseierne, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand, som har behov for hc-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene såfremt de har ervervet rett til parkeringsplass.

Seksjonseiere som har en hc-plass til sin seksjon og som ikke har behov for hc-plass, plikter derfor å bytte sin plass med plassen til en seksjonseier som har slikt behov.

Dersom noen har behov for hc-plass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige hc-plasser). Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den hc-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha hc-plassen.

Retten til bytte bortfaller, dvs at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet.

3. BRUKEN AV BOLIGEN OG FELLESAREALENE

3-1 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) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

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

(4) Parabolantenne eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten etter flertallsvedtak på årsmøtet.

3-2 Ordensregler
Årsmøtet fastsetter ordensregler. Seksjonseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene kan anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm
Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, vindskjerming for terrasser og balkonger, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, etc. kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i sameiet og /eller styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes bygningsmyndighetene må godkjennes av Styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig karakter for de øvrige Seksjonseierne, skal Styret forelegge spørsmålet på Årsmøtet til avgjørelse. Selv om Styret eller Årsmøtet har gitt tillatelse, kan arbeidene ikke foretas uten godkjennelse fra bygningsmyndigheten.

4. VEDLIKEHOLD

4-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, fjernvarme radiatorer/kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

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

(5) Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(7) Etter et eierskifte har den nye Seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter dette pkt. 4-1. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere Seksjonseieren.

(8) Husdyr skal føres i bånd på sameiets eiendom. Etterlatenskaper skal plukkes opp umiddelbart og kastes på egnet sted.

4-2 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 seksjonseieren. 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 utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer varmepumpe/installasjoner felles for boligene. Taksluk og sluk på utearealer som er del av fellesarealer.

(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.

5. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken (BRA) med mindre særlige grunner taler for å fordele etter nytten eller forbruk for den enkelte bruksenhet.

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

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, gressklipping, vaktmesterkostnader, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorar, o.l.

(3) Kabel-tv/internett, Heime, evt fastavgifter kommunale avgifter, kostnader til drift av garasjeanlegg og fellessameiet fordeles etter nytte/likt.

(4) Kostnader til oppvarming og varmtvann fordeles etter forbruk, avregnet av tredjepartsaktør. Avregningskostnader betales av seksjonseier.

(5) Andel av kostnader for drift av anleggseiendom uteområder i Prosjektet hvor byggetrinnene/sameiene har felles bruksrett (fellesarealer), fordeles etter fordelingsbrøk de 2 sameiene seg imellom etter antall enheter pr sameie. Det enkelte byggetrinn skal ikke være med på kostnadsdelingen før boligkjøperne har begynt å overta boligene.

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet som svarer til to ganger Folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. (Eventuelt annet beløp ved senere lovendring i eierseksjonsloven).

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens §38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to styremedlemmer med ett varamedlem. Styret representerer seksjonseierne i Garasjesameiet/anleggseiendommen og Fellessameiet. Sameiet kan minst ha en representant fra utbygger, eller en utbygger utpeker, som styremedlem. Styremedlemmet fra utbygger, eller den utbygger utpeker, sitter frem til siste overlevering/overtakelse er gjennomført.

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

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

(4) Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggen¬der i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7- 6 Representasjon og fullmakt
Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. ÅRSMØTET

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2)Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Næringsseksjonene tjener som «støttefunksjon» til boligene og har ikke stemmerett.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.
e) Endring av pkt. 2, 3 og 13.

UTKAST

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. UGILDHET (INHABILITET) OG MINDRETALLSVERN

9-1 Ugildhet
(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.

9-2 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.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

11. BRUK AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører 3-årig avtale, heisleverandør, drift, tv og bredbånd o.l

11. FORPLIKTELSER FOR SAMEIET OG FULLMAKT FOR STYRET

11-1 Innledning og fullmakt for styret
Seksjonseierne og Sameiet er forpliktet til uten forbehold, uten ugrunnet opphold, og uten krav på vederlag, å yte nødvendig medvirkning for å gjennomføre det som fremgår av dette pkt. 13 vedrørende Sameiets felles rettigheter og plikter relatert til fellesareal og/eller fast eiendom, herunder signere eventuelle dokumenter i denne anledning. To eller flere styremedlemmer i fellesskap har fullmakt til å gjennomføre og forplikte Seksjonseierne i det som følger av pkt. 13, herunder til å signere dokumenter for tinglysing på Eiendommen og Seksjonene.

11-2 Tinglyse avtaler om rettigheter og plikter
Dette pkt.13.2 gjelder for å få gjennomført:

(i) Foreliggende reguleringsplan og dispensasjoner fra Stavanger kommune for Eikeparken.
(ii) Eventuell senere endring i Reguleringsplan og dispensasjoner fra Stavanger kommune for Eikeparken

Tinglyse enhver erklæring/avtale om rettigheter og plikter mellom eller overfor eiendommene innfor området omfattet av foreliggende reguleringsplan for Eikeparken, eller mellom utbygger og Stavanger kommune om rettigheter og plikter vedrørende disse eiendommene, som Stavanger kommune krever/måtte kreve tinglyst på Eiendommen (uavhengig av om krav om tinglysing rettes mot utbygger eller Eiendommen/Sameiet). Dette inkluderer eiendommer som eventuelt fradeles disse gnr/bnr, samt gjelder også naboeiendommer som måtte berøres. I tillegg gjelder også dette naboeiendommer som måtte berøres.

11-3 Bistand utbygging (vedtatte/godkjente reguleringsplaner /utbyggingsavtaler med tillegg)
Bistå Stavanger kommune og utbygger av Prosjektet til å få gjennomført foreliggende reguleringsplan og utbyggingsavtale for Eikeparken og eventuelt senere endringer i reguleringsplan eller utbyggingsavtale for Eikeparken.

11-4 Tilknytning garasjeanlegg i reguleringsområdet mv.
Gnr/bnr 20/619/620 eller senere fradelt eiendom, har adkomstrett over Sameiets eiendom, felleseiendom, samt gjennom anleggseiendom Gnr/bnr xx/xx eller senere fradelt eiendom har ved igangsettingstillatelse rett til å knytte ny garasjekjeller til anleggseiendommen under gnr 20 bnr 619/620, med adkomst gjennom anleggseiendommen.. Alle kostnader til dette skal bæres av utbygger. Kostnader til drift og vedlikehold av det som etter dette blir felles innkjøring, skal dekkes forholdsmessig av eierne av nytt garasjeanlegg og eierne av foreliggende anleggseiendom.

11-5 Overføring av eiendomsrett til fellesarealer innenfor Prosjektet
Seksjonseierne og Sameiet er forpliktet til å overta hjemmel til fellesområder som utbygger overdrar i Prosjektet. Overdragelsen skjer enten til Sameiet med ideell andel, til Sameiets eiendom med ideell andel (realknytning) eller på tilsvarende måte til Sameierne. Utbygger kan også arrangere fellesområdene i en velforening eller annen organisasjonsform, herunder som kan overta hjemmel til fellesområdene. Sameiet og Sameierne er pliktige medlemmer i slik eventuell forening eller ved annen organisasjonsform.

Ved overføring av hjemmel fra utbygger overtar Sameiet sammen med øvrige byggetrinn alle rettigheter og plikter til fellesområdene fra utbygger, herunder alle kostnader til drift og vedlikehold, og alle rettigheter og plikter som måtte følge av utbyggingsavtale eller tilsvarende mellom utbygger og kommunen.

11-6 Rett for utbygger til å forvalte og drifte eiendommen frem til overtagelse
Frem til overtagelse har utbygger, eller utbyggers rettsetterfølger, fullmakt til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, heisleverandør, drift, tv og bredbånd, tinglyse erklæringer, med mer. Videre har utbygger frem til overtagelse alene rett til å gjøre endringer (vedta bindende endringer) i disse vedtektene. Sameiet skal minst ha en representant fra utbygger, eller en utbygger utpeker, som styremedlem. Styremedlemmet fra utbygger, eller den utbygger utpeker, sitter frem til siste overlevering/overtakelse er gjennomført.

UTKAST

EIKEPARKEN 2 \ VEDLEGG

UTKAST TIL BUDSJETT
EIKEPARKEN BOLIGSAMEIE 1

Normalbudsjett første fulle driftsår

Inntekter	Totalt
Felleskostnader drift	1 000 000
Kostnad til fellessameiet	114 000
GrunnkostnadTV/Internett	45 144
Heime	45 144
Sum inntekter	**1 204 288**
Kostnader	
Revisjonshonorar	7 000
Styrehonorar	38 000
Forretningsførerhonorar	80 000
Arbeidsgiveravgift	5 358
Elektrisk energi/restforbruk fjernvarme	180 000
Generelt rep. og vedlikehold	355 000
Forsikringer	114 000
Kommunale avgifter	0
Andre driftskostnader	292 144
Sum kostnader	**1 071 502**
Inntekter - kostnader	**132 786**

KOMMENTARER

Budsjettet er laget på grunnlag av estimerte kostnader, det er usikkerhetsfaktorer i budsjettet i poster som bla: Forsikring, strøm, driftsavtaler, TV /bredbånd iht avtale.

Serviceavtaler er stipulert. Priser er pr 2026.

NB.Varmtvann, oppvarming og kommunale avgifter kommer i tillegg.

Det tilkommer kr 200- pr garasjeplass pr mnd. for de som har kjøpt dette.

Nabolagsprofil

Gulaksveien 4 - Nabolaget Eikeberget/Kristianlyst nordre - vurdert av 70 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere

Offentlig transport

Eikeberg Linje 2, 3, N84	4 min 0.3 km
Mariero stasjon Linje L5	15 min 1.1 km
Strømsbrua Buss, tog	28 min 2 km
Stavanger Sentrum Buss, tog	7 min 3.6 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	7 min 3.6 km

Skoler

Steinerskolen Stavanger (1-10 kl.) 167 elever, 10 klasser	6 min 0.5 km
Kvaleberg skole (1-7 kl.) 357 elever, 21 klasser	14 min 1 km
Auglend skole (1-10 kl.) 480 elever, 31 klasser	21 min 1.5 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.) 466 elever, 29 klasser	5 min 0.3 km
Ullandhaug skole (8-10 kl.) 322 elever, 20 klasser	26 min 1.9 km
Hetland videregående skole 570 elever, 21 klasser	8 min 0.6 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	6 min 2.8 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

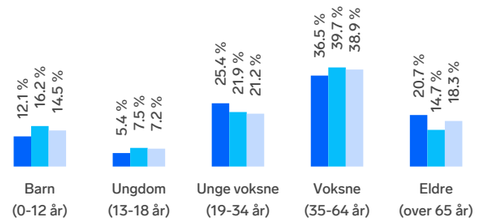
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eikeberget/Kristianlyst n...	1 610	961
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Steinerbarnehagen Bukkene Bruse (1-5 ... 54 barn	6 min 0.5 km
Tyrihans barnehage (1-5 år) 53 barn	11 min 0.8 km
Sandvikveien barnehage (1-5 år) 90 barn	13 min 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Mariero Søndagsåpent	8 min 0.6 km
Helgø Meny Mariero	8 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Matvareutvalg

Stort mangfold 90/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100

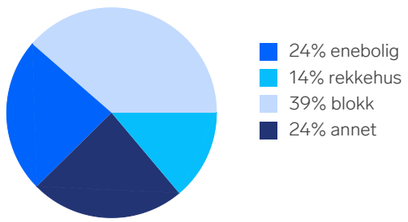
Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100

Sport

Timoteiveien balløkke Ballspill	7 min 0.5 km
Hetland v.g.skule Aktivitetshall	8 min 0.6 km
24/7 Mariero	8 min
CrossFit Centrum Hillevåg	10 min

Boligmasse



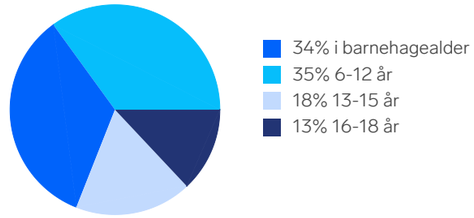
«Nærhet til friområde, lite trafikk og likevel nær til fjorden, Stavanger sentrum, Forus og offentlig kommunikasjon. Stille og rolig. Vakker natur»

Sitat fra en lokalkjent

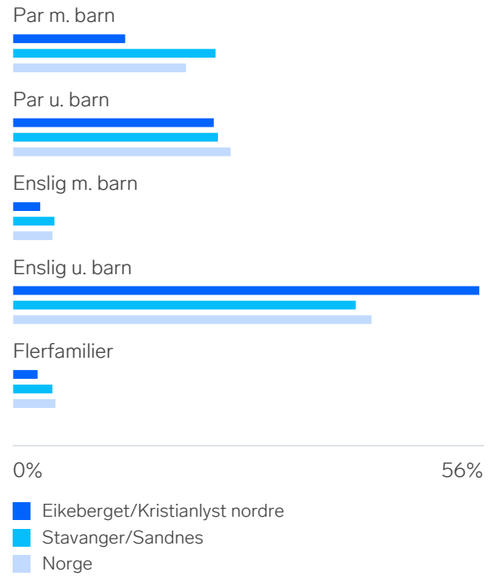
Varer/Tjenester

Kilden Kjøpesenter	22 min
Vitusapotek Mariero	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



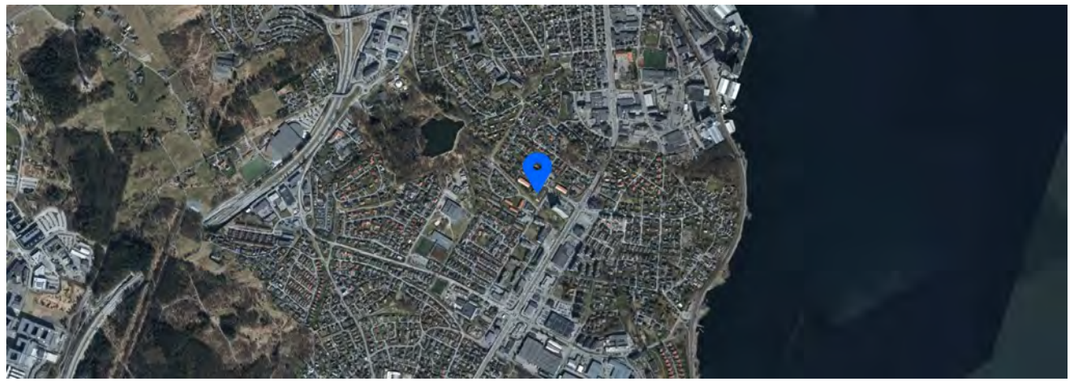
Familiesammensetning

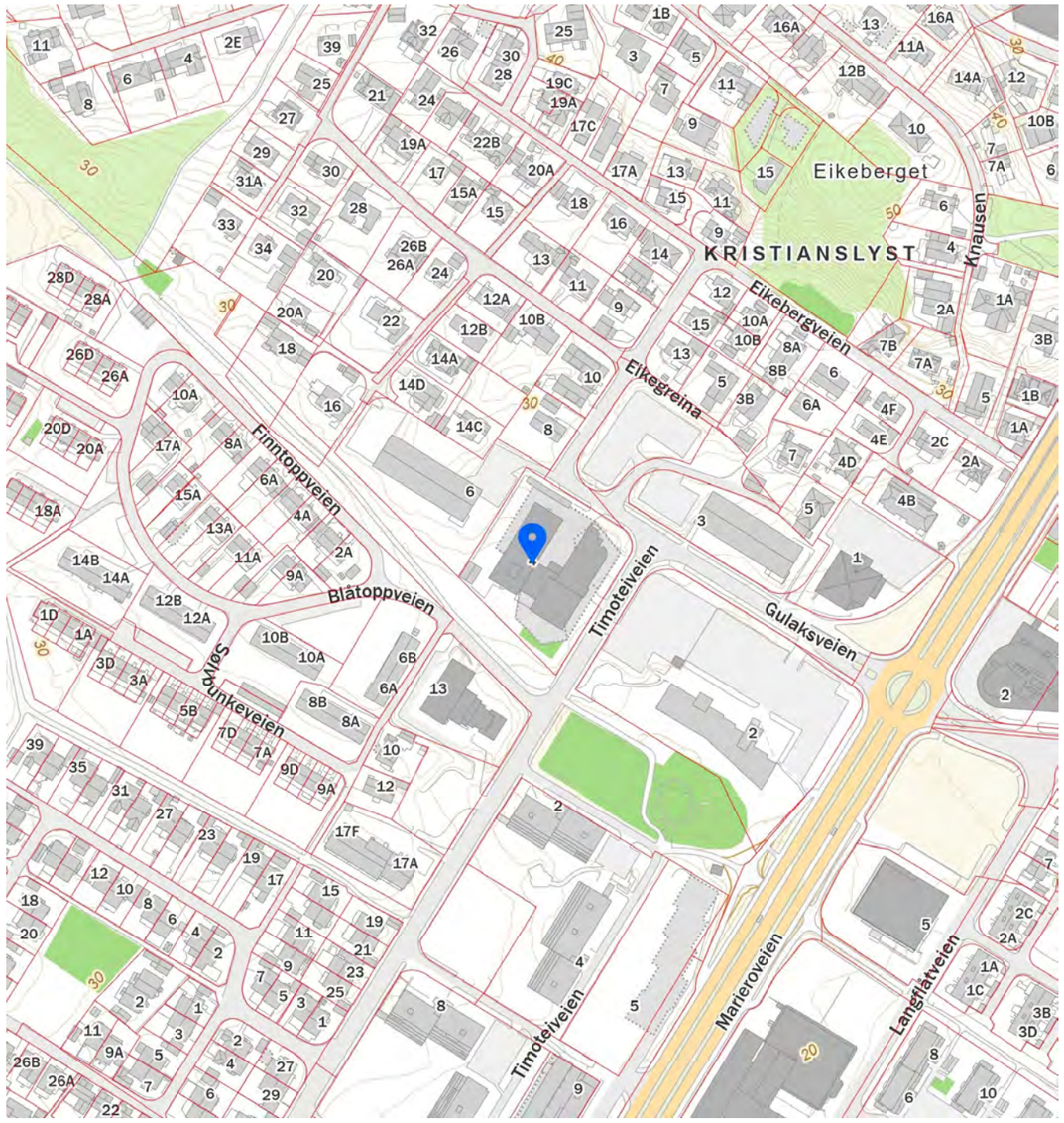


Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





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

EIKEPARKEN 2 \ VEDLEGG

NOTATER:

EIKEPARKEN 2 \ VEDLEGG

base

bori

Vi hjelper deg!

Ta kontakt hvis du har spørsmål om Eikeparken
eller trenger hjelp til å finne din favorittleilighet.

Jeanette Tunge

Tlf: 992 97 670
jt@basebolig.no

eikeparken.no