

# Myklaberget Borettslag



---

**SANDNES BOLIGBYGGELAG**

---

**Block Watne**

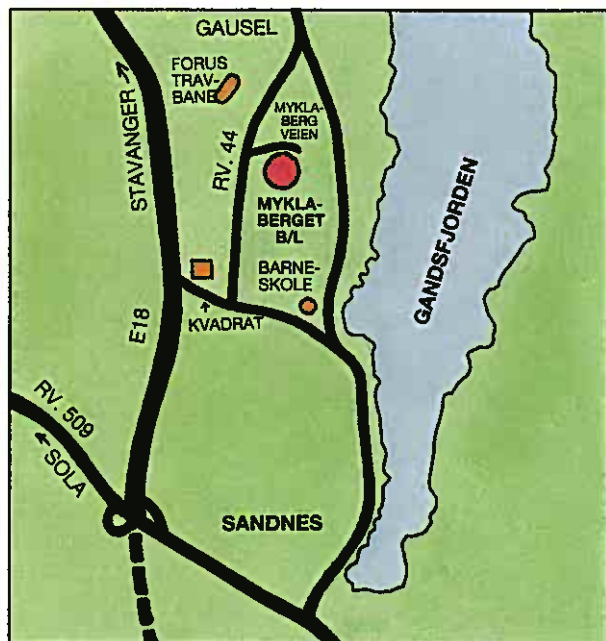
---

# Myklaberget - et godt sted å bo

## Beliggenhet

Borettslaget ligger på Nordre Lura ca. 5 km fra Sandnes sentrum, med forretninger og skole i nærmiljøet. Området ligger inn til vakkert friområde i nord med gode turmuligheter.

Området vil fremstå som meget spennende med variert bebyggelse. Det vil bli 5 forskjellige leilighetstyper, alle med muligheter for senere utvidelse/innredning.



## Adkomst og parkering

Alle veier i området er planlagt som kjøreveier. Bilen er således tatt inn i boligområdet på alle de gåendes premisser. Alle boligene får carport inntil eller like ved huset. Gjesteparkering er forutsatt foran carport eller på spesielle gjesteparkeringsplasser.

## Lekeplasser/ Utomhusanlegg

I borettslaget vil 4 lekeplasser bli opparbeidet med sandkasser og apparater beregnet for de minste barna. Alle plassene har beliggenhet som muliggjør nær kontakt med de enkelte boliger.

Nærlekeplassene for de minste vil sammen med kvartalslekeplass i sør gi et godt leketilbud for barn i alle aldre.

## Leilighetstyper

De 5 forskjellige leilighetstyper varierer i størrelse fra 3-roms leiligheter på ca. 108 m<sup>2</sup> til den største 4-roms leiligheten på hele 172,4 m<sup>2</sup>. Alle leilighetene har disponibelt areal i enten kjeller eller loft. Dette gir gode muligheter for den enkelte huskøper til å innrede senere til f.eks. kjellerstue, hobbyrom eller lignende.

## Grendehus

Som det framgår annet sted i brosjyren vil det i borettslaget bli bygd felleshus. Dette betraktes som et særdeles gunstig tilbud til borettslaverne.

## Utbygging

Byggingen vil starte ca. 1. november 1986 og er beregnet avsluttet innen utgangen av 1987, innenfor denne perioden vil det bli overlevert boliger i etapper. Detaljene vedrørende eksakte innflyttingstidspunkt for den enkelte bolig vil det bli redegjort for på et senere tidspunkt.

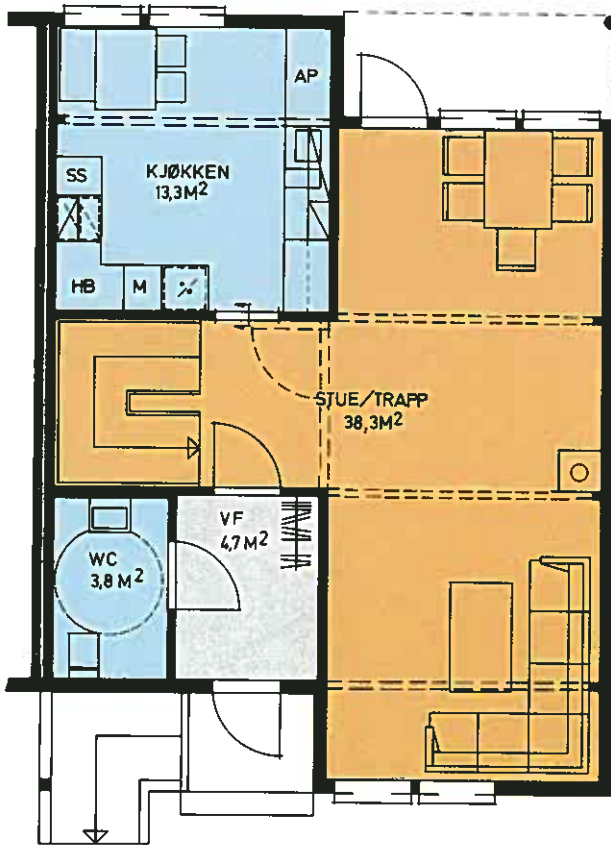
# Type A

Stipulert innskudd

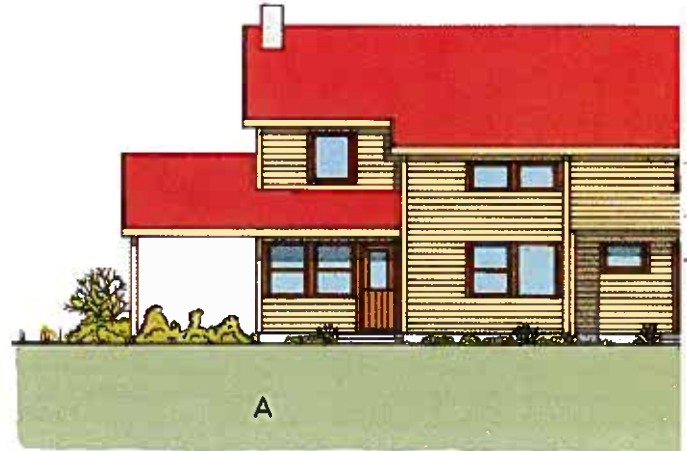
Kr. 308.670,-

Stipulert husleie pr. mnd.

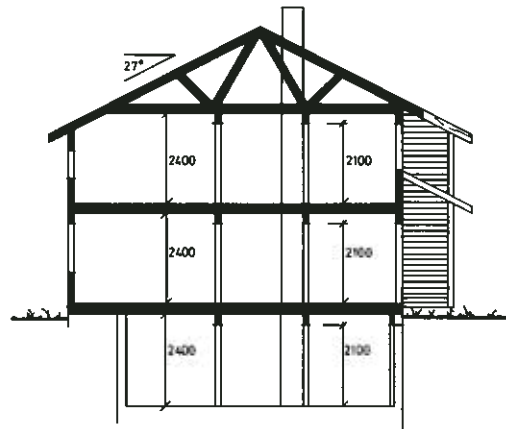
Kr. 2.340,-



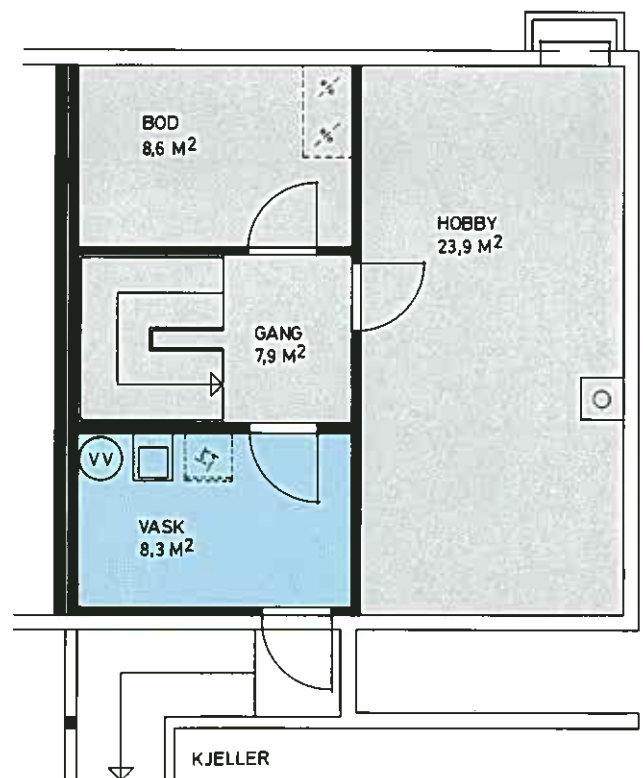
1. ETASJE



4-roms leilighet på hele 172,4 m<sup>2</sup>. Det er ialt 21 leiligheter av denne type. Alle har disponibelt rom i kjeller på 50 m<sup>2</sup> for senere innredning. Legg forøvrig merke til god planløsning med store rom.



2. ETASJE



# Type B

Stipulert innskudd

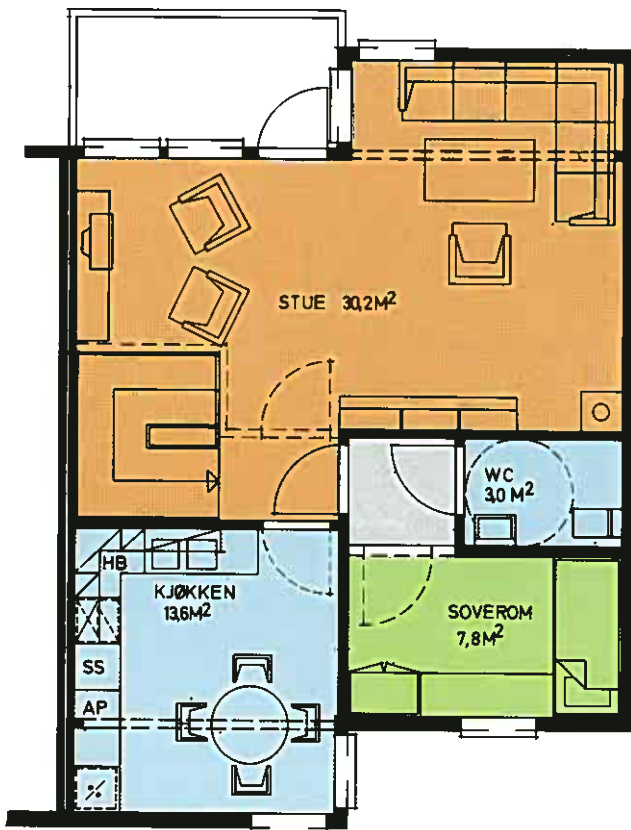
Kr. 309.870,-

Stipulert husleie pr. mnd.

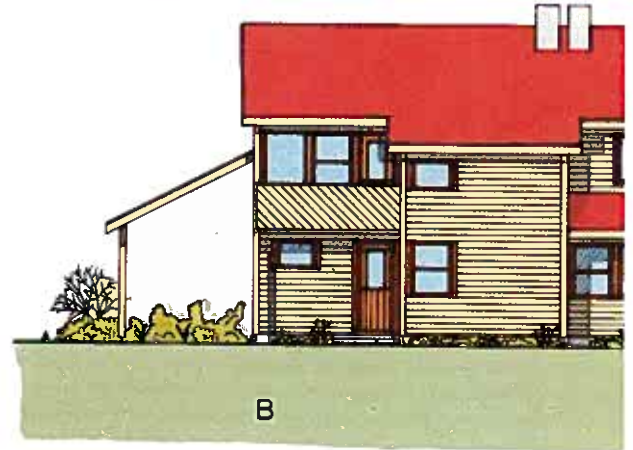
Kr. 2.340,-



1. ETASJE

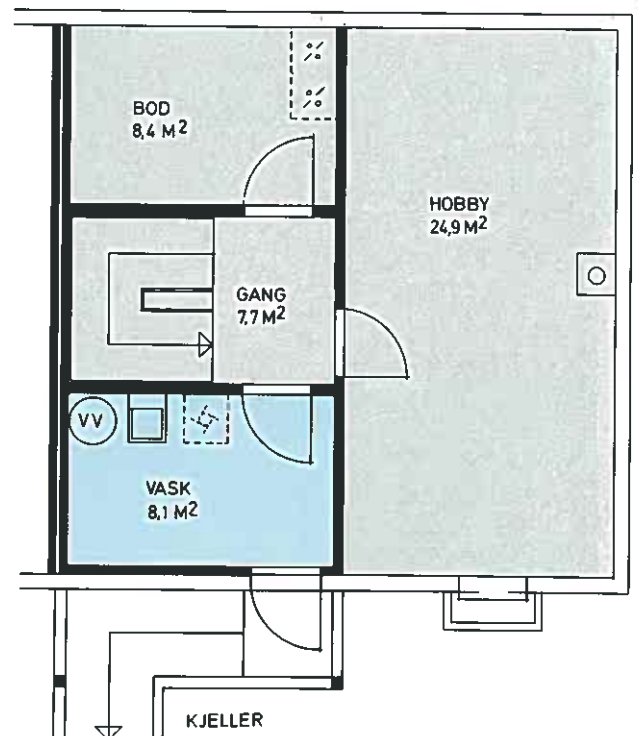
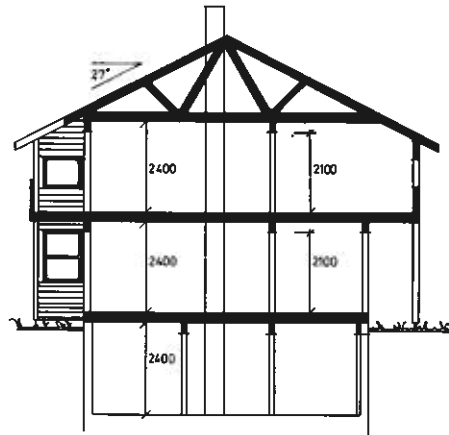


2. ETASJE



4-roms leilighet på 167,7 m<sup>2</sup>.  
De 9 leilighetene av denne typen har stue i 2. etasje med balkong mot sør.

Boligene kjennetegnes ved store soverom og god planløsning med muligheter for egeninnsats med innredning i kjeller.



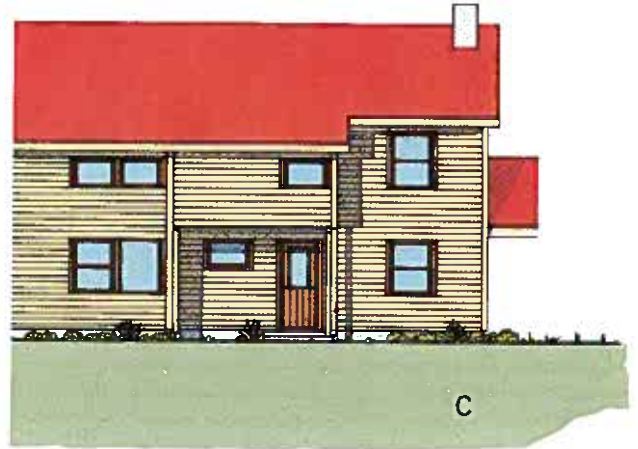
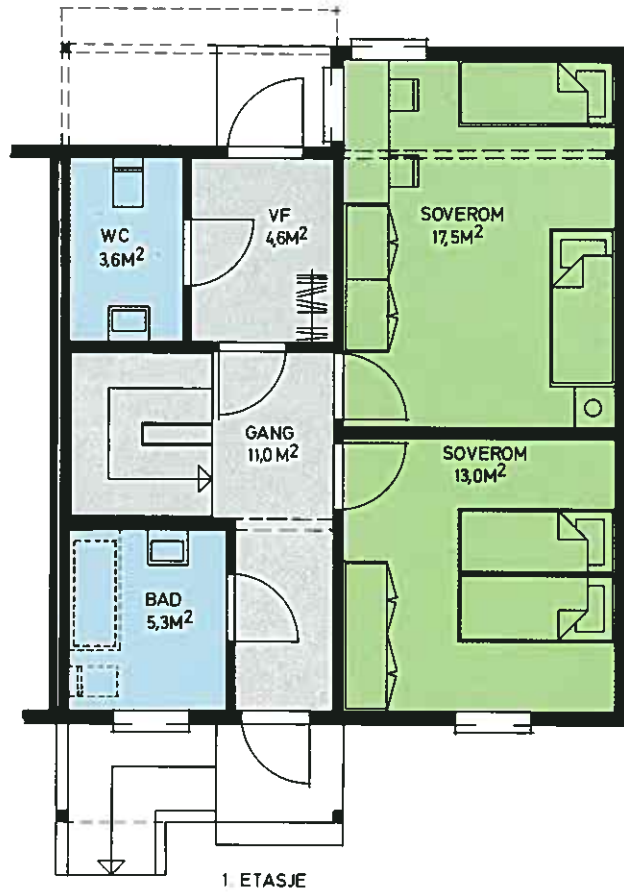
# Type C

Stipulert innskudd

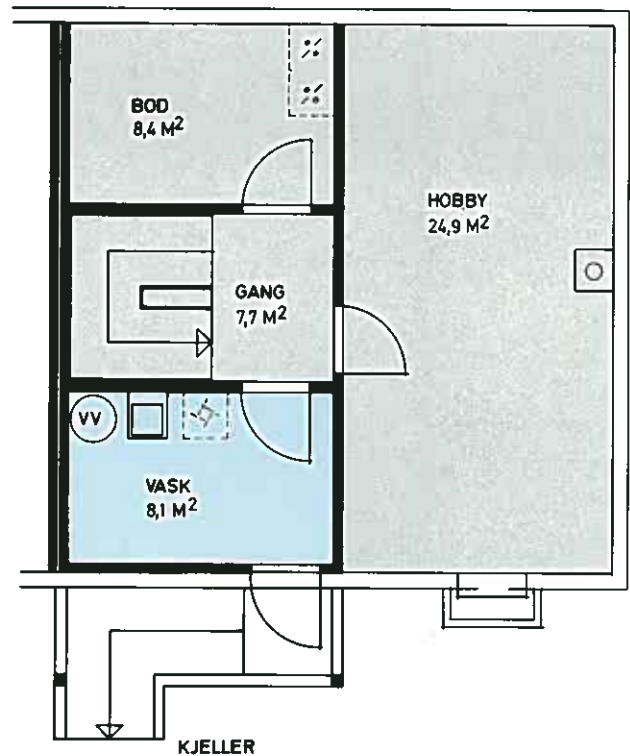
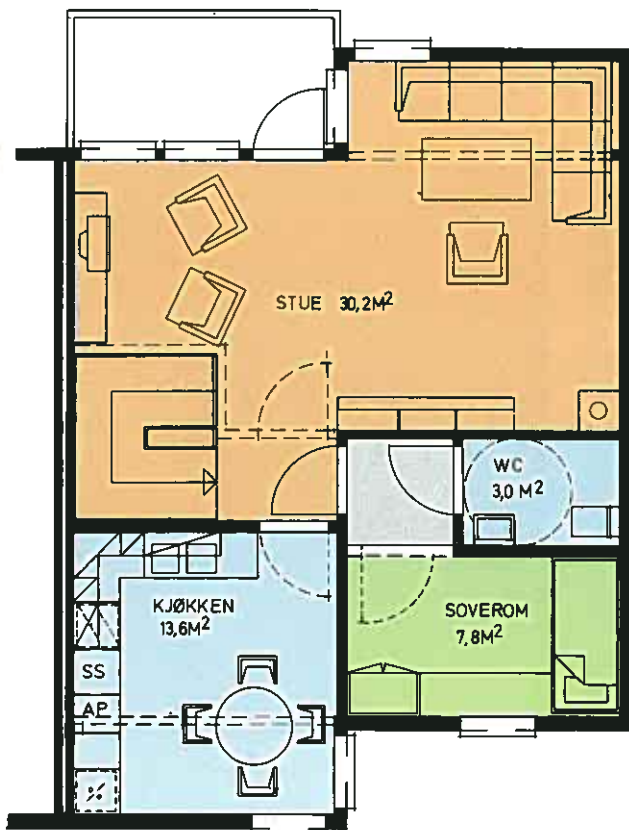
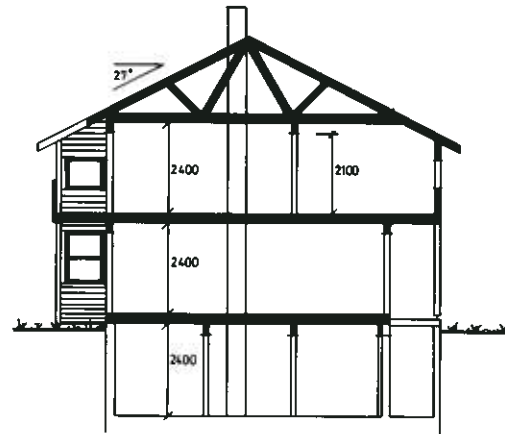
Kr. 309.870

Stipulert husleie pr. mnd.

Kr. 2.340



Stor 4-roms leilighet på 167,7 m<sup>2</sup>.  
De 9 leilighetene er i planløsning relativt lik  
hustype B med store gode rom, og  
mulighet for egeninnsats ved innredning av  
kjeller.



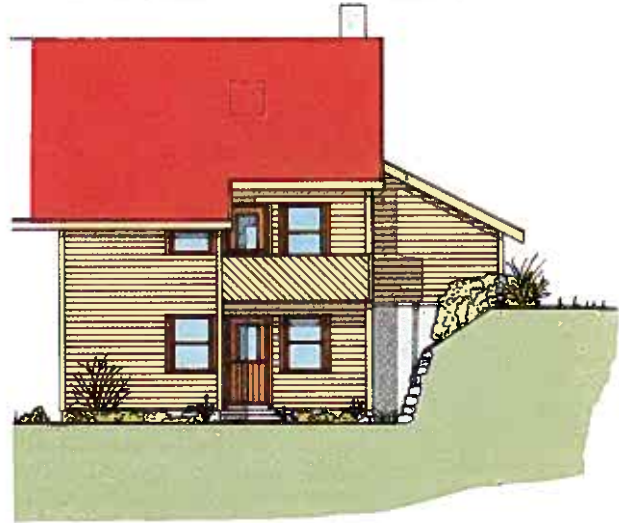
# Type D

Stipulert innskudd

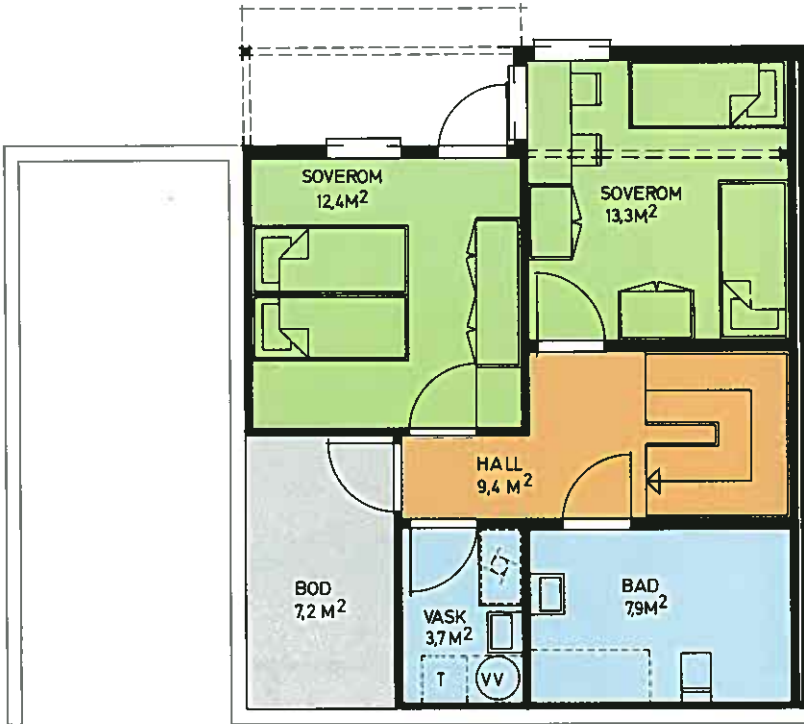
Kr. 265.570,-

Stipulert husleie pr. mnd.

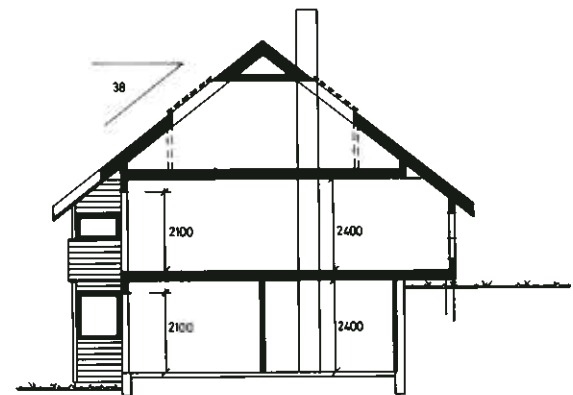
Kr. 2.340,-



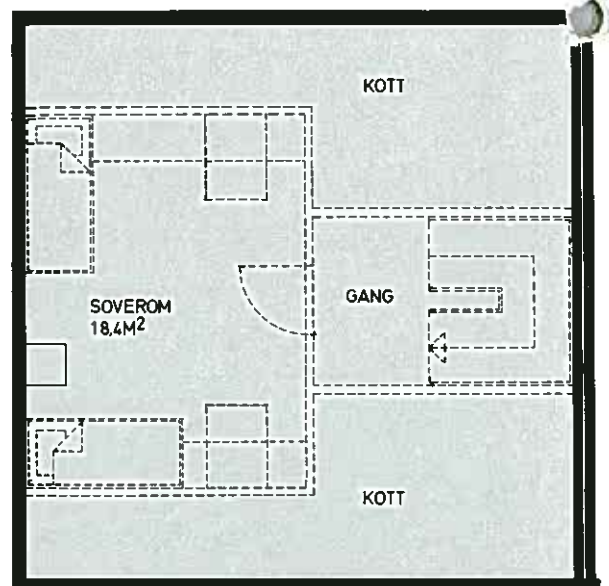
4-roms leilighet på 170,8 m<sup>2</sup>.  
Det er totalt 6 stk. av denne type leilighet.  
Alle leilighetene leveres med uinnredet l<sup>o</sup>s  
som evt. kan innredes senere.



U ETASJE



1 ETASJE



LOFT

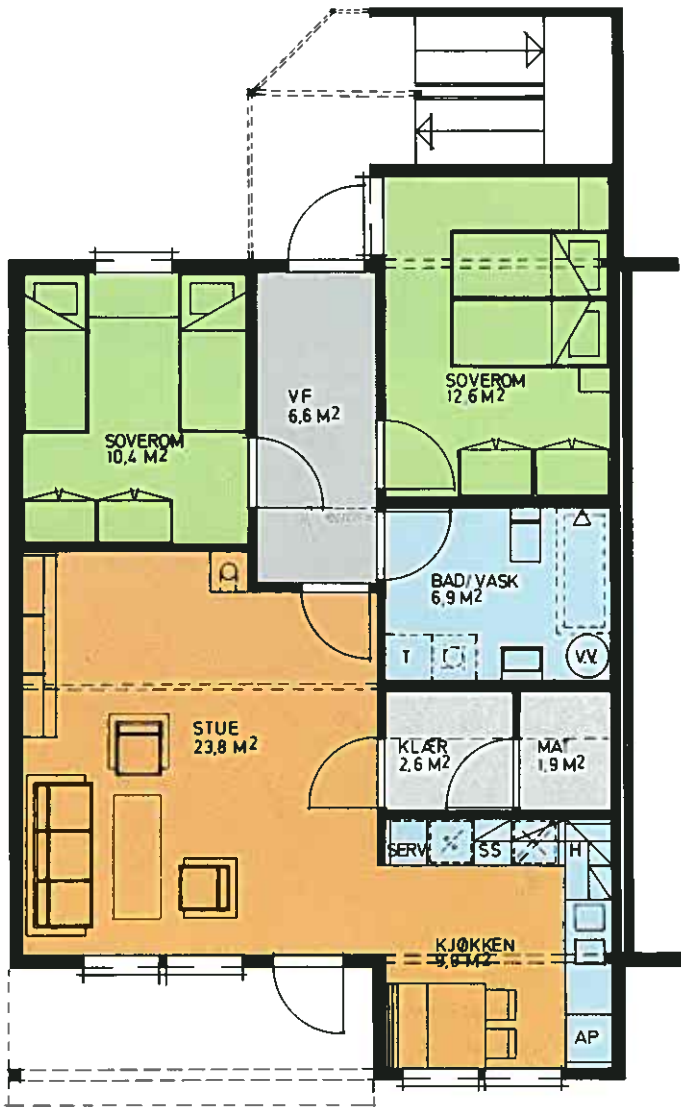
# Type E

Stipulert innskudd

Kr. 147.950,-

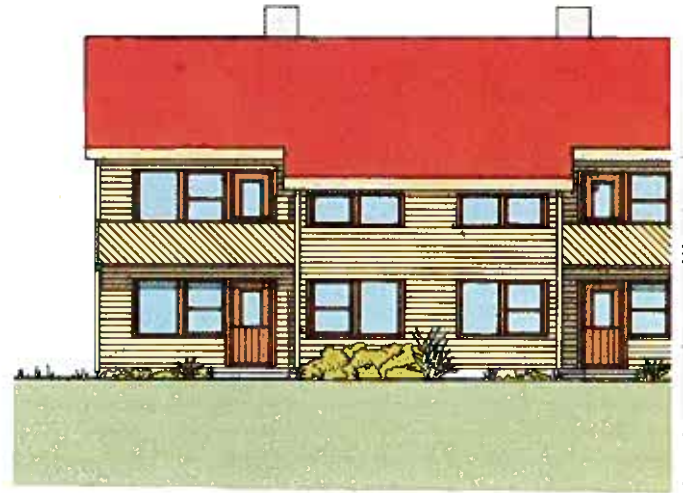
Stipulert husleie pr. mnd.

Kr. 2.100,-



1. ETASJE

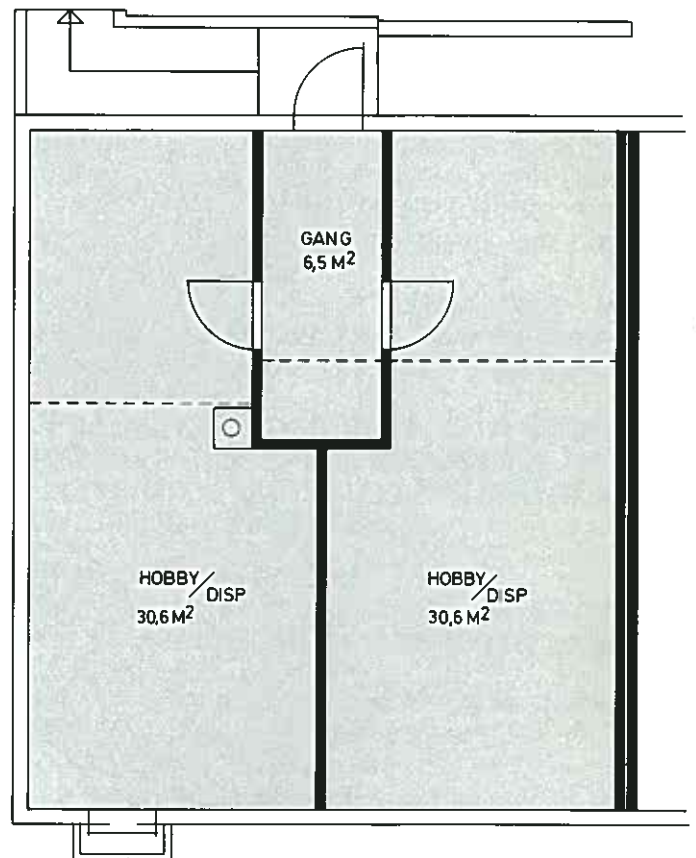
(2. etg. er lik 1. etg.)



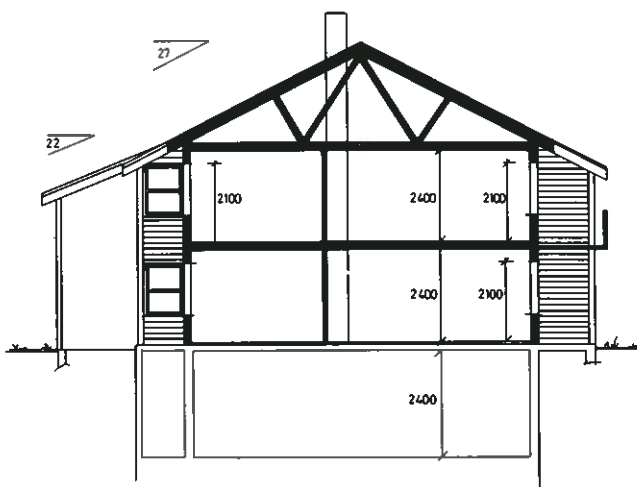
3-roms leilighet på 1 plan + kjellerrom på 108,5 m<sup>2</sup>.

De 12 leilighetene av denne typen får alle ca. 30,6 m<sup>2</sup> disponibelt areal i kjeller som kan nyttes til hobbyrom eller lignende.

Legg merke til funksjonell planløsning, med bl.a. store rom. 6 leiligheter får utgang til hageareal, de øvrige får stor balkong mot sør.



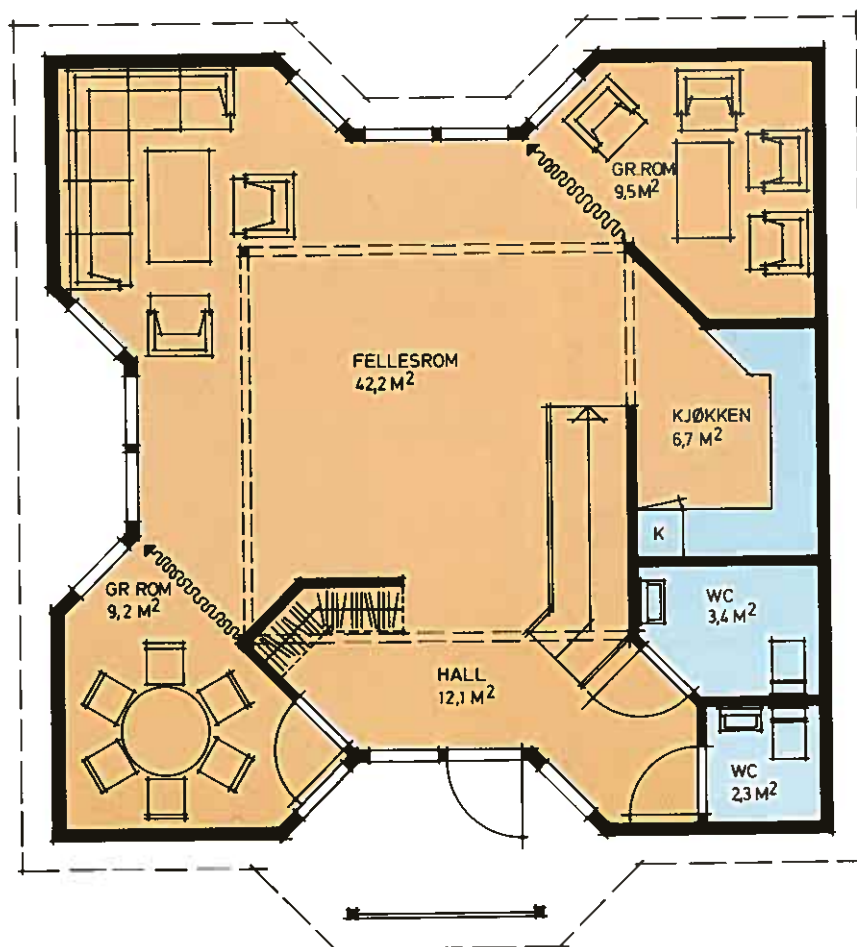
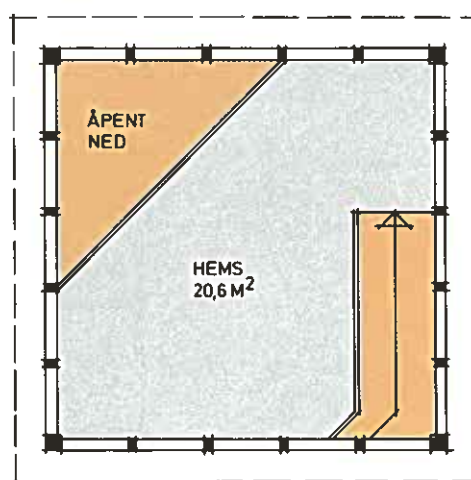
KJELLER



- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 3.
- 7.
- 3.
- 3.
- 3.
- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 3.
- 3.
- 3.
- 1.
- 7

# Grendehus

Sentralt i området vil det bli bygget et felleshus på 120 m<sup>2</sup>. Huset kan brukes til klubbaktiviteter. Møte for borettsstavene og annen foreningsvirksomhet, leies ut til beboerne etter behov til f.eks. selskap der boligen blir for liten (barnedåp, konfirmasjon). Huset inneholder hall, 2 WC (1 tilpasset funksjonshemmede), trapp til hems, fellesrom, 2 grupperom og kjøkkenbenk. Kjøkkendelen har plass til rengjøringskap og kokemulighet. Grupperommene kan åpnes med skyvedør mot fellesrommet. Hemsene har vindu i alle himmelretninger. Adkomsten til hems skjer fra hall. Hemsene har åpent ned mot fellesrommet i hjørne der fellesrommet har skrå himling.





# Standard og utførelse. Brukermedvirkning

Alle leilighetene leveres og bygges av Block Watne, som er kjent for sin gode kvalitet og utførelse. I tillegg benyttes det lokale firmaer på grunn- og betongarbeider, sanitær-, elektro- og malerarbeider. Leilighetene har høy standard i henhold til bl.a. husbankkrav.

Således kan blandt annet nevnes:

- Mekanisk ventilasjon.
- Vinduer med 3-lags isolerglass.
- Komplette oppvarming med panelovner i alle boligrom.
- Belysning på kjøkken, bad/vask, boder og vindfang.
- Ringeklokke og utelampe.
- Betongelementpipe, ferdig pusset.
- Fellesantennearnlegg for radio og TV, samt opplegg for telefon.
- Utvendig hagevanningskran.
- Zanda betongtakstein.
- Leilighetene leveres ferdig utvasket.
- Alle utvendige kledninger beiset 1 strøk.

## Materialer

Boligene bygges av kvalitetsmaterialer i reisverk og kledning. Samtlige boliger har vindu med 3-lags glass med lukkesystemer som muliggjør rengjøring innefra. Block Watne-husene er godt isolert i henhold til forskriftene. Ytterveggene isoleres med 100 mm mineralull, kvalitet B.

## Ventilasjon

For å få frisk luft i hele leiligheten leveres boligen med mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken, bad, WC og vaskerom. På kjøkken leveres avtrekkshette med reguleringspanel for ventilasjonsanlegget.

## Sanitærutstyr

Utstyr leveres i henhold til tegning og egen beskrivelse. Sanitærporselen leveres i hvit utførelse. Sanitærarmatur leveres for enhåndsbetjening. Varmtvannsbereder leveres som direkte oppvarmet trykkvannsvarmer i rustfritt stål. Det monteres dusj i hver leilighet som forøvrig er forberedt for eventuell senere montering av dusjkabinett eller badekar.

## Maling, tapet og gulvbelegg

Gulv i kjøkken, stue, hall/gang, vindfang og soverom leveres med vinylbelegg.

Gulv i bade- og vaskerom leveres med 2 mm sveiset vinylbelegg. Gulv i vaskerom i kjeller males.

Vegger i kjøkken males med to strøk PVA maling 07. Vegger i bade- og vaskerom utføres med vinyltapet på tekstil. Vaskerom i kjeller får faspanel på vegg.

Vegger i stue hall/gang, vindfang og soverom males med to strøk PVA maling.

Himlinger leveres hvitmalt.

Boder leveres uten behandling på gulv og vegger.

## Kjøkken og garderober

Kjøkken leveres ifølge plantegning med fronter hvitmalt, med høytrykkslaminert benkeplate, og med knotter i plast.

Garderober leveres på soverom ifølge plantegning i høyde 210 cm, med hvitmalt fronter.

## Dører

**HOVEDDØR** leveres med klarbeiset finert overflate med dobbelt glass, karm i furu. Døren har enkeltsylindret lås kombinert med sikringslås.

**TERRASSEDØR** leveres med klarbeiset finert overflate med 3-lags isolerglass og karm i furu, med sylindrelås på innsiden.

**INNVEDIGE DØRER** leveres med hvitmalt overflate med dørvidere i messing. Karm og belistning i furu/gran med klar beis.

Dører til bade- og vaskerom leveres med toalett-lås. Dør mellom vindfang og gang leveres med glass.

## Telefon og antenne for TV og FM

Røranlegg er installert for to telefoner i hver leilighet. Det ene telefonpunktet plasseres i foreldresoverrommet.

Fellesantennearnlegget for norsk TV og FM stereo er installert i hver leilighet.

## Oppvarming og belysning

Leilighetene er i utgangspunktet basert på elektrisk oppvarming. Panelovner er montert i alle beboelsesrom. På bad med betonggulv leveres varmekabler.

Forøvrig er leilighetene utstyrt med betongelementpipe, som er klargjort for individuell montering av ildsted/peis (lett-peis i 2. etg.).

Leilighetene leveres med et visst antall elektriske punkter. Brytere og stikkontakter leveres i hvit utførelse. Alle stikkontakter leveres doble i barnesikret utførelse, bortsett fra stikkontakter med tak og jordingskontakter for stasjonære husholdningsgjenstander.

Det leveres lysarmatur i kjøkken, bade- og vaskerom, vindfang og boder. Utvendig leveres utelampe og ringeknapp. I vindfang/gang leveres ringeklokke.

**DET FORBEHOLDRES RETT TIL Å ENDRE FORANNEVNT SPESIFIKASJONER, NÅR LIKEVERDIGE MATERIALER ELLER KONSTRUKSJONER NYTTES.**

## Brukermedvirkning

Det vil bli mulighet for valg av en rekke alternativer hva gjelder overflatebehandling og ferdigstillelsesgrad.

Det vil i eget skjema bli redegjort for dette i detalj, men vi nevner likevel følgende:

- 3 alternative kjøkkenfronter.
- 3 alternative innvendige dører.
- Egeninnsats på maling- og gulvbelegg.
- Parkett i stue.
- Varmegjenvinning.
- Farget sanitærutstyr.
- m.m.

# Organisering av borettslag, rettigheter og plikter

I henhold til Lov om borettslag, kan boligbyggelaget stifte alene, og tegne de nødvendige andeler. Etter at laget er stiftet velges det av generalforsamlingen (Styret i Sandnes Boligbyggelag) et styre samt revisor.

Styret har fem medlemmer. Når alle leilighetene er fordelt skal minst tredjedelen av styremedlemmene velges av og blant dem som skal bli andelseiere. Dette styret fungerer inntil alle leilighetene er ferdige og tatt i bruk og formelt overdratt beboerne. Det skjer når byggeregnskapet er avsluttet og byggelån er erstattet med faste lån i Husbanken. Andelene i borettslaget vil da bli overdratt beboerne som da får status som andelseiere.

På initiativ fra boligbyggelaget innkalles det til ekstraordinær generalforsamling. Borettslaget velger nå sitt selvstendige styre som får representasjon fra boligbyggelaget. Styret skal ivareta borettslagets interesser innad og utad i henhold til Lov om borettslag og lagets vedtekter, husleiekontrakt og husordensregler.

Borettslaget er et andelslag og en selvstendig juridisk person som er anmeldt i Handelsregisteret. Sandnes Boligbyggelag er uoppsigelig forretningsfører.

## Finansieringsplan:

Kalkulerte totale anleggskostnader: Kr. 38.424.550

## Finansiering:

Husbanklån	kr. 22.996.000
Egenkapital (innskudd)	kr. 15.428.550
Sum:	kr. 38.424.550

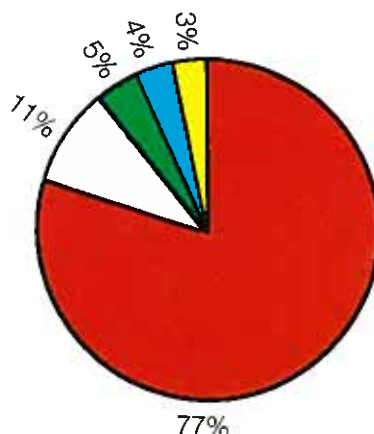
I finansieringsplanen er medtatt foruten alle byggekostnadene også beregnet prisstigning, byggelånsrenter samt uforutsette kostnader i byggeperioden. Det tas forbehold om eventuelle endringer.

## Innskudd

Innskudd for den enkelte leilighet er beregnet på grunnlag av foreliggende finansieringsplan. Samlet innskuddskapital er differansen mellom totale anleggskostnader og innvilget lån i Husbanken.

## Eksempel på fordeling av felleskostnadene (husleie)

77% ■ Renter, avdrag Husbanklån  
11% □ Kommunale avgifter  
3% ■ Forsikring bygninger  
4% ■ Administrasjon  
5% ■ Drift/Vedlikehold



## Husleien

Husleien dekker utgiftene til felleskostnadene for borettslaget. I felleskostnadene inngår renter/avdrag på lån i Husbanken, kommunale avgifter, forsikringer av bygninger, administrasjon og drift/vedlikehold. Av disse utgiftspostene er det renter/avdrag på Husbanken som utgjør den største posten.

Betingelsene for Husbanklån er for tiden:

## Renter:

Det første året	5% pr. år
Det andre året	6% pr. år
Det tredje året	7% pr. år
Det fjerde året	8% pr. år
Det femte året	9% pr. år
Det sjette året	10,5% pr. år
Det sjuende året	12% pr. år

I de påfølgende år skal rentesatsen være som for det sjuende året.

## Avdrag

De første åtte år	avdragsfritt
De neste fem årene	2% pr. år
De neste seks årene	4% pr. år
De siste elleve årene	6% pr. år

Renter og avdrag på lån i Husbanken blir fastsatt av Stortinget.

Husleien betales forskuddsvis pr. måned. Dette skjer gjennom de lokale banker ved hjelp av bankgiroblanketter. Boligbyggelaget vil imidlertid anbefale at andelseierene benytter tilbudet om Direkte Debitering/Autogiro. Ved denne

# Organisering av borettslag, rettigheter og plikter

ordningen gir andelseieren borettslaget fullmakt til å trekke gjeldende husleie direkte fra konto. Iverksettes fra 1.1.87. Av den innbetalte husleie vil prosentvis andel være fradragsberettiget i inntekten. Denne andel beregnes på grunnlag av borettslagets regnskap, og fastsettes for hvert år av ligningen. Størrelsen på prosentvis fradrag er variabel fra år til år og fra borettslag til borettslag.

## Støtteordninger

Gjennom Husbanken er det innført ordning med behovsprøvet husleiestøtte, (bostøtte), til familier med barn, uføre og trygdede personer.

Til finansiering av innskuddskapital gis det i særlige tilfeller etableringslån gjennom Husbanken. Søknad om dette sendes til kommunen. Videre gir Sandnes Kommune kommunal garanti for lån til innskudd på nærmere bestemte vilkår.

Nærmere opplysninger vedrørende støtteordningene fås ved henvendelse til boligadministrasjonen i Sandnes Kommune.

## Vedlikehold

Det utvendige vedlikehold av hus og fellesanlegg er borettslagets ansvar og kostnadene til dette inngår i husleien. I noen tilfeller løses dette ved felles dugnadsinnsats fra andelseierne.

Det innvendige vedlikehold av leilighetene påhviler andelseieren.

I huseleiekontrakten er det gjort nærmere rede for disse bestemmelser.

## Omsetning - salg av boligen

Regulert pris de første 2 år - bystyrevedtak av 27.08.85.

Ved omsetning av leiligheter i borettslag gjelder en gjenkjøpsrett til borettslaget/Sandes BBL i de første 2 år boligen har vært benyttet som fast bolig. Ved utleie forskyves gjenkjøpsretten tilsvarende. Så lenge boligen omsettes til innskuddets opprinnelig pålydende tillagt rente og hensyn tatt til dokumenterte påkostnader, vil salg kunne skje normalt. Dette betyr: Regulert pris de første 2 år.

## Leilighetsoversikt

Boligtype	Antall boenh.	Antall rom	Gulvareal 1. og 2. etg.	Gulvareal kjeller	Samlet gulvareal	Innskudd (egenkapital)	Husleie pr.mnd. (rent+dr.utg.)
A	21	4	122,4 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	172,4 m <sup>2</sup>	kr. 308.670	kr. 2.340
B	9	4	117,7 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	167,7 m <sup>2</sup>	kr. 309.870	kr. 2.340
C	9	4	117,7 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	167,7 m <sup>2</sup>	kr. 309.870	kr. 2.340
D	6	4	U: og 1. etg. 120,8 m <sup>2</sup>	disp loft 50 m <sup>2</sup>	170,8 m <sup>2</sup>	kr. 265.570	kr. 2.340
E	12	3	etasjeplan 77,9 m <sup>2</sup>	disp. kjeller 30,6 m <sup>2</sup>	108,5 m <sup>2</sup>	kr. 147.950	kr. 2.100
Sum	57				8.965,8 m <sup>2</sup>	kr. 15.428.550	for 1988 kr. 1.566.000

Det tas forbehold om eventuelle endringer.

# Bebyggelsesplan - Myklaberget



# Eks. på forandringskjema for brukermedvirkning

Hustype: \_\_\_\_\_ Nr. \_\_\_\_\_

Kjøper med rett som fremtidig andelseier i **Myklaberget Borettslag**.

Navn: \_\_\_\_\_ Tlf. privat: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Tlf. jobb: \_\_\_\_\_

Følgende avkryssede/signerte punkter er bindende, en del av kjøpekontrakt, **se bakside**. Innvendig overflatebehandling, maling, tapet og gulvbelegg iflg. fargeforslag.

Vegger Alt (1) \_\_\_\_\_ Alt (2) \_\_\_\_\_ Gulv Alt (1) \_\_\_\_\_ Alt (2) \_\_\_\_\_

Følgende (x)           leveranser trekkes ut fra komplett leveranse iflg. beskrivelse for standardbolig.

- |                          |   |           |    |
|--------------------------|---|-----------|----|
| <input type="checkbox"/> | _____ WC i forbindelse med vindfang                         | Kr. _____ | 1. |
| <input type="checkbox"/> | _____ Alt innvendig malerarbeid, unntatt bad, WC og kjøkken | Kr. _____ | 2. |
| <input type="checkbox"/> | _____ Alt innvendig tapetsering, unntatt bad, WC og kjøkken | Kr. _____ | 3. |
| <input type="checkbox"/> | _____ Gulvbelegg, unntatt bad, WC og kjøkken                | Kr. _____ | 4. |
| <input type="checkbox"/> | _____ Alle panelovner unntatt stue, WC og bad               | Kr. _____ | 5. |

Som tillegg bestilles følgende (x)           leveranser.

- |                            |  |                |                |           |           |     |
|----------------------------|--|----------------|----------------|-----------|-----------|-----|
| Kjøkkeninnredning          | Alt. (1) _____                                   | Alt. (2) _____ | Alt. (3) _____ | Kr. _____ | 6.        |     |
| Garderobeskap              | Alt. (1) _____                                   |                |                | Kr. _____ | 7.        |     |
| Innvendige dører           | Alt. (1) _____                                   | Alt. (2) _____ | Alt. (3) _____ | Kr. _____ | 8.        |     |
| Vegg m/dør om trapp i stue | Alt. (1) _____                                   | m/beh.         | Alt. (2) _____ | u/beh.    | Kr. _____ | 9.  |
| <input type="checkbox"/>   | _____ Skyvedør med vegg kjøkken/stue             |                |                | Kr. _____ | 10.       |     |
| Innredning loft (type D)   | Alt. (1) _____                                   | Alt. (2) _____ | Alt. (3) _____ | Kr. _____ | 11.       |     |
| Parkett stue               | Alt. (1) _____                                   | Alt. (2) _____ |                | Kr. _____ | 12.       |     |
| <input type="checkbox"/>   | _____ Treterasse med levegg                      |                |                | Kr. _____ | 13.       |     |
| Gulv i disp. rom kjeller   | Alt. (1) _____                                   | Alt. (2) _____ |                | Kr. _____ | 14.       |     |
| <input type="checkbox"/>   | _____ Maling vegger i kjeller                    | Alt. (1) _____ | Alt. (2) _____ | Kr. _____ | 15.       |     |
| <input type="checkbox"/>   | _____ Varmegjenvinning for ventilasjonsanlegg    |                |                | Kr. _____ | 16.       |     |
| <input type="checkbox"/>   | _____ Termostat/nattsenkning for el ovner i stue |                |                | Kr. _____ | 17.       |     |
| <input type="checkbox"/>   | _____ Servant og WC i farget utførelse.          |                |                | Kr. _____ | 18.       |     |
| Badekar                    | Alt. (1) _____                                   | Hvit           | Alt. (2) _____ | Farget    | Kr. _____ | 19. |
| <input type="checkbox"/>   | _____ Dusjkabinett 80 x 80 cm                    |                |                | Kr. _____ | 20.       |     |

Sum tillegg Kr. \_\_\_\_\_

Dato, \_\_\_\_\_

Kjøpers underskrift \_\_\_\_\_



---

## **SANDNES BOLIGBYGGELAG**

---

Eidsvollgt. 33, Postboks 630, 4301 Sandnes, Tlf. (04) 66 75 96

---