



Joa Parsellhage

DYRK DIN LIDENSKAP

Romskjema og leveranse
Plantegninger
Utomhusplan
Reguleringsbestemmelser
Vedtekter
Avtaler

17.09.2024

Romskjema og innvendig leveranse Parsellhytter

1. ETASJE

ROM	Gulv	Vegg	Himling	Kommentarer
Opphold/Pause	Tiveden Wood laminat	Kryssfiner	Kryssfiner	
Lager/Verksted	Tiveden Wood laminat	Kryssfiner	Kryssfiner	
Drivhus/Lager	Terrasebord	Gran kledning	Gran kledning	Samme som utvendig kledning

HEMS

ROM	Gulv	Vegg	Himling	Kommentarer
Hems	Tiveden Wood laminat	Kryssfiner	Kryssfiner	

BESKRIVELSE ELEKTRIKER:

Downlight:	8 stk.
Sikringskap:	1 stk.
Stikk tak:	1 stk.
Lampepunkt vegg:	1 stk.
Stikk dobbel:	9 stk.
Bryter 1-polt:	4 stk.
Bryter 2-polt:	1 stk.
Lampepunkt:	1 stk.

FORBEHOLD:

I nye bygg vil det normalt oppstå sprekker i overflater ved skjøter og sammenføyninger, dels pga. uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at evt. sprekker i materialoverganger ikke kan forlanges utbedret så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard. Beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktige bestanddeler og funksjoner. Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standarden. SI Bygg kan skifte leverandør, materiell eller utstyr til noe tilsvarende, når dette ikke forringer kvaliteten eller standarden. SI Bygg er forpliktet til å informere forbruker hvis så skulle skje.

Innvendig takhøyde vil kunne avvike noe i forhold til mål på tegning. I forbindelse med tekniske installasjoner kan det forekomme nedforinger og innkassinger. Det vil bli mulighet for individuelle endringer iht. egen prislister. Dette må utføres før oppstart.

Romskjema og utvendig leveranse Parsellhytter

	Type	Dimensjon	Farge	Kommentarer
Kledning	Gran	19x148 mm	0651 Lavgrå	Jotun industri grunning visir + Jotun industri trebitt med råtebeskyttelse
Utvendig belistning	Gran	Minimal belistning	0651 Lavgrå	Jotun industri grunning visir + Jotun industri trebitt med råtebeskyttelse
Tak	Papp		Svart/Grå	Mestertekk takpapp
Beslag	Alu		Svart	
Takrenner	Alu		Svart	
Vindsperre	GU-gips			Skjøter tapes med godkjent tape.
Vinduer	Nordan/Grønt fokus	Varierende	Svart	Ral 9005 Jet Black
Laminat gulv	Kahrs	6x218x1210 mm	Grå	Vinyl Tiveden Wood 6x218x1210 mm
Ytterdører	Nordan	888x1988 mm	Svart	Ral 9005 Jet Black
Skyvedører	Grønt fokus	Varierende	Svart	Ral 9005 Jet Black
Arbeidsbenk			Grå	2 x 60 cm skap med benkeplate
Hems stige	Stryntrappa Jazz	700x2250 mm	Lys Grå	NCS S 3000-N. Stige skyves ut og inn ved bruk.
Listverk	Kryssfiner/Gran			
Elektriker	Ogna Installasjon			Se beskrivelse elektriker
Pipe/Ildsted				Tilvalg. Leveres ikke som standard
Utomhus				Se beskrivelse fra utbygger. Leveres med platting i impregnert trevirke foran inngang iht. tegninger.

Romskjema og innvendig leveranse felleshuset

UNDERETASJE

ROM	Gulv	Vegg	Himling	Kommentarer
Fellesrom	Tiveden Wood laminat	Kryssfiner	Kryssfiner	
Entre/Gang/Trapperom	Tiveden Wood laminat	Ferdigmalt Huntonit plate	Systemhimling	
WC herre og dame	Flis	Fibo Trespo	Systemhimling	
Stellerom	Flis	Fibo Trespo	Systemhimling	
HC WC+Dusj	Flis	Fibo Trespo	Systemhimling	
Dusj	Flis	Fibo Trespo	Systemhimling	
Vaskerom/Grovkjøkken	Flis	Fibo Trespo	Systemhimling	
Teknisk rom	Flis	Ferdigmalt Huntonit plate	Systemhimling	Standard flis 30x30 cm flis

1. ETASJE

ROM	Gulv	Vegg	Himling	Kommentarer
Trapperom	Tiveden Wood laminat	Ferdigmalt Huntonit plate	Systemhimling	
HC WC	Flis	Fibo Trespo	Systemhimling	Standard 30x30 cm flis
Selskapslokaler	Uinnredet	Uinnredet	Uinnredet	
BK	Tiveden Wood laminat	Ferdigmalt Huntonit plate	Systemhimling	

Romskjema og utvendig leveranse felleshuset

	Type	Dimensjon	Farge	Kommentarer
Kledning	Møre Royal	19x148 mm	Grå	
Utvendig belistning	Møre Royal	Minimal belistning	Grå	
Tak	Papp		Svart/Grå	Mestertekk takpapp
Beslag	Alu		Svart	
Takrenner	Alu		Svart	
Vindsperre	GU-gips			Skjøter tapes med godkjent tape.
Vinduer	Nordan	Varierende	Svart	Ral 9005 Jet Black. Alu bekledt
Laminat gulv	Kahrs	6x218x1210 mm	Grå	Vinyl Tiveden Wood 6x218x1210 mm
Ytterdører	Nordan		Svart	Ral 9005 Jet Black
Skyvedører	Nordan		Svart	Ral 9005 Jet Black
Innerdører			Grå	Slette kompakte dører. Dører i dusj leveres som PVC dører
Kjøkken	Sigdal/JKE		Hvit	Iht. tegninger
Rørlegger	Volden Tollefsen			Se beskrivelse rørlegger
Oppvarming/ventilasjon	Vannbåren varme			Luft-Vann vannbåren gulvvarme. Ventilasjon iht. krav
Trapp	Stryntrappa Jazz	700x2250 mm	Lys Grå	NCS S 3000-N. Stige skyves ut og inn ved bruk.
Listverk	Standard	10x58 mm	S0502Y	Fellesrom belistes med kryssfiner
Elektriker	Ogna Installasjon			Se beskrivelse elektriker
Fliser	Modena Pro Beton	60x60 cm.	Grå	Sokkelflis. Teknisk rom og WC 2. etg. leveres med 30x30 cm flis.
1. etg.				"1. etg. leveres uinnredet med unntak av trapperom, WC og bøttekott. Ventilasjon og andre tekniske innstallasjoner legges klar til 1 etg. for videre påkobling"
Utomhus				Leveres ikke noe utvendig. Se beskrivelse fra utbygger

Beskrivelse opp- arbeidelse parseller, veier, vann og strøm

Veien inn til parsellhagene

Veien vil bli opparbeidet som en gårdsvei med grusdekke. Veien blir belyst med tun belysning. I veien ligger vann- og avløpsrør (VA) samt EL-kabler.

Det blir montert en pumpekum for avløpene ved felleshuset, dette pumpes videre til det offentlig ledningsnett.

Internveier

Veiene i parsellhagen vil bli opparbeidet som gårdsvei med en bredde på 3 meter. Veiene vil få grusdekke. Internveiene skal brukes etter retningslinjer gitt av velforeningen. Internveiene vil også få tunbelysning.

Opparbeidelse av parseller

Parsellene vil bli opparbeidet med matjord som du kan dyrke i. Der hytten skal plasseres vil det bli et gruset område. I tillegg til vil det ved siden av hytten også bli et område på ca. 30 m² som gruses. Det blir lagt ferdigplen på mellom 100 – 140 m² pr. parsell. Resterende område vil fremstå som dyrkningsområde.

Det følger med 4 stk. kasser til å dyrke i. Kassene er i størrelse 4 x 2 m og lages i impregnert materiale, 48 x 198 mm. Kassene leveres ubehandlet.

Hver parsell bli inngjerda med et tregjerde med en høyde på ca. 80 cm høyde. Gjerdet har 2 langsgående bord med en bredde på 148 mm.

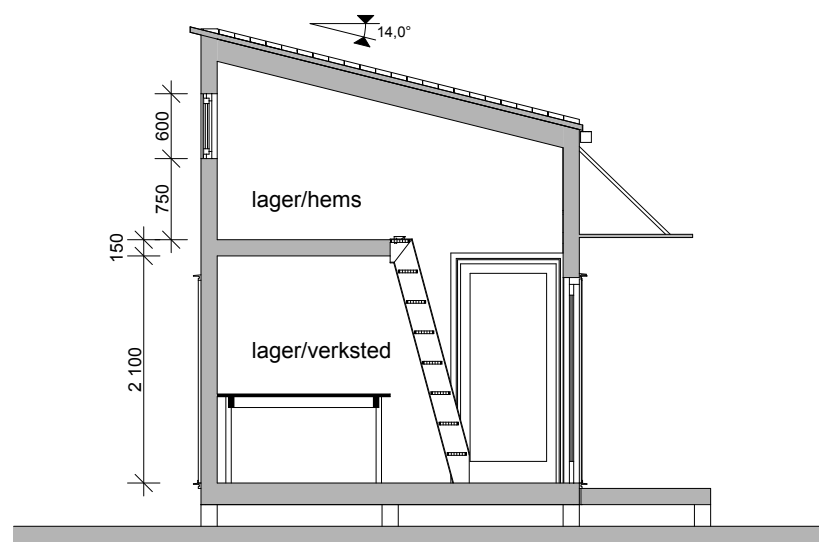
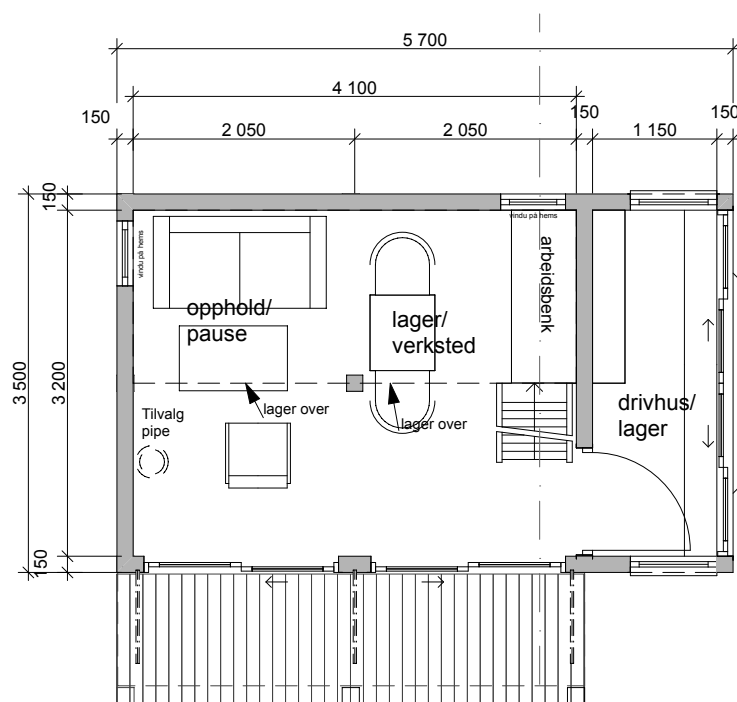
Ingen beplantning medfølger i leveransen.

Vann og strøm til parsellene

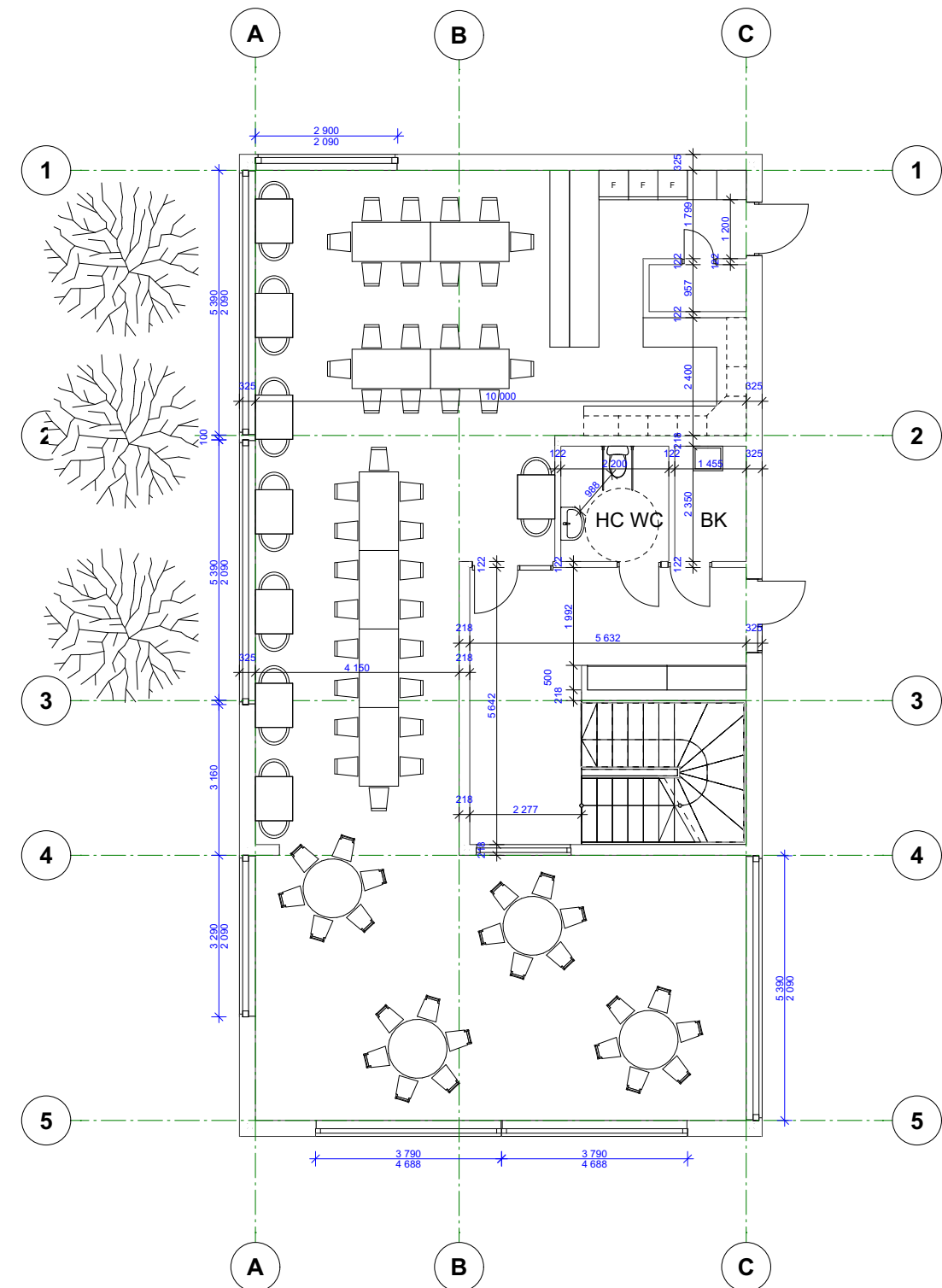
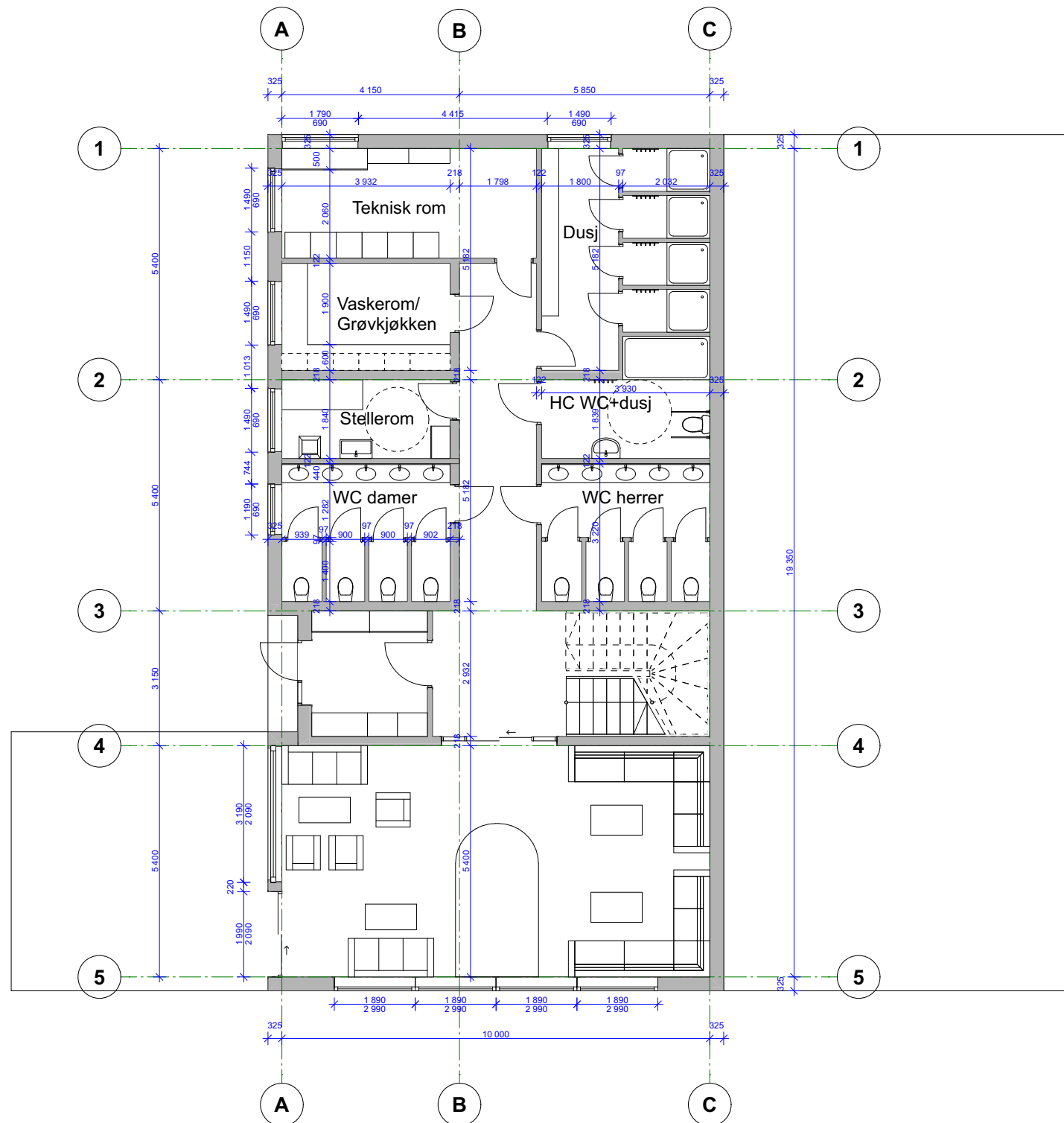
Hver parsell vil få en frostsikker vannutkaster. Denne kan brukes hele året. Vannutkasteren vil bli plassert i forbindelse med hytten på parsellen. Denne er av typen Frostline DUO H30 fra Shelby Teknikk.

Hver parsellhytte får egen intern måler for strømforbruket. Hovedmåler til strøm er i teknisk rom i felleshuset. Avlesning av strømforbruk vil bli utført av velforeningen.

Plantegning, fasade og snitt parsellhytte

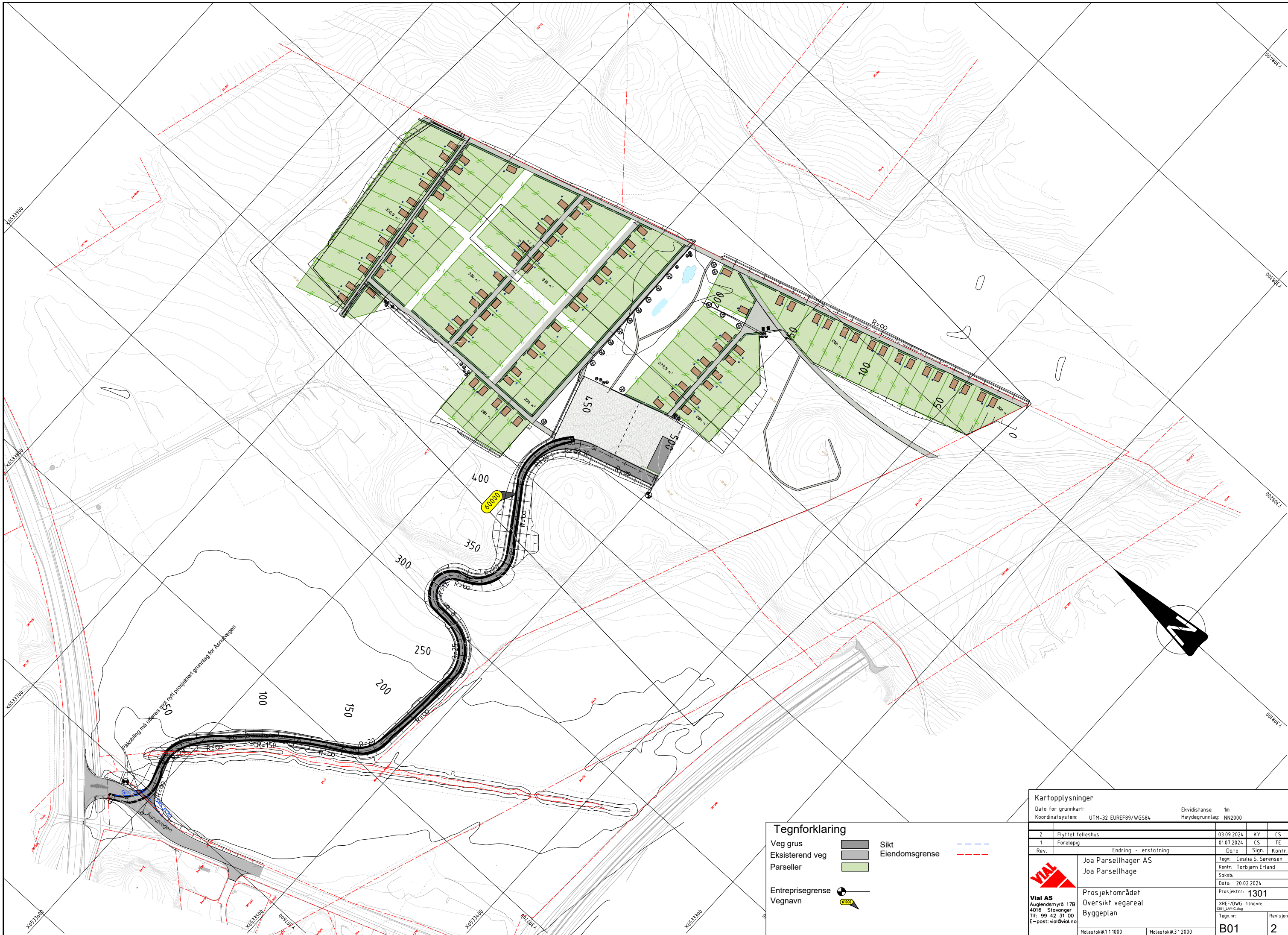


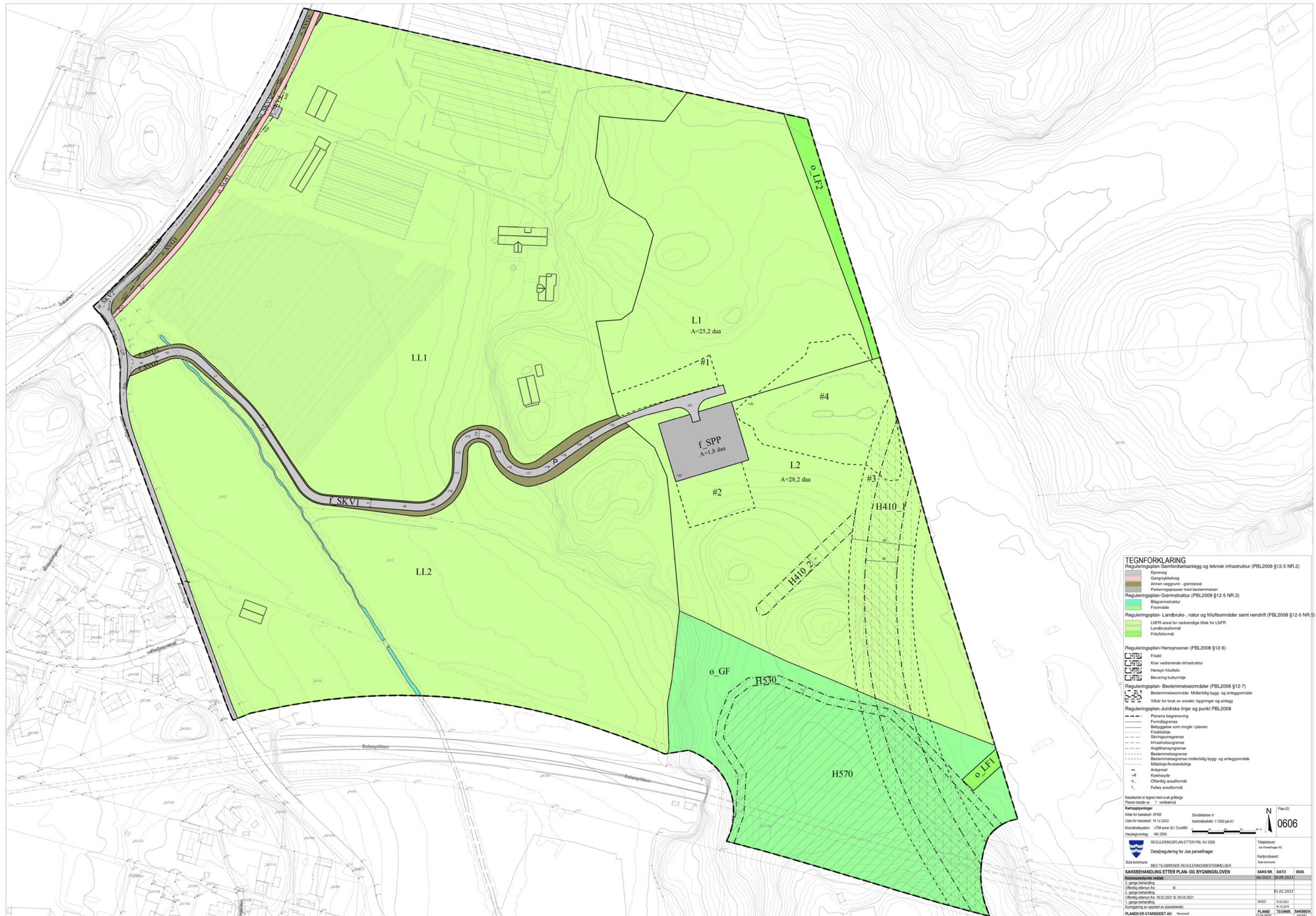
Plantegning felleshus



Fasader felleshus







Sola kommune

Vedtatt:
Dokument dato: 19.06.2023

REGULERINGSPLAN FOR JOA PARSELLHAGER

Detaljregulering

PlanID 0606

Saksnummer 19/437

1 Formål

Formålet med planen er å tilrettelegge for landbruk med matproduksjon og friområdet. Området reguleres til følgende formål:

Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- Kjøreveg
- Gang-/ sykkelveg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkeringsplasser

Grønnstruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- Blå/grønnstruktur
- Friområde

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 5)

- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Landbruksformål
- Friluftsmål

Hensynssoner (pbl § 12-6)

- Frisikt
- Krav vedrørende infrastruktur
- Hensyn friluftsliv
- Bevaring kulturmiljø

Bestemmelsesområder (pbl § 12-7)

- Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
- Midlertidig bygge- og anleggsområder

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Utomhusplaner

- a. Det skal utarbeides utomhusplan for felt L1 og L2 i målestokk 1:200 for parseller, trafikkarealer interne stier og påkobling innenfor frilutsformål. Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, møblering, adkomster, skilting, vannavrenning, belysning og sykkelparkering for fellesarealer. Planen skal også omfatte driftsareal (areal for fellesutstyr med bygg for mekanisk utstyr, kompostanlegg, miljøstasjon (kildesortering avfall), fellesareal for mold, grus mm.) og andre faste elementer. Den skal være basert på prinsippene om universell utforming. For fellesbygg og driftsbygg skal plassering og høyde være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer.

- b. Utomhusplan skal redegjør for tilbakeføring av opparbeidede arealer til landbruksareal.
- c. Utomhusplan skal godkjennes av Sola kommune før igangsettingstillatelse kan gis eller før det startes opparbeidelse av parseller.

2.2 Tekniske planer for samferdselsanlegg

Vegtilkobling mot Åsnutvegen skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer i samsvar med kommunalteknisk veinorm for Jæren, og som er godkjent av vegmyndigheten før igangsettingstillatelse kan gis. Sammen med de tekniske planene skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten før brukstillatelse kan gis.

2.3 Vann og avløp, flom og overvannshåndtering

Prinsipper i VA-rammeplan datert 08.12.2022 legges til grunn i området.

2.4 Støy, støv og fare for steinsprut

- a. Det er ingen støygrenser og ingen støvgrenser for nedfalsstøv fra masseuttak som gjelder for arealformål i planen.
- b. Grunneier har ansvar for å gjøre brukere av parseller oppmerksom på
 - støysituasjon og alle støykilder (trafikkstøy fra Solasplitten, flystøy og NorStone sin drift inkl. piggings, boring og sprenging)
 - fare for nedstøving på parseller fra masseuttaket
 - fare for ukontrollert steinsprut ved sprenging av masseuttaket i parseller
- c. Grunneier har ansvar for å varsle brukere av parseller om tidsrom for sprenging god tid i forveien og hvilken risiko det representerer.

2.5 Parkering

- a. Parkeringsdekning for bil skal være på maks. 0,5 plass pr. parsell. Parkeringsplasser etableres etappevis innenfor SPP. 5 % av plassene skal være tilpasset bevegelseshemmede.
- b. Det tilrettelegges for 2 sykkelparkeringsplasser på hver parsell. Det skal i tillegg etableres 20 sykkelparkeringsplasser i tilknytning til fellesbygget.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, 2. ledd nr. 2)

3.1 Veg

3.1.1 Kjøreveg f SKV1

- a. F_SKV1 er felles landbruksvei for grunneier av gnr./bnr. 34/74 med tilhørende gårdsdrift og adkomstveg for parseller i felt L1 og L2.
- b. F_SKV1 skal ha en bredde på 4,0 meter, og tilrettelegges med nødvendig breddeutvidelse for møtende kjøretøy og snuhammer dimensjonert for å sikre tilstrekkelig snuareal for renovasjonsbil. Maks. bredde ved breddeutvidelse er 5,6 meter.
- c. Det tillattes ikke fastdekke/asfaltdekke på f_SKV1.

3.2 Annen veggrunn – (grøntareal)

F_SVG1 og f_SVG2 er felles og skal opparbeides og beplantes som tilstøtende areal. Skråningsutslag skal ha naturlig arrondering mot tilstøtende areal.

3.3 Parkering

- a. Felt f_SPP er felles parkeringsplass for brukere av parseller. Arealet skal utbygges etappevis, jf. parkeringsdekning definert i pkt. 2.5.
- b. Arealet skal ha grusdekke.

4 Grønnstruktur (§ 12-5, 2. ledd nr. 3)

4.1 Blå/ grønnstruktur

Blå/grønnstruktur er areal for eksisterende bekk tilknyttet Foruskanalen.

4.2 Friområde

Felt o_GF er offentlig friområde. Det tillates en påkobling av L2 til offentlig tursti.

5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5, 2. ledd nr. 5)

5.1 LNFR areal L1 og L2

- a. Felt L1 og L2 skal inneholde til sammen 80-100 parseller, interne stier, fellesbygg med sanitærfasiliteter og felleslokaler, og driftsarealer.
- b. Feltene skal ha en stiforbindelse fra f_SKV1 til offentlig tursti i plan 0573. Denne skal være allmenn tilgjengelig.
- c. Stiforbindelser gjennom feltet skal være allmenn tilgjengelig og forbinde o_GF med friområder i nordøst.
- d. Interne stier i feltet skal ha grusdekke og ha bredde 3,0 meter. Kjøreadkomst er kun tillatt for drift og vedlikehold. Interne stier kan ha belysning.
- e. Det tillates ikke inngjerding av felt mot offentlig friområde eller landbruksområder.
- f. Plassering av bygg skal tilpasses opprinnelig terrenghøyde på tomten og i landskapet. Byggene skal plasseres slik at de bryter minst mulig med terrenglinjene i området. Høyden på grunnmur skal ikke overstige 1,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

5.1.1 Utforming og estetikk

Det skal stilles estetiske krav til utforming av bygninger og utendørsanlegg. Byggenes form og materiale skal gjenspeile byggenes funksjon. Arealer mellom og omkring bygg skal opparbeides etter en felles utomhusplan. Alle bygg skal være jordfarget.

5.1.2 Parseller

- a. Parsellene skal ha en størrelse på maks 350 m2. Inntil 10% av hageparsellene kan utvides opptil maks 30 m2.
- b. Parsellene skal i stor grad tilpasses det eksisterende terrenget. Hvor terrengtilpasning er nødvendig, tillates den enkelte parsell utvidet for å få best mulig terrengtilpasning.
- c. Det tillates forstøtningsmurer opp til 0,5 meter opplødd i naturstein.
- d. Parseller skal benyttes til matproduksjon med dyrking av spiselige frukt og grønnsaker. Det tillates etablert gangareal på maks 25m2.
- e. Det tillates inngjerding av parsell med flettverksgjerde med maks. høyde 1,2 meter.
- f. Det må være minimum 1 meter avstand fra parsell til formålsgrense.

5.1.3 Bebyggelse på parseller

- a. Hver parsell kan inneholde redskapsbod og/eller drivhus med total 20 m² BYA. Byggene skal plasseres på punktfundament. Byggene skal ha en enkel rektangulær form med pulttak. Byggene skal ha ensartede materialer, form og farger. Material- og fargevalg skal harmonere med naturfarger i landskapet.
- b. Redskapsboder tilhørende parsellene skal ikke tilrettelegges for overnatting, sanitærfasiliteter eller innlagt vann.
- c. Det tillates utvendig vannpost og vannpost i veksthus.

- d. Det skal være minimum 2 meter avstand fra bygg til naboparseller og 1 meter til interne stier.
- e. Maks. gesimshøyde for redskapsbod skal være 3 meter, målt fra topp gulv. Topp gulv for skal ligge maks 0,5 meter fra ferdig planert terreng. På takflater tillates det å montere solcellepanel.
- f. Maks. gesimshøyde for drivhus skal være 3 meter, målt fra terreng.

5.1.4 Fellesbygg

- a. Det tillates oppført fellesbygg for følgende funksjoner: sanitærfasiliteter, felleskjøkken, felleslokale/kurslokale med tilhørende anlegg. Fellesbygg skal ha god kvalitet og tilpasses terreng. Material- og fargevalg skal harmonere med naturfarger i landskapet.
- b. Fellesbygg kan ha en størrelse på inntil 200 m2 BYA og skal planlegges samlet, men kan bygges etappevis. Fellesbygg skal ha saltak med maks. gesimshøyde 6,0 meter og maks. mønehøyde 8,0 meter.
- c. Tak skal tekkes med torv eller sedum.
- d. Fellesbygg skal tilknyttes offentlig avløpsnett.
- e. Fellesbygg skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #2.

5.1.5 Driftsbygg

- a. Det tillates oppført driftsbygg for utstyr på maks. 75 m2 BYA.
- b. Driftsbygg skal ha saltak med maks. gesimshøyde 4,0 meter og maks. mønehøyde 6,0 meter.
- c. Driftsbygg skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #1.

5.1.6 Renovasjon

- a. Det skal settes av eget areal med kjøreadkomst til renovasjonsanlegg i form av container og beholdere.
- b. Området skal være avlåsbart og skjermes med tett gjerde og vegetasjon.
- c. Renovasjon skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #1.

5.1.7 Nettstasjon

- a. Nettstasjon kan ved behov plasseres innenfor bestemmelsesområde #1.
- b. Nettstasjonen må etableres på bakkenivå, ha tilfredsstillende ventilasjonsforhold, og direkte kjøreadkomst hele døgnet for stor lastebil.

5.2 Friluftsmål

Innenfor felt o_LF1 og o_LF2 skal det etableres turveg og nødvendige anlegg tilhørende turvegen.

6 Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-6)

6.1 Sikringssone H140 - frisikt

I områder vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 m over tilstøtende vegplan.

6.2 Krav til infrastruktur H410_1, H410_2

6.2.1 H410_1

H410_1 er sikringssone for hovedvannledning lagt i ledningsgrøft.

Sikringssonenes begrensning er vist med byggegrense. For H410_1 er sikringssone bestemt til 10 m målt til hver side av senterlinje hovedvannledning.

Innen H410_1 sikringssonen kan vannverkseier legge ny hovedvannledning og sekundærledning med tilhørende arrangement som ventilkummer, tappe- og

luftkummer, drenerings- og overvannsledninger, forsyningsledninger, signalkabel mv.

Overflatearealet innenfor sikringssonen H410_1 kan benyttes til formål i henhold til de til enhver tids gjeldende reguleringsplaner/kommuneplan, men med følgende begrensninger:

- Det er ikke tillatt å føre opp bygninger, andre konstruksjoner eller terrenginngrep. Unntatt fra denne bestemmelsen er bygg eller konstruksjoner som har direkte tilknytning til vannledningen.
- Sprengningsarbeider er ikke tillatt i sikringssonen. Det må dessuten vises nødvendig forsiktighet overfor vannledningen ved sprengningsarbeider i nærheten av sikringssonen. Vannverkseier skal varsles før oppstart.
- Endring av terreng nivå ved planering eller oppfylling er ikke tillatt uten godkjenning fra vannverkseier. Planlagt planering eller oppfylling forelegges vannverkseier for godkjenning før oppstart. Dersom tiltaket er søknadspliktig, skal søknad om planeringstiltak forelegges vannverkseier før behandling i kommunen.
- Trær og busker med høyde over 4 m eller rotsystem som kan skade ledningsanlegget er ikke tillatt nærmere vannledningen enn 5m.
- Det er ikke tillatt å lagre forurensende eller giftige stoffer som for eksempel oljeprodukter, sprøytemidler, gjødningsprodukter innenfor sikringssonen.
- Uten tillatelse fra vannverkseier og kommunen kan det ikke foretas dypdrenering eller avledning av drens/overflatevann til sikringssonen. Unntatt fra denne bestemmelsen er vanlig jordbruksdrenering.
- Uten tillatelse fra vannverkseier og kommunen kan det ikke foretas opparbeidelse av terreng, eller etablering av innretninger, som unødig vil fordyre og/eller vanskeliggjøre atkomst til og vedlikehold av vannforsyningsanlegget.
- Planer for utbygging av veier innen sikringssonen skal forelegges vannverkseier før oppstart. Dersom tiltaket er søknadspliktig, skal søknaden forelegges vannverkseier før behandling i kommunen.
- Planer for graving og legging av kabler innen sikringssonen skal forelegges vannverkseier. Dersom tiltaket er søknadspliktig, skal søknaden forelegges vannverkseier før behandling i kommunen.

6.2.2 H410_2

H410_2 er sikringssone for tømmeledning fra Røyneberg VK. Sikringssonenes begrensning er vist med byggegrense. For H410_2 er sikringssone bestemt til 4 m målt til hver side av senterlinjetømmeledning. .

Overflatearealet innenfor sikringssonen H410_2 kan benyttes til formål i henhold til de til enhver tids gjeldende reguleringsplaner/kommuneplan, men ledningseier skal kontaktes før tiltak kan iverksettes.

6.3 Hensynssone friluftsliv H530

H530 er hensynssone for turveitrasé på Åsnuten.

6.4 Hensynssone bevaring kulturmiljø H570 – nyere tids kulturminner

Anlegg innenfor hensynssone tillates ikke revet. Ved utbedring og vedlikehold skal form, detaljering og materialbruk ivaretas.

7 Bestemmelser til bestemmelsesområder (§ 12-7)

7.1 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg - #1, #2 (pbl § 12-7, nr 2)

- Bestemmelsesområde #1 gjelder plassering av driftsbygg, renovasjon og nettstasjon.
- Bestemmelsesområde #2 gjelder plassering av fellesbygg.

7.2 Midlertidig bygge- og anleggsområder - #3

- Bestemmelsesområde #3 gjelder midlertidig bygge- og anleggsområder for hensynssone H410_1.
- Bestemmelsesområdenes begrensning er bestemt til 10 m målt til hver side av hensynssone H410_1.
- Området benyttes til midlertidige tiltak, så som; veger for anleggsvirksomheten og omkjøringsveger for allmenn trafikk, grøft, mellomagring av jordmasser, utfylling av overskuddsmasser, brakker med tilhørende fasiliteter, lager for utstyr i forbindelse med hovedvannledningen og sekundærledningen, midlertidige støytilltak, inngjerding, parkering av anleggsmaskiner og utstyr.
- Arealene som omfattes av bygge- og anleggsområdene i LL1 og 2 skal tilbakeføres. Arealene som omfattes av veggrunn, L1 og L2 skal opparbeides. Bestemmelsesområde for midlertidig bygge- og anleggsområder utgår når anlegget er ferdig.

7.3 Bestemmelsesområde #4 – fordrøyningsareal

Ved tiltak i området, må fordrøyningskapasiteten ivaretas. Løsning ved eventuelle tiltak skal avklares i tekniske planer.

8 Rekkefølgebestemmelser

8.1 Utomhusplan

Utomhusplan skal være utarbeidet og godkjent av kommunen før det kan startes etablering av parseller eller før igangsettingstillatelse kan gis.

8.2 Veg

Kjøreveg f_SKV1 skal opparbeides før brukstillatelse kan gis eller parseller tas i bruk.

8.3 Fellesarealer

Før brukstillatelse kan gis eller parseller tas i bruk skal sanitærfasiliteter, nødvendig parkering, anlegg for renovasjon og stisystem være etablert.

8.4 Offentlig friluftsfornål

- Påkobling til offentlig tursti innenfor felt o_LF1 må være etablert før det kan gis brukstillatelse innenfor planen eller parseller kan tas i bruk. Kravet gjelder fra tidspunktet når turstien langs planområdet er etablert.
- Nødvendig grunn til offentlig tursti innenfor felt o_LF2 skal vederlagsfritt avstås før det kan gis brukstillatelse innenfor planen eller parseller kan tas i bruk.

8.5 Vann og avløp

Før brukstillatelse kan gis skal tilhørende vann- og avløpssystem være etablert.

8.6 Utbyggingstakt

- Før det kan startes etablering av parseller innenfor felt L2, skal minimum 70% av L1 være opparbeidet med parseller og tatt i bruk.
- Før det kan startes etablering av parseller innenfor H410_1, H410_2 og # 3 skal hovedvannledning og tømmeledning være etablert.

VEDTEKTER

FOR

JOA PARSELLHAGER VELFORENING

1. FORMÅL OG BAKGRUNN

Østre deler av eiendommen gnr. 34 bnr. 74 i Sola kommune er regulert til landbruks- natur og friluftsmål, der felt L1 og L2 på eiendommen er avsatt til parselhager, interne stier, fellesbygg og driftsarealer. Formålet med planen er å tilrettelegge for landbruk med matproduksjon og friområder, der parsellene kan leies ut til privatpersoner som ønsker å dyrke vekster til eget bruk. Gjeldende reguleringsbestemmelser og plankart vedlegges som **vedlegg 1**.

Joa Parselhager Velforening (**Velforeningen**) skal drifte og vedlikeholde fellesområder og felles anlegg tilknyttet parsellhagene. Avtale mellom Velforeningen og grunneier vedlegges som **vedlegg 2**.

2. ORGANISASJONSFORM

Foreningen er en frittstående juridisk person med medlemmer, og er selveiende. At den er selveiende innebærer at ingen, verken medlemmer eller andre, har krav på foreningens formue eller eiendeler, eller er ansvarlig for gjeld eller andre forpliktelser.

3. MEDLEMSKAP I JOA PARSELLHAGER VELFORENING

Alle innehavere av parselhager innenfor planområdet har rett og plikt til å bli medlemmer i Velforeningen. Innehavere av parselhager inntre som medlemmer i Velforeningen etter hvert som parselhager blir ferdigstilt og overtatt av innehaverne iht. avtale om leie av parselhage med grunneier. Medlemskapet følger den enkelte parselhage og kan ikke sies opp.

Ved salg/overgang av den enkelte parselhage skal det opplyses om disse vedtektene og medlemskapet i Velforeningen til ny innehaver.

Samtidig som selger / overdrager meddeler Velforening om nytt eierskap, skal det vedligge en erklæring fra den nye eieren, der det framkommer at vedkommende er kjent med vedtektene og de forpliktelsene som ellers følger av medlemskapet, og vil følge disse.

Hvert medlem plikter å opplyse om sin e-postadresse og bostedsadresse slik at medlemmet kan motta innkalling til generalforsamling og annen relevant informasjon fra Velforeningen.

Ingen kan disponere mer enn to parselhager, og det skal tegnes ett medlemskap i Velforeningen per parsell.

4. BRUK OG VEDLIKEHOLD AV FELLESOMRÅDER

Samtlige medlemmer av Velforeningen har rett til å benytte fellesområder til det formål som arealet er tiltenkt og i samsvar med disse vedtekter, gjeldende reguleringsbestemmelser og leieavtale for parsellhagen. Medlemmer plikter å benytte fellesområdene på aktsomt vis og på en måte som ikke er til sjenanse for andre.

Det er tillatt å benytte kjøresterke gangstier til varetransport og nyttekjøring. Det skal ikke parkeres utenom anvist parkeringsområde.

Velforeningen har det overordnede ansvaret for å holde fellesområder forsvarlig ved like med mindre annet er bestemt. Velforeningen kan inngå avtaler med eksterne aktører om drift og vedlikehold av fellesarealer.

For å ivareta sitt vedlikeholdsansvar kan Velforeningen kalle medlemmene inn til dugnad én gang i året. Tidspunktet for dugnaden fastsettes av den ordinære generalforsamlingen. Eventuelle ordninger med godtgjørelse for bidrag på dugnad eller betaling istedenfor dugnad fastsettes av den ordinære generalforsamlingen.

Hvis Velforeningen finner det nødvendig kan det lages interne ordensregler eller andre regler for fellesarealer eller aktiviteter som berører fellesarealer så lenge det ikke er i strid med Velforeningens formål, vedtekter eller gjeldende regulering. Slike regler må vedtas med 2/3 flertall på ordinær generalforsamling og med skriftlig tilslutning fra minimum halvparten av medlemmene i Velforeningen.

5. BRUK OG VEDLIKEHOLD AV PARSELLHAGEN

Samtlige medlemmer av velforening kan benytte sine parselhager til parselhageformål og ellers i samsvar med disse vedtekter, gjeldende reguleringsbestemmelser og leieavtalen for parsellen.

Parsellen skal nyttes til å dyrke spiselige vekster til privat bruk. Ulovlige planter kan ikke dyrkes. Skogstrær, større frukttrær eller høytvoksende trær er ikke tillatt. Styret kan påby beskjæring og eventuelt fjerning av syke trær.

Medlemmet skal selv sørge for og bekoste alt vedlikehold av parsellhagen og bebyggelse på parsellhagen. Parsellhagen skal vedlikeholdes jevnlig og skal fremstå som velstelt og i ordentlig stand. Beplantning på parsellen skal plasseres og holdes slik at den ikke går ut over parsellens yttergrense.

6. KONTINGENT

Hvert medlem må betale en årlig kontingent og for øvrig delta i nødvendig finansiering av Velforeningens virksomhet og oppgaver.

Medlemskontingentens størrelse fastsettes av generalforsamlingen, men skal som et minimum dekke Velforeningens forpliktelser til drift og vedlikeholdt av fellesarealer.

Kontingenten forfaller til betaling den 1. mars hvert år. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter og evt. inndrivingskostnader. Unnlattelse av å betale kontingent utgjør også mislighold av leiekontrakten med grunneier, og kan i siste instans føre til at denne heves.

7. GENERALFORSAMLING

Velforeningens øverste myndighet er generalforsamlingen.

Hver parselhage har én stemme på generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling avholdes en gang hvert år avholdes innen utgangen av april. Foreningens styre innkaller skriftlig til generalforsamling med minst 14 dagers varsel. Innkallingen kan sendes digitalt. Innkallingen skal inneholde:

- Regnskap
- Forslag til budsjett
- Inkomne forslag
- Eventuelt annet

Når innkallingen er foretatt på korrekt måte, er generalforsamlingen beslutningsdyktig ved de fremmøtte stemmeberettigede medlemmene. Forslag som ønskes behandlet på en generalforsamling må være sendt til styret innen utgangen av mars.

Generalforsamlingen kan avholdes digitalt dersom kommunikasjon mellom samtlige deltakere og avstemning forsvarlig kan gjennomføres.

8. EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ekstraordinær generalforsamling skal avholdes dersom minst fem av medlemmene i Velforeningen skriftlig krever det, eller dersom styret beslutter det. Ekstraordinær generalforsamling innkalles med minst syv dagers skriftlig varsel.

Ekstraordinær generalforsamling kan bare behandle den/de saker som har begrunnet den ekstraordinære generalforsamlingen og som er kunngjort i innkallingen.

Ekstraordinær generalforsamling er beslutningsdyktig på samme måte som ordinær generalforsamling.

9. VOTERING

På generalforsamlingen treffes alle valg og avgjørelser ved alminnelig flertall med mindre annet er bestemt i disse vedtektene. Ved stemmelikhet blir avgjørelsen foretatt ved loddtrekning. Votering skal skje skriftlig hvis en av de stemmeberettigede forlanger det.

10. ENDRINGER I VEDTEKTENE ELLER OPPRETTELSE AV INTERNE REGLER

Endringer i disse vedtektene kan bare vedtas på den ordinære generalforsamlingen og krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene, samt tilslutning fra minimum halvparten av medlemmene i Velforeningen. Det samme gjelder for etablering av eller endringer i eventuelle ordensregler eller andre interne regler for Velforeningen.

11. OPPLØSNING

Oppløsning av foreningen kan bare behandles på årsmøte, kan bare besluttes dersom parsellhagevirksomheten på eiendommen skal avvikles, og krever 2/3 flertall.

Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle en ideell organisasjon som årsmøtet bestemmer.

12. REGISTRERING AV VELFORENINGEN

Velforeningen registreres i Enhetsregisteret som forening.

13. STYRET

Velforeningen skal ha et styre bestående av minimum 3 medlemmer. Styret velges av generalforsamlingen.

Styret står for den daglige ledelse av Velforeningen og administrasjon av oppgaver i henhold til disse vedtektene og pålegg fra generalforsamlingen.

Styremedlemmene har en funksjonstid på 2 år, likevel slik at kortere eller lengre funksjonstid kan besluttes særskilt for å unngå at hele styret skiftes ut samtidig.

14. SIGNATUR

Velforeningen representeres utad ved signatur av 2 styremedlemmer i fellesskap.

15. REGNSKAP

Styret, eller den styret utpeker, skal føre regnskap over Velforeningens virksomhet.

Velforeningens kontante midler settes inn på konto i bank og disponeres av den person som styret utpeker.

16. VEDLEGG

Vedlegg 1 – Reguleringskart og bestemmelser
Vedlegg 2 – Velforeningens avtale med grunneier

Disse vedtektene er fastsatt den ____ ved konstituering av Velforeningen.

ERKLÆRING OM ADKOMST OG DISPOSISJONSRETT

Geir Joa, pnr. 280557 [xxxxx], eier og har hjemmelen til gnr. 34 bnr. 74 i Sola kommune (**Eiendommen**).

[Innehaver], fnr. [xxxxxx xxxxx], (**Innehaver**) og undertegnede har inngått avtale som gir Innehaver eksklusiv rett til å leie arealet vist på kartet i **Vedlegg 1 (Parsellhagen)**. Parsellhagen skal benyttes til parsellhageformål, og kan bebygges med inntil 20 m² BYA bestående av bod og/eller drivhus. Innehaver plikter å innrette seg til de enhver tid gjeldende reguleringsbestemmelser for bruken av Parsellhagen og skal sørge for alt vedlikehold. *Bebyggelse* skal fjernes av Innehaver ved utløpet av leieavtalen.

Innehaver har ikke-eksklusiv rett til å bruke felles veier, parkeringsareal, fellesbygg og andre fellestiltak/-funksjoner på den delen av Eiendommen som iht. reguleringsplanen er tillatt bebygd med parsellhager og tilhørende funksjoner. Innehaver har rett og plikt til å være medlem av Joa Parsellhager Velforening.

Denne erklæringen skal slettes fra grunnboken ti år fra dags dato, eller så snart Innehavers rettigheter på Eiendommen bortfaller, hvis dette skjer tidligere.

Sted....., 25.10.2024

Geir Joa

Som Geir Joas ektefelle samtykker jeg til avtalen, idet den gjelder et gårdsbruk hvor vi har felles bolig.

Britt Lena Marie Damhaug Joa

f.nr. [...]

AVTALE OM DRIFT AV FELLESAREALER

mellom

Geir Joa

og

Joa Parselhager Velforening

1. BAKGRUNN

Geir Joa (**Grunneier**) eier gnr. 34 bnr. 75 i Sola kommune, som er regulert til landbruks- natur og friluftsmål. Felt L1 og L2 på eiendommen er avsatt til parselhager, interne stier, fellesbygg og driftsarealer (**parselhageområdet**). Formålet med planen er å tilrettelegge for landbruk med matproduksjon og friområder, der parsellene kan leies ut til privatpersoner som ønsker å dyrke vekster til eget bruk. Gjeldende reguleringsbestemmelser og plankart vedlegges som **vedlegg 1**.

Personer som skal inneha parselhager på eiendommen inngår egne leieavtaler for parselhagene med Grunneier. Arealer innen parselhageområdet som ikke inngår de enkelte parselhagene anses som fellesareal i parselhageområdet. Med retten til å inneha parselhage iht. leieavtalen følger også en rett til å benytte fellesareal og anlegg tilhørende parselhageområdet.

Grunneier og Joa Parselhager Velforening (**Velforeningen**) er enige i at drift, vedlikehold, oppføring og ansvar i forbindelse med fellesarealer og anlegg på parselhageområdet skal reguleres mellom partene på de vilkår som følger av denne avtale.

2. KONTRAKTSGJENSTAND

Ved denne avtale gir Grunneier bruksrett til Velforeningen til fellesarealene og -anlegg på parselhageområdet. Med fellesareal og -anlegg menes ethvert areal og anlegg på parselhageområdet som ikke inngår i den enkelte privatpersons parselhage, herunder interne stier og veier, avfallssystemer, sanitæranlegg, redskapsboder og utstyr, beplantning, belysning o.l. I tillegg har Velforeningen bruksrett til vei fra offentlig vei og frem til parselhageområdet.

Grunneier har eiendomsretten til grunnen benyttet til fellesarealer og anlegg. Fellesarealene og anleggene skal opparbeides av Joa Parselhager AS før disse tas i bruk. Eiendomsretten til bygninger på fellesarealene ligger til Joa Parselhager AS, og skal overføres til Velforeningen etter at arealene er ferdigstilt.

3. DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FELLESAREALER

Velforeningen er ansvarlig for og skal bekoste drift, vedlikehold og alminnelige utbedringer av fellesarealene og anleggene på parselhageområdet. I driften inngår også vintervedlikehold, utbedring etter skader på anleggene mv.

Velforeningen kan inngå avtaler med tredjeparter om drift og vedlikehold av fellesarealer og anlegg. Velforeningen kan også kalle inn medlemmene til dugnad o.l.

Velforeningen kan vedta interne ordensregler for innehaveres bruk av fellesarealene og anleggene.

Velforeningen kan ikke oppføre egne bygg og anlegg på fellesområdene uten Grunneiers samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Drift- og vedlikeholdsplikten omfatter mindre reparasjonsarbeid på fellesarealene, herunder for eksempel utskiftning av lyspærer, reparasjon av porter og benker mv.

4. FORSIKRING

Velforeningen plikter å holde fellesbygg og anlegg på parselhageområdet forsikret. Dersom Velforeningen med Grunneiers samtykke oppfører egne bygg eller anlegg skal Velforeningen selv forsikre disse.

5. AVTALENS VARIGHET

Denne avtalen løper fra signering av denne avtale og så lenge parselhageområdet er i aktiv drift med utleie av parselhager til privatpersoner. Avtalen kan ikke sies opp med mindre leieavtalene for parselhageområdene også bortfaller.

Ved avtalens opphør tilfaller alle installasjoner på eiendommen Grunneier vederlagsfritt, da det antas at disse på dette tidspunkt ikke har noen betydelig verdi. Motsvarende skal Velforeningen ikke ha plikt til å fjerne bygninger og andre installasjoner.

6. TINGLYSNING

Velforeningen har rett til å kreve tinglyst sin bruksrett til fellesarealene og -anlegg på parselhageområdet samt sin disposisjonsrett til bygningene på fellesarealene på Eiendommen for ti år om gangen i tråd med erklæringen i **Vedlegg 1**, med de modifikasjoner som måtte være nødvendige for å få erklæringen tinglyst. Velforeningen kan kreve at erklæringen blir tinglyst på ny ved utløpet av hver tiårsperiode.

7. VEDERLAG

Partene skal ikke betale vederlag til hverandre for tjenestene som utføres etter denne avtale. Grunneier forutsettes å skaffe inntekter gjennom leie av parselhagene, mens Velforeningen forutsettes å skaffe midler til drift og vedlikehold ved medlemskontingent.

8. SIGNATUR

Denne avtalen er utferdiget i to eksemplarer hvorav partene beholder hver sitt.

Sted....., 25.10.2024

Grunneier

Joa Parselhager Velforening

Navn: Geir Joa
Sted, dato:

Navn:
Stilling: styremedlem
Sted, dato:

Navn:
Stilling: styremedlem
Sted, dato:

AVTALE OM LEIE AV GRUNN

mellom
Geir Joa
f. dato 28.05.57
(heretter **Utleier**)

og
[navn]
f. dato [dato]
(heretter **Innehaver**)

er det i dag inngått følgende leieavtale:

1. INNLEDNING OG BAKGRUNN

Utleier er eier av og hjemmelshaver til gnr. 34 bnr. 74 i Sola kommune (**Eiendommen**).

Østre deler av Eiendommen er regulert til landbruks- natur og friluftsmål, der felt L1 og L2 på Eiendommen skal bebygges med parselhager samt interne stier, fellesbygg og driftsarealer. Formålet med planen er å tilrettelegge for landbruk med matproduksjon og friområder, der parsellene kan leies ut til privatpersoner som ønsker å dyrke vekster til eget bruk. Gjeldende reguleringsplankart og bestemmelser vedlegges som **bilag 1**.

Ved denne avtale leier Innehaver en nærmere angitt parselhage av Utleier.

2. LEIEOBJEKTET

Parselhagen er parsell nr. [...], utgjør et areal på mellom 275 og 325m2 og er markert på vedlagte kartskisse inntatt som **bilag 2 (Parselhagen)**.

I tillegg til å benytte Parselhagen har Innehaver tilhørende rett til å bruke felles veier, parkeringsareal, fellesbygg og andre fellestiltak/-funksjoner i området i henhold til de enhver tid gjeldende vedtekter for Joa Parselhager Velforening.

Utleier er innforstått med at Innehaver før overtakelse skal inngå avtale med Joa Parselhager AS om opparbeidelse og bygg på Parsellen og fellesanlegg og aksepterer at slikt plasseres på Parsellen før leieforholdet tar til.

3. BRUK AV PARSELLHAGEN

Parselhagen skal kun benyttes til parselhageformål. Innehaverforplikter seg til å drive og dyrking av spiselige vekster til privat bruk på Parselhagen. Parselhagen skal bebygges med inntil 20 m2 bebygd areal (BYA) bestående av bod og/eller drivhus. Parselhagen kan ikke bebygges med hytte som fritidsbolig.

Innehaver plikter å innrette seg til de enhver tid gjeldende reguleringsbestemmelser for bruken av Parselhagen, herunder krav til utforming av bebyggelse og anlegg. Leietaker er oppmerksom på at reguleringsbestemmelsene stiller krav om at Leietaker ikke oppholder seg på eller ved leieobjektet i forbindelse med sprengningsarbeider på naboeiendom. Slike arbeider skal varsles i god tid på forhånd.

Innehaver skal sørge for og bekoste alt vedlikehold av Parselhagen og eventuell bebyggelse på Parselhagen. Vedlikeholdsplikten omfatter utbedring av skader som for eksempel har oppstått på grunn av hærverk på Parselhagen. Parselhagen skal vedlikeholdes jevnlig.

Innehaver plikter å benytte Parselhagen og tilhørende rettigheter på aktsomt vis og på en måte som ikke er til sjenanse for andre innehavere av parselhager.

4. MEDLEMSKAP I JOA PARSELLHAGER VELFORENING

Innehaver (og alle øvrige innehavere i området) har rett og plikt til å være medlem av Joa Parselhager Velforening. Joa Parselhager Velforening skal sikre drift og forvaltning av fellesområder og felles tjenester.

Innehaver plikter å innrette seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak som fattes i Joa Parselhager Velforening. Vedtektene angir blant annet regler for bebyggelse og anlegg samt bruk av Parselhagen og fellesarealer. Vedtektene til velforeningen vedlegges som **bilag 3**.

Innehaver plikter å dekke sin andel av kostnader til felles forvaltning, drift og vedlikehold som utføres via velforeningen.

5. OVERTAKELSESTIDSPUNKT OG LEIEPERIODE

Parselhagen overtas av Innehaver [angi overtakelsestidspunkt]. Leieforholdet løper deretter i 30 år hvoretter leieforholdet opphører uten oppsigelse.

Dersom Utleier ikke beslutter å avvikle parselhagedrift på området, skal Innehaver ha fortrinnsrett til å videreføre leieforholdet. Leieforholdet vil i tilfelle bli inngått for perioder på maksimalt 10 år av gangen. Dersom Innehaver ønsker å forlenge leieforholdet skal Utleier meddeles dette skriftlig senest 6 måneder før utløpet av inneværende leieperiode.

Leieforholdet kan ikke sies opp av noen av partene i leieperioden.

6. LEIE

6.1 Årlig leie

Månedsleien er kr. 650,- pr. måned.

Straks Parselhagen er overtatt av Innehaver forfaller leien forskuddsvis og forholdsmessig til betaling for det aktuelle år fra overtakelse.

Leien forfaller deretter til betaling årlig forskuddsvis.

Utleier utsteder faktura til Innehaver med opplysning om Utleiers kontonummer for betaling av leien. Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på Utleiers konto.

Ved forsinket betaling av leie svares forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne.

I tillegg til leien betaler Innehaver en andel av kostnader til felles forvaltning, drift og vedlikehold, ref. punkt 4 om medlemskap i Joa Parselhager Velforening.

6.2 Regulering av leien

Leien reguleres årlig per 1. januar i tråd med Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Leien reguleres likevel ikke under den leie som ble avtalt på kontraktstidspunktet. Første regulering skal skje ved det tredje årsskifte etter at Innehaver har tatt Parsellen i bruk.

Opprinnelig kontraktsindeks er oktober måned i det år avtalen ble inngått. Årlig regulering baseres på utviklingen i opprinnelig kontraktsindeks til oktober måned i året før regulering skjer. Innehaver er herved varslet om at indeksregulering vil skje automatisk i samsvar med bestemmelsene ovenfor.

7. OVERDRAGELSE ELLER FREMLEIE

Innehaver kan overdra leieavtalen sammen med bygg på Parsellen og medlemskap i velforeningen.

Fremleie kan kun foretas for ett år av gangen. Utleiers skriftlige samtykke, samt samtykke fra styret i velforeningen skal innhentes på forhånd. Samtykke kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn, som skal kommuniseres skriftlig til Innehaver.

8. FRAFLYTTING

Ved fraflytting plikter Innehaver å fjerne bebyggelse oppført av Innehaver på Parsellen.

Dersom Parsellhagen skal leies ut til parsellhageformål ved utløp av leieperioden, kan Innehaver i stedet kreve at Utleieren overtar bebyggelsen som er oppført av Innehaver mot et vederlag. Vederlaget settes til det det ville koste å føre opp tilsvarende bebyggelse på Parsellhagen på fraflyttingstidspunktet, med fradrag for verdireduksjon på grunn av alder og bruk av Innehaver, jf. prinsippene i tomtefesteloven § 41 første avsnitt.

Bygg og anlegg som Innehaver etterlater på Parsellhagen i strid med ovennevnte avsnitt kan Utleier fjerne for Innehavers regning.

9. MISLIGHOLD

Parsellhagen overtas «som den er» av Innehaver.

Dersom Innehaver vesentlig misligholder denne leieavtale, kan Utleier heve avtalen. Vesentlig mislighold kan blant annet foreligge ved manglende betaling av leie eller ved manglende betaling av kontingent eller felleskostnader til velforeningen. Som vesentlig mislighold regnes også bruk av parsellhagen i strid med denne avtalens pkt. 3. Tvangsfravikelse kan kreves av styret, hvis innehaveren ikke innen 14 dager etter skriftlig advarsel har rettet påtalte mislighold.

Det samme gjelder dersom innehaveren ikke innen samme frist har avstått fra / stoppet oppførsel / virksomhet som styret mener er til sjenanse for andre innehavere av parsellhager.

Innehaver vedtak at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien eller avtalte tilleggsytelser (inkludert kontingent til velforeningen) ikke blir betalt, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd a). Innehaver vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leieperioden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd b).

10. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Innehaver bærer alt ansvar for bygg og gjenstander på Parsellhagen og velger selv om egne bygg og gjenstander skal forsikres.

En forutsetning for denne leieavtalen er at Sola kommune gir tillatelse til leieforholdet, jf. jordlova § 12.

11. FORHOLD TIL TOMTEFESTELOVEN OG HUSLEIELOVEN

Partene legger til grunn at lov om tomtefeste ikke kommer til anvendelse, og Innehaver er herunder innforstått med at Parsellen ikke kan matrikuleres som tomtefeste. For det tilfellet tomtefesteloven likevel skulle anses å komme til anvendelse på leieforholdet, skal denne avtale gå foran fravikelige bestemmelser i tomtefesteloven.

Leieforholdet gjelder ikke husrom som skal brukes til beboelse, og husleieloven kommer ikke til anvendelse.

12. TINGLYSING

Leieavtalen kan ikke tinglyses. Hver av partene kan likevel kreve at erklæringen i Bilag 4, med de modifikasjoner som måtte være nødvendige for å få erklæringen tinglyst, skal tinglyses på Eiendommen for ti år om gangen.

Innehaver gir Utleier ugjenkallelig fullmakt til å besørge den tinglyste erklæringen slettet på det tidspunktet leieforholdet opphører.

13. VEDLEGG

Bilag 1 – Reguleringskart og bestemmelser

Bilag 2 – Kart over Parsellhagen, datert [...]

Bilag 3 – Vedtekter for Joa Parsellhage Velforening

Bilag 4 – Erklæring som tinglyses på Eiendommen

Sted....., dato 25.10.2024

For Innehaver

Navn:
F. dato:
Sted, dato:

For Utleier

Geir Joa
F. dato: 28.05.57
Sted, dato:

AVTALE

Undertegnede:

Joa Parselhager AS

og

har i dag inngått slik avtale:

- 1. Joa Parselhager AS har inngått avtale med Geir Joa som grunneier på gnr. 34 bnr. 74 i Sola kommune om enerett til opparbeidelse av parselhager, interne stier, felles bygg og driftsarealer.
- 2. Denne avtale omhandler parselhage nr..... – avmerket med gul farge på vedlagte kart.
- 3. Joa Parselhager AS sine rettigheter til den parsell denne kontrakt omhandler overdras herved til
- 4. På parsellen skal det bygges bod og eller drivhus. Disse arbeider forestås av Joa Parselhager AS. Det utarbeides særskilt beskrivelse for leveransen, som begge partene signerer.
- 5. Vederlaget for ovenstående er avtalt til kr. 1.590.000,-.

Beløpet forfaller til betaling slik:

Kr. 100.000,- ved signering av dette dokument.

Restbeløp ved påkrav, 1 måned før varslet overlevering av nøkkel til byggverket på opparbeidet parsell.
- 6. Kjøpesummen betales til Stokkeland – Advokat DA, klientkonto 3205.23.04163.

Utenom de ovennevnte kr. 100.000,- som skal utbetales Joa Parselhager ved kontraktsignering, skal kjøpesummen stå rentebærende til fordel for selger inntil nøkkel er overlevert og bygget godtatt av kjøper.

Stokkeland – Advokat DA overleverer på dette tidspunkt original erklæring om adkomst og disposisjonsrett til parsellen, signert av grunneieren.

- 7. Sammen med denne avtale har innehaveren fått seg forelagt:
 - Erklæring om adkomst og disposisjonsrett fra grunneier.
 - Vedtekter for Joa Parselhager Velforening
 - Avtale om drift av fellesarealer.
 - Avtale om leie av grunn.
 - Erklæring om adkomst og disposisjonsrett for grunneier til Velforeningen.

..... vedtar ved sin nedenstående underskrift ovennevnte dokumenter som bindende for seg, så langt det passer.
- 8. Kjøper er innforstått med at andre etasje av fellesrom først vil bli innredet når 50 % av de 93 enhetene er solgt.
- 9. Denne avtale i 2 -to- eksemplarer, et til hver av partene.

Sted....., dato.....

for Joa Parselhager AS

joa-parsellhage.no