Madlalia - Leiligheter

Nybygg
Madlalia

EiendomsMegler 1

Olav Kristensen
Eiendomsmegler
900 86 442
olav.kristensen@em1sr.no

Leiv Inge Stokka
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
952 10 773
leiv.inge.stokka@em1sr.no

DET HANDLER OM DRØMMER!
Du ser kanskje for deg familien samlet rundt et godt måltid. Eller sommerkvelden med det gode uteområdet som innbyr til lek og hygge.
Vi har alle våre drømmer når det handler om den nye boligen.
For oss i EiendomsMegler 1 er det viktig å komme tidligst mulig i kontakt med deg, slik at du får mulighet til å gjøre de tilpasninger du ønsker i din nye bolig.
For å møte dine drømmer.
Vi anbefaler at du bruker litt tid på denne salgsoppgaven – ta gjerne kontakt med oss.
Vi er her for å realisere din boligdrøm.

Prislisten er sist oppdatert 30.09.2026

Prisliste

Madlalia - Leiligheter

Leilighet	BRA m²	BRA-i m²	Antall soverom	Etasje	Salgspris	Omkostninger	Salgspris inkl. omkostninger	Status
101-H0101	118	113	2	1	10 500 000	29 200	10 529 200	
101-H0102	112	107	2	1	9 650 000	27 950	9 677 950	RES OK
101-H0201**	115	110	2	2	11 500 000	28 570	11 528 570	
101-H0202**	122	117	2	2				Solgt
101-H0301**	115	110	2	3	13 600 000	28 570	13 628 570	
101-H0302*	122	117	2	3				Solgt
103-H0101	118	113	2	1	9 650 000	28 150	9 679 200	
103-H0102	113	108	2	1	9 350 000	29 200	9 378 150	
103-H0201**	117	112	2	2	10 900 000	28 970	10 928 970	
103-H0202**	122	117	2	2				Solgt
103-H0301**	118	113	2	3	13 000 000	29 200	13 029 200	
103-H0302**	122	117	2	3	13 500 000	30 000	13 530 000	
105-H0101	70	65	1	1	5 300 000	19 320	5 319 320	
105-H0102	75	70	2	1				Solgt
105-H0201	90	85	2	2				Solgt
105-H0202	75	70	2	2				Solgt
105-H0301	90	85	2	3				Solgt
105-H0302	75	70	2	3				Solgt
105-H0401	91	86	2	4				Solgt
105-H0402	76	71	2	4				Solgt
105-H0501	90	85	2	5	12 850 000	23 540	12 873 540	
105-H0502	76	71	2	5	10 650 000	20 665	10 670 665	
107-H0101**	144	139	2	1	11 400 000	34 520	11 434 520	
107-H0201	90	85	2	2				Solgt
107-H0202	75	70	2	2	7 000 000	20 350	7 020 350	
107-H0301	90	85	2	3				Solgt
107-H0302	75	70	2	3				Solgt

* Leiligheten leveres med oppgradert standard (Snedker kjøkken- og bademodell fra Svane Kjøkken), Ceasarstone benkeplate og fiskebenparkett.
** Leiligheten leveres med Ceaserstone benkeplate.
Parkeringsplass kan kjøpes for kr. 490 000,-.
All informasjon er godkjent av selger. Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prislisten.

Leilighet	BRA m²	BRA-i m²	Antall soverom	Etasje	Salgspris	Omkostninger	Salgspris inkl. omkostninger	Status
107-H0401*	168	163	3	4				Solgt
107-H0501*	168	163	3	5	22 990 000	39 450	23 029 450	
109-H0101	70	65	1	1	5 700 000	19 320	5 719 320	
109-H0102	75	70	2	1				Solgt
109-H0201	90	85	2	2				Solgt
109-H0202	75	70	2	2				Solgt
109-H0301	90	85	2	3				Solgt
109-H0302	75	70	2	3				Solgt
109-H0401	90	85	2	4				Solgt
109-H0402	75	70	2	4	8 500 000	19 410	8 519 410	
109-H0501*	168	163	3	5	22 990 000	39 450	23 029 450	
111-H0101	90	85	2	1				Solgt
111-H0102***	55	50	1	1	4 900 000	16 250	4 916 250	
111-H0201	90	85	2	2				Solgt
111-H0202	75	70	2	2				Solgt
111-H0301	90	85	2	3				Solgt
111-H0302	75	70	2	3				Solgt
111-H0401	168	163	3	4				Solgt
111-H0501*	168	163	3	5				Solgt
113-U0101	90	85	2	-1				Solgt
113-H0101	82	77	2	1				Solgt
113-H0102	75	70	2	1	6 250 000	20 350	6 270 350	
113-H0201	90	85	2	2				Solgt
113-H0202	75	70	2	2				Solgt
113-H0301*	168	163	3	3				Solgt
113-H0401*	168	163	3	4	25 000 000	39 450	25 039 450	

* Leiligheten leveres med oppgradert standard (Snedker kjøkken- og bademodell fra Svane Kjøkken), Ceasarstone benkeplate og fiskebenparkett.
** Leiligheten leveres med Ceaserstone benkeplate.
*** Denne leiligheten kan ikke kjøpe parkeringsplass.
Parkeringsplass kan kjøpes for kr. 490 000,-.
All informasjon er godkjent av selger. Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prislisten.

Prislisten er sist oppdatert 30.09.2026

Leilighet	BRA m²	BRA-i m²	Antall soverom	Etasje	Salgspris	Omkostninger	Salgspris inkl. omkostninger	Status
53-H0101	68	63	2	Topp				Solgt
53-U0101	127	122	3	Midt	11 000 000	31 110	11 031 110	
53-U0102	130	125	2	Midt	11 000 000	31 740	11 031 740	
53-U0201	127	122	2	Bakkeplan	9 500 000	31 110	9 531 110	
53-U0202	130	125	2	Bakkeplan	9 950 000	31 750	9 981 740	
55-H0101	129	124	2	Topp	15 000 000	31 540	15 031 540	
57-H0101	127	122	3	Topp	15 500 000	31 110	15 531 110	
59-H0101	128	123	3	Topp	15 500 000	31 340	15 531 340	
61-H0101	130	125	3	Topp	15 750 000	31 740	15 781 740	
63-H0101	68	63	2	Topp				Solgt
63-U0101	68	63	2	Midt	6 490 000	19 010	6 509 010	
63-U0102	131	126	2	Midt	11 500 000	31 940	11 531 940	
63-U0103	129	124	2	Midt	11 500 000	31 540	11 531 540	
63-U0201	68	63	1	Bakkeplan				Solgt
63-U0202	130	125	2	Bakkeplan	9 950 000	31 740	9 981 740	
63-U0203	129	124	2	Bakkeplan	9 950 000	31 540	9 981 540	
65-H0101	128	123	3	Topp	16 000 000	31 340	16 031 340	
67-H0101	130	125	3	Topp	16 000 000	31 740	16 031 740	
69-H0101	69	64	2	Topp				Solgt
69-U0101	69	64	2	Midt				Solgt
69-U0102	131	126	2	Midt	12 750 000	31 940	12 781 940	
69-U0103	128	123	3	Midt	12 750 000	31 340	12 781340	
69-U0201	68	63	1	Bakkeplan	5 450 000	19 010	5 469 010	
69-U0202	131	126	2	Bakkeplan	9 500 000	32 560	9 532 560	
69-U0203	129	124	2	Bakkeplan	9 500 000	31 540	9 531 540	
Parkeringsplass kan kjøpes for kr. 490 000,-.								

Prislisten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører.

All informasjon er godkjent av selger.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prislisten.

Informasjon om prosjektet

SELGER

Navn: Madlalia Boligutvikling AS
Adresse: Haakon VIIs gate 8, 4005 Stavanger
Org.nr: 927239647

PROSJEKTBESKRIVELSE

Madlalia er skapt med stor omtanke for naturen og omgivelsene, og boligene er tegnet for å passe perfekt inn i landskapet. Hver leilighet er unik, men sammen skaper de et harmonisk og variert nabolag. Bygningene er plassert nennsomt i det skrånende terrenget for å utnytte solforholdene og den fantastiske utsikten mot Hafrsfjord. Alle leilighetene har store vindusflater som gir mye lys og en nærhet til naturen, enten du ser utover fjorden, skogen eller de åpne uteområdene.

Bygningene smelter naturlig inn i terrenget, og variasjonen i størrelse og uttrykk gjør prosjektet både vakkert og spennende. Med bilfrie uteområder, hyggelige møteplasser og smart gjesteleilighet er Madlalia et sted der både privatliv og fellesskap kan blomstre.

BELIGGENHET

Madlalia er et klassisk villaområde omgitt av grønne omgivelser og med nærhet til vakre parker og rekreasjonsområder. Her, i Madla bydel, bor du kun 4,5 km fra Stavanger sentrum, 11 km fra Sandnes, og et steinkast fra den majestetiske Hafrsfjord. Madlalia gir deg det beste fra begge verdener – her kan du nyte bylivets komfort og samtidig bo tett på naturen.
Ta morgenkaffen med utsikt mot fjorden, eller gå en rolig tur blant de frodige omgivelsene rett utenfor døra.

PROSJEKTETS HJEMMESIDE

https://www.madlaliabolig.no/

ADRESSE

Staudelia 101-113, 4044 HAFRSFJORD
Staudelia 53-69, 4044 HAFRSFJORD

REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 38, bnr. 16 og 665 i Stavanger kommune.
Seksjonsnummer fastsettes for hver leilighet i forbindelse med seksjoneringen.

PRIS

Pris fra kr 5 300 000 til kr 25 000 000
Totalpris fra kr 5 319 320 til kr 25 039 450

Boligene selges til faste priser. Selger står fritt til å endre prisene på usolgte boliger uten forutgående varsel, når selger finner dette hensiktsmessig. Det vises for øvrig til prislisten.

OMKOSTNINGER

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:
- Dokumentavgift som vil utgjøre 2,5% av andel tomteverdi.
- Tinglysingsgebyr skjøte p.t. kr 545
- Tinglysingsgebyr pantobligasjon p.t. kr 545
- Startkapital til sameiet kr 5 000

Omkostninger fra kr 16 250 til kr 39 450

Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige gebyrer og avgifter, herunder tinglysingsgebyrer og merverdiavgift.

Statens kartverk avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og eventuell endring er kjøpers ansvar og risiko.

Omkostning pr. bolig fremgår av side 1.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøper skal innbetale kr. 100 000 rett etter kontraktinngåelse, men ikke før nødvendig garanti er stilt. Det vil bli utsendt faktura fra EiendomsMegler1 i samsvar med bustadsoppføringslova §12
All innbetaling er å anse som depositum iht. bustadoppføringslova § 46 frem til det eventuelt stilles forskuddsgaranti etter bustadoppføringsloven § 47, da vil beløpet anses som forskudd.
Boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtagelse. Selv om det er avtalt forskuddsbetalinger har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at det er stilt entreprenørgaranti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Retten til å holde tilbake avtalt vederlag gjelder i de tilfelle garantien skal stilles straks etter avtaleinngåelse, jf. § 12, andre ledd, første setning. Dersom det er avtalt en utsatt frist for å stille entreprenørgaranti etter bustadoppføringslova § 12, andre ledd, andre setning er kjøper likevel forpliktet til å innbetale forskudd som forfaller før garantiplikten etter § 12 inntrer. Kjøpers plikt til å innbetale forskudd etter denne bestemmelsen forutsetter at selger har stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 tredje ledd.
Resterende del av kjøpesum samt omkostninger innbetales pr. overtakelsesdato.
Ved eventuell forsinket betaling gjelder lov om forsinkelsesrenter av 17.12.1976 nr. 100.

OFFENTLIGE FORBEHOLD

Prosjektet er rammegodkjent av Stavanger kommune.

SELGERS FORBEHOLD

Utbygger tar forbehold om at omfanget og konsekvensen av krig/geopolitisk uro kan føre til eventuelle hindringer som ikke er tatt i betraktning og at disse hindringene kan føre til forsinket overtakelse. Hvis hindringene kommer under reglene om force majeure kan utbygger 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 selger rett til å forlenge fristen for overtakelse.

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. Se for øvrig rettledning på kjøpsbekreftelsen.

Salgsoppgaven er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

OVERTAKELSE

Byggetrinn 1 er forventet ferdigstilt hhv. september 2027 for Staudelia 105 - 113 og desember 2027 for Staudelia 101 - 103. For Staudelia 53-69 er forventet overtakelse juni 2028.

Prosjektet i sin helhet er forventet ferdigstilt 4. kvartal 2028.

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet, jfr. bustadoppføringslova §18.
Ferdigstillelsesfristen forlenges dessuten med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med 7 kalenderdager. Det samme gjelder om den berøres av påskeferien. Forlengelsen gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i en ferie.

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.
Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til leilighet finner sted.
Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider.

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse selv om det gjenstår arbeider som nevnt foran eller arbeid gjenstår på fellesområdene. Det samme gjelder dersom tinglysing av hjemmelsovergang ikke kan gjennomføres på overtakelsesdagen.

Oppgjøret vil bli stående på meglers klientkonto såfremt det ikke er stilt §47 garanti. De siste 10% av kjøpesummen skal uansett stå på meglers klientkonto inntil hjemmelen er overført.

Der kjøper ikke skal utføre egeninnsats kan overtakelse tidligst skje når ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger.Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggs leveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til boligen finner sted.

Før overtakelse vil det bli gjennomført befaring der boligen blir gjennomgått/befart samtidig som boligens driftsinstruks/FDV-mappe blir utlevert/gjennomgått. Påpekte og aksepterte /omforente mangler skal utbedres innen rimelig tid.

Boligen skal overleveres i ryddet stand og boligen skal være byggerengjort.

Kjøper bør planlegge eventuelt salg av egen bolig med god margin i forhold til stipulert overtakelse, da det kan oppstå forsinkelser i byggeprosessen. Boligen kan også bli ferdigstilt før oppgitt ferdigstillelse dato.

AREALANGIVELSE

BRA fra 55 kvm til 168 kvm
BRA-i fra 50 kvm til 163 kvm
Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter tegninger datert 20.11.24(Trinn 1) og 02.02.26(Trinn 3) på grunnlag av NS3940(2023).

Arealer pr bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Eventuelle mindre avvik i oppgitt areal gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

Endringer i leilighetens BRA-i areal mindre enn +/- 2kvm gir ikke grunnlag for justering av pris.

BRA-i

Står for internt bruksareal og er alt arealet innenfor

boenheten. Her vil også sjakter være med i arealet hvis den ligger inntil enheten.

Eksempel på dette stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal.

Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i.

Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

BRA-e
Står for eksternt bruksareal. Det er bruksareal av alle rom som ligger utenfor selve boenheten, men som tilhører denne.

For eksempel kan dette være arealer som har inngang fra fellesareal eller utvendig inngang som f.eks. boder.

BRA-b
Står for innglasset balkong og er arealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

BRA
Totalt bruksareal er summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Åpent areal
Er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten, målt til innsiden av rekkverket.

INNHOLD

Det vises til planskisse vedrørende innhold til den enkelte bolig.

STANDARD
Se leveransebeskrivelse fra selger.

ANTALL SOVEROM

1-3

ETASJER

1-5 i Trinn 1
U2-1 i Trinn 3

EIERFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Prosjektert Leilighet

SAMEIEBRØK

Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter internt bruksareal (BRA-i). Viser forøvrig til Eierseksjonsloven § 29.

BYGGEMÅTE

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i stedstøpt betong og stål. Etasjeskiller utføres i stedstøpt betong, mens skillevegger mellom leilighetene utføres enten som betongvegg eller lettvegger som ivaretar brann- og lydkrav. Boligenes kledning vil være tegl og/eller platekledning. Hovedinngangsdør og inngangsdør til leilighetene leveres i eikefiner.

BYGGEÅR

2027 for Trinn 1 og 2028 for Trinn 3.

TOMT
Tomteareal er ca. 25 254 kvm på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonsbegjæring eller sameievedtekter.
Selger ferdigstiller uteareal iht. til beskrivelse.

Eksakt tomteareal vil først fremkomme etter sammenføying/fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.

PARKERING/GARASJE
Parkeringsplass kan kjøpes for kr. 490 000,-. Leilighet 111 H0102 kan ikke kjøpe parkeringsplass.

Parkeringsplassen vil bli søkt skilt ut som en egen eiendom(anleggseiendom). Det tinglyses parkeringsrettighet i denne eiendommen.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan endelig organisering av parkeringsanlegget og bodene vil bli. Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplassene. Overskjøting av ideell andel i p-kjeller og fellesarealer vil kunne finne sted først etter ferdigstillelse av alle boliger som skal ha rettigheter i p-kjeller og fellesarealer. Dokumentavgift for ideell andel i er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for boligen. Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøtingene. Parkeringskjeller og Fellesareal anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

Etter eierseksjonsloven §26 fremgår det at sameiet gjennom sine vedtekter er forpliktet til å sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, også gjøres tilgjengelige for disse. Dette kan skje gjennom en midlertidig bytteordning eller på en annen egnet måte. Byttet gjelder så lenge beboeren har dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Videre fremgår det av den samme bestemmelsen at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen

seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette forutsetter at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet ref vedtektene for Sameiet Madlalia felles §4.

TILVALG

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

a) som vil endre kontraktsummen med 15% eller mer
b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse, eller
c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kontraktsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Selgeren kan kreve at kjøper betaler forskudd for endringer og tilleggsarbeider såfremt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 er stilt. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Dersom det ikke er stilt §47 garanti skal tilleggsvederlaget betales ved overtakelsen.

Når prosjektet er igangsatt vil det bli satt frister for tilvalg og endringer. Det gjøres oppmerksom på at selgers frister for tilvalg og endringer kan være utgått på avtaletidspunktet. Kjøper oppfordres til å ta forbehold i sitt kjøpetilbud dersom det er en forutsetning å kunne gjøre endinger på selgers leveranse.

SAMEIE/FORETTNINGSFØRER

Forretningsfører: OBOS Forvaltning.
Selger har på vegne av sameie anledning til å stifte og å inngå bindende forretningsføreravtale.
Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre blir valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler.

Stipulering av budsjett samt stifting av sameiet anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven.
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal hovedsakelig fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

FELLESAREAL/UTOMHUSAREALER

Ved overtakelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Gjennomgang av fellesarealer vil bli gjennomført med sameiets styre etter overtakelse av boligene. Kjøper aksepterer at sameiets styre skal representere alle sameierne ved gjennomgang av fellesarealene.

Overtakelse av boligene kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligen, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen.

Det gjøres oppmerksom på at leveransebeskrivelsen/utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer vil forekomme. Kjøper kan utøve tilbakehold av nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene.

Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen. Ovennevnte oppfordring om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader fastsettes av sameiet, og dekker sameiets felleskostnader.

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader. Etter ferdigstillelse plikter selger å betale felleskostnader på usolgte leiligheter.

Felleskostnadene antas å bli ca kr 25 pr. kvm BRA pr. mnd. og skal dekke bl.a. avsetning til vedlikehold av fellesarealer, forsikring av bygg og andre driftskostnader. I tillegg skal det betales kr 300 pr. mnd i renovasjonskostnad, energiservice kr 129 pr. mnd, kr 19 pr. mnd. for aksesspunkt og kr. 500 pr. mnd til fellessameiet/parkeringsanlegg. Det tas forbehold om at kostnadene kun er stipulerte og basert på erfaringstall. Kommunale avgifter blir fakturert direkte av kommunen.

Det må forventes at felleskostnadene øker i takt med generell prisvekst frem mot overtakelse.
Budsjettet for fellesarealene vil bli oppjustert noe når det foreligger estimat på kostnad knyttet til drift og vedlikehold av energisentralen.

Seksjonering kan ta noe tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen og vil muligens foreligge en tid etter overtakelse.

Eierforholdet reguleres av «Lov om eierseksjoner». Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig.

Felleskostnadene fordeles etter den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysing av seksjonsbegjæringen.

VELFORENING/SAMEIE

Hver sameier blir medlem av "Sameiet Madlalia felles" som

forvalter fellesarealer og garasjeanlegg.
Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene i den aktuelle forening/sameie.

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens/sameiets rettigheter og plikter.

Regulert fellesareal skal/kan overskjøtes felles sameiet som etableres for det samlede boligfelt.
Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for boligen, og betales ved overskjøting av boligen.

REGULERINGSFORHOLD

Boligen ligger i et område regulert til bolig.

Kopi av reguleringsplan kan fås utlevert hos megler, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Kjøper har ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.
Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

HEFTELSER/SERVITUTTER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

08.03.1940 - Dokumentnr: 900222 - Erklæring/avtale
Elektriske kraftlinjer

23.04.1953 - Dokumentnr: 1086 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:38 Bnr:665
22.06.1971 - Dokumentnr: 6313 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:38 Bnr:1537

22.06.1971 - Dokumentnr: 6313 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:38 Bnr:1538

11.08.1975 - Dokumentnr: 8288 - Erklæring/avtale
BETINGELSE FOR Å GI BYGGELØYVE

09.03.1989 - Dokumentnr: 4045 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
09.03.1989 - Dokumentnr: 4046 - Erklæring/avtale
TILLEGGSAVTALE ANG.TILKNYTTING TIL VANNLEDNING

19.08.2021 - Dokumentnr: 1017729 - Kjøpekontrakt
Rettighetshaver: Madlalia Boligutvikling AS
Org.nr: 927 239 647
Gjelder deler av eiendommen
Gjelder denne registerenheten med flere

19.08.2021 - Dokumentnr: 1017729 - Opsjonsavtale
Rettighetshaver: Madlalia Boligutvikling AS
Org.nr: 927 239 647
Gjelder for ca 1090 m2 av d.e
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
07.10.2021 Arkivref. 21/48322-2

Boligen leveres fri for pengeheftelser med unntak av panterett til fordel for Sameiet i henhold til eierseksjonsloven § 31. Det er ingen fellesgjeld i prosjektet.

Utskrift av disse heftelsene kan fås ved henvendelse til megler.

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

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

AVBESTILLING

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

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

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte boliger, uten forutgående varsel når selger finner dette hensiktsmessig.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, annonser, VR, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Dette materialet vil derfor inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler, omfang av kjøkkeninnredning, tekst og andre ting – som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Inntegnet utstyr/inventar som er stiplet medfølger ikke. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt kjøpstilbud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger, og tegninger som er presentert i prosjektet, og den endelige leveransen. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/Internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Vindusplassering i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl. a. den arkitektoniske utformingen av byggene.

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen i brosjyre fra utbygger skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: De tekniske løsninger skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring.

AVTALEBETINGELSER

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Bustadsoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. bustadoppføringslova § 3.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Prosjektet retter seg mot kjøper som ønsker å erverve bolig til eget bruk.

Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert kjøpstilbud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Bustadsoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når boligene er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fasteiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter bustadoppføringslova.

Kjøper er innforstått med at forpliktende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. bustadoppføringslovas § 46 2.ledd, og at 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 selger 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.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av boligen til seg, må det tas forbehold om dette i kjøpstilbudet.

Interessenter og kjøper godtar at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

GARANTIER

For boliger som blir solgt etter bustadoppføringslova vil selger stille de nødvendige garantier i samsvar med bustadoppføringslova § 12 og eventuelt § 47.

Dersom selger stiller § 47 garanti vil megler foreta utbetaling av kjøpers innbetaling fortløpende.

ENERGIMERKING

Energiattest per enhet er ikke utarbeidet. Bygget vil tilfredsstille minimum energimerke grønn B, men de enkelte leilighetene kan variere mellom A og C avhengig av plassering i bygget. Energiattesten vil for øvrig utgjøre en del av informasjonen kjøper får overlevert sammen med leilighetens FDV ved overtakelse.

OPPVARMING

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning medfølger leveransen. Ventilasjonsaggregatet plasseres i bod, vaskerom eller i himling. Vannbåren gulvvarme fra energibrønner.

ADGANG TIL UTLEIE

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover generelt krav om radonmåling ved utleie.

Eierseksjonsloven § 24 beskriver begrensinger vedrørende korttidsutleie av boligseksjoner.

INTERNETT- OG TV-LEVERANDØR

Tilknytning og abonnement for kabel-tv/internett/telefoni bekostes av kjøper. Det er ikke inngått kollektiv avtale. Den enkelte seksjonseier bestiller selv ønskede produkter direkte fra Altibox.

KOMMUNALE AVGIFTER OG FORMUESVERDI

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av ligningskontor og kommune etter ferdigstillelse. Formuesverdien er blant annet avhengig av om boligen er en primær- eller sekundærbolig.
Se www.skatteetaten.no for mer informasjon.
Spørsmål om kommunal eiendomsskatt rettes til kommunen.

VEI, VANN OG AVLØP

Veien til tomtegrensen er offentlig. Veiene inne på egen tomt vedlikeholdes gjennom sameiet. Vann og avløp til eiendommen er offentlig. Stikkledning fra det offentlige nettet og inn vedlikeholdes og repareres av sameiet.

EVENTUELL TRANSPORT AV AVTALEN

Videresalg av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger. Selger betinger seg et administrasjonsgebyr på kr. 70 000. I tillegg kommer kostnader ved bruk av megler.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke.

Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt av profesjonell/investor med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgsobjekt vil videresalget reguleres av bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

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 megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at selger kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart, f.eks. forretningsfører, signalleverandører og andre som har behov for slike opplysninger for sine leveranser til prosjektet. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn

MEGLERS PLIKT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV HANDELEN - HVITVASKINGSLOVEN

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE OG BUD

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. For bolig uten budgivning gis EiendomsMegler 1 rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap. Kjøpet er bindende så lenge det ikke er tatt forbehold, også knyttet til risikoen ved salg av egen bolig og pris på denne. Normalt må det skaffes mellomfinansiering for kjøpet inntil nåværende bolig er solgt og/eller overtatt og oppgjør foretatt.

SELGERS SANKSJONER

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 ledd bokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jfr. Buofl. § 57 andre ledd.

TVISTER

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.

FINANSIERING

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1.

FORSIKRING

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr SpareBank 1 forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en forsikringsrådgiver.

VERDIVURDERING

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

VEDLEGG

Tegninger datert 20.11.24/20 og 21.01.25 for Trinn 1 rev 19.05.26 for Staudelia 101 og 103.
Kjøkkentegninger datert 25.02.25 og 26.02.25 for Trinn 1
Tegninger datert 02.02.26 for trinn 3
Kjøkkentegninger datert 20.01.26 for trinn 3
Reguleringsplan med bestemmelser
Leveransebeskrivelse
Utomhusplan
Grunnbok
Forslag til vedtekter og budsjett
Addendum energisentral datert 06.01.25

OPPDRAGSANSVARLIG

Megler: Olav Kristensen
Tittel: Eiendomsmegler
Telefon: 900 86 442

Megler: Leiv Inge Stokka
Tittel: Eiendomsmegler
Telefon: 952 10 773

EiendomsMegler 1 Nybygg
Adresse: Postboks 250 Forus, 4313 SANDNES
Telefon: 915 02 070
Org.nr.: 958427700
E-post: nybygg@em1sr.no
www.eiendomsmegler1.no

Oppdragsnummer prosjektmaster: 2207245003
Oppdatert dato: 30.09.2026.

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 2207245003 / Megler: Olav Kristensen
Adresse: Staudelia 101-113
Gnr: 38/16
Bolig/leilighet nr.: _____
Prospekt oppdatert: 30.09.2026

Kjøpesum iht. prisliste kr: _____ Skriver kr: _____ 00/100
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven og/eller prislisten. Eventuell andel fellesgjeld kommer i tillegg til kjøpesummen.)

Eventuelle forbehold: _____

FINANSIERINGSPLAN

Lån i _____ v/ _____ e-post _____ tlf _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ e-post _____ tlf _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ e-post _____ tlf _____ kr _____

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: ☐ ja ☐ nei

Jeg/vi ønsker en verdivudering fra EiendomsMegler 1: ☐ ja ☐ nei

Undertegnede bekrefter med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven og/eller prislisten. Kjøper er inneforstått med at kopi av legitimasjon skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Kjøper er ansvarlig for å forelegge finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918

UNDERTEGNEDE 1

Navn: _____
Personnr.: _____
Tlf: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted: _____ Dato: _____
Underskrift: _____

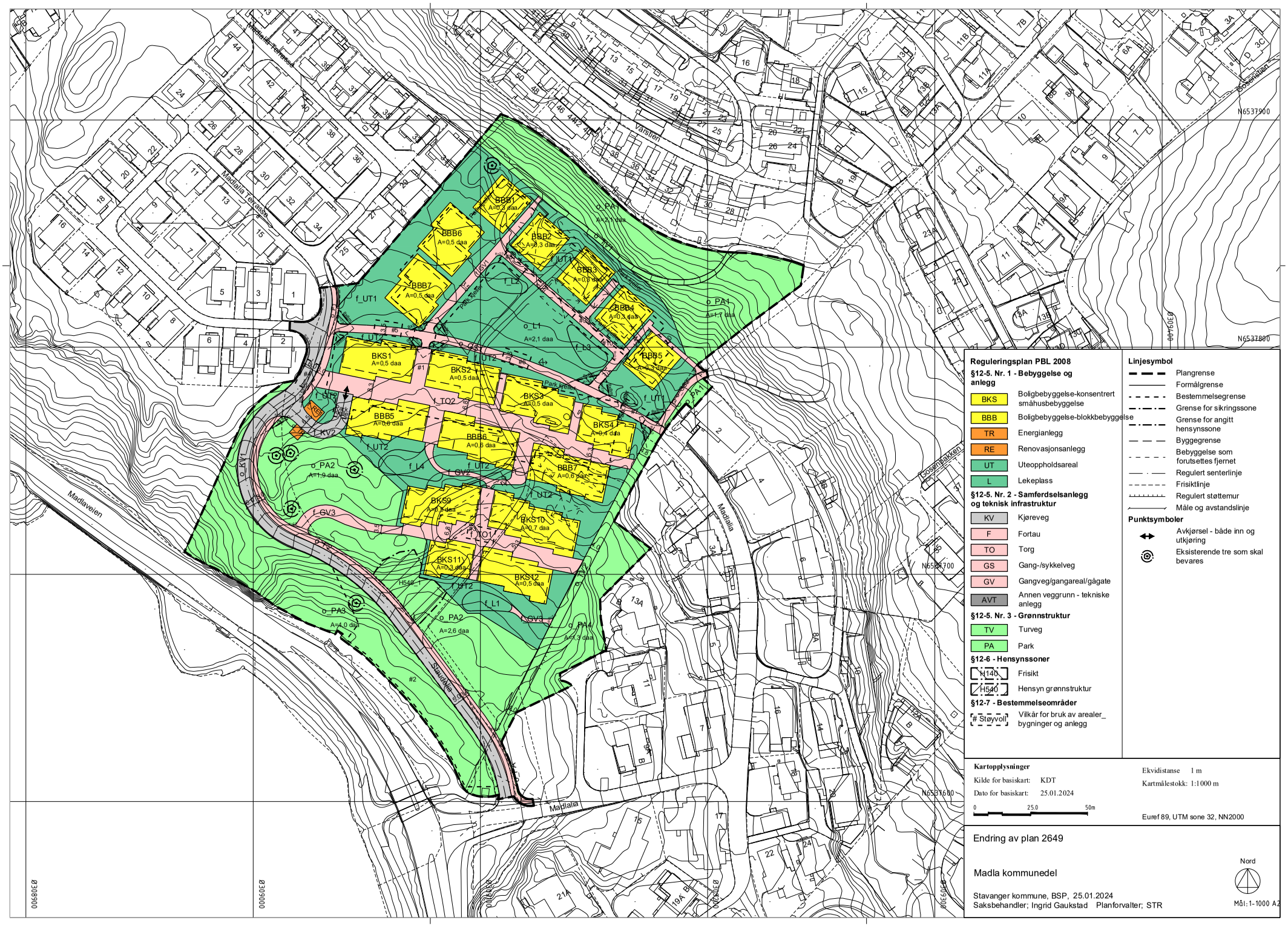
Undertegnede 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

UNDERTEGNEDE 2

Navn: _____
Personnr.: _____
Tlf: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted: _____ Dato: _____
Underskrift: _____

Undertegnede 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)



Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

BKS	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
BBB	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
TR	Energianlegg
RE	Renovasjonsanlegg
UT	Uteoppholdsareal
L	Lekeplass

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

KV	Kjøreveg
F	Fortau
TO	Torg
GS	Gang-/sykkelveg
GV	Gangveg/gangareal/gågate
AVT	Annen veggrunn - tekniske anlegg

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

TV	Turveg
PA	Park

§12-6 - Hensynssoner

H140	Frisikt
H540	Hensyn grønnstruktur

§12-7 - Bestemmelseområder

# Støyvoll	Vilkår for bruk av arealer_ bygninger og anlegg

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Bestemmelsegrense
- Grense for sikringssone
- Grense for angitt hensynssone
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert støttemur
- Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: KDT

Dato for basiskart: 25.01.2024

0 25.0 50m

Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk: 1:1000 m

Euref 89, UTM sone 32, NN2000

Endring av plan 2649

Madla kommunedel

Stavanger kommune, BSP, 25.01.2024

Saksbehandler; Ingrid Gaukstad Planforvalter; STR

Nord

Mål: 1-1000 A2

Reguleringsbestemmelser for
plan id 2649 - Detaljregulering for Madlalia, Madla bydel.

Vedtatt av Stavanger bystyre 17.06.2019 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
KBU 17.10.2019	Justert § 6.2 som følge av klage	pbl § 12-14
UBS 15.02.2024 Saksnr. 23723011-30	Revidert bestemmelsene	pbl § 12-14

§ 1. Formål

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for ny boligbebyggelse med tilhørende uteoppholdsareal, infrastruktur, parkering og park.
Prosjektet skal gjennomføres i henhold til bærekraftige prinsipper.
Den nye bebyggelsen skal innpasses i det eksisterende landskapet på en god måte, både når det gjelder arkitektur og byggenes plassering på tomten.

§ 2. Fellesbestemmelser

2.1. Krav til kvalitet

Bebyggelsen og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på god terreng- og landskapstilpasning, både med hensyn til nær- og fjernvirkning. Større fyllinger/skjæringer eller forstøtningsmurer skal unngås. Eventuelle forstøtningsmurer skal avtrappes med en maks høyde på 0,5 meter og følge naturlig terreng. Regulerte støttemurer kan ha høyde fra 1-3 m. Støttemurene skal så langt som praktisk mulig begrenses i høyde og omfang.

2.2. Energi og miljø

Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger. Det skal i forbindelse med utbyggingen etableres et næranlegg med vannbåren varme. Bebyggelse skal utføres etter gjeldende teknisk forskrift, med ambisjoner om tilnærmet energiegenskaper som passivhusnivå.

2.3. Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres på egen grunn basert på VA-rammeplan v/Sweco Norge AS, datert 07.11.2018.
Av hensyn til flomsikring skal det etableres en avskjæringsgrøft langs turvei i nord (o_TV1). Grøften ledes til åpen bekk/ renne i nord-vest.
Overvann forøvrig ledes i to åpne bekker gjennom området fra nord til sør. En langs o_KV1 og en i øst langs o_TV2. Bekkene skal ha et naturlig uttrykk med grønne bredder tilrettelagt med flomkapasitet. Det tillates steinsetting for markering av bekkeløp i kombinasjon med mindre kulper. Det skal også etableres regnbed,

infiltrasjonsgrøfter og annen åpen fordrøyning som skal bremse hastigheten på vannet underveis. Kantsoner skal så langt som praktisk mulig utføres med slake skråninger slik at sikkerhet blir ivaretatt. Alle løsninger skal vises i detalj og godkjennes av Stavanger kommune v/ Park og vei, og Vann og avløp.
Takvann skal ledes ned i åpne vannrenner og videre ut i bekker, regnbed, våtmark eller fordrøyningsdam. Terreng mellom bygg og bekk skal løses slik at flomsikring ivaretas og vann ledes bort fra bygg.

§ 3. Krav til søknad om byggetillatelse

3.1. Utomhusplan
Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge en utomhusplan i målestokk 1:200 for alle ubebygde arealer i planområdet. Planen skal fastsette hovedbruk av arealene (lek, opphold, plantefelt, trafikkarealer for nødetater, gangforbindelser m.m.), høyder på terreng, samt overordnet overvannshåndtering og flomveier. Det skal dokumenteres at krav til blågrønnfaktor kan oppnås. Planen skal være basert på prinsippene om universell utforming.

3.2. Teknisk utomhusplan
Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en detaljert teknisk utomhusplan i målestokk 1:200 for alle ubebygde arealer i planområdet. Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, møblering, adkomster, skilting, vannavrenning (dokumentasjon av løsning for naturbasert lokal overvannshåndtering), belysning(dekor- og funksjonsbelysning), sykkelparkering, vinterbruk (lagring av sand/snø) og andre faste elementer. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer. Opparbeidingen skal oppfylle norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland, Gatenorm for Stavanger samt krav ved påslipp av overvann til offentlig nett.
Det skal være en tiltaksplan for bevaring av eksisterende trær regulert til bevaring i anleggsperioden levert sammen med søknad om igangsettingstillatelse. Tiltaksplanen skal utarbeides av sertifisert arborist.
Det skal gjøres rede for grensesnitt for boliger, terreng, og parkeringskjeller før planen kan godkjennes.

3.3. Tekniske planer for samferdselsanlegg
Trafikkanlegg (kjøreveg, fortau, torg, gang- sykkelveg m.m.) skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer godkjent av vegmyndigheten (Park og vei) før tiltaket kan iverksettes. Oppstillingsplass og atkomst for brannbil skal være i henhold til gjeldene krav. Dette inkluderer dimensjonering av dekke over parkeringskjeller.
Sammen med de tekniske planene skal det utarbeides skiltplan som inkluderer tilstøtende gater som får permanent endret adkomst og kjøremønster. Skiltplanenskal godkjennes av skiltmyndigheten.

3.4. Miljøoppfølgingsprogram/mobilitetsplan
Miljøoppfølgingsprogram og mobilitetsplan som angitt i kommuneplanens bestemmelser punkt 1.14 og 2.6, skal følge byggesaken i forbindelse med rammesøknad. Miljøoppfølgingsprogrammet og mobilitetsplan følger i eget vedlegg.

3.5. Støy

Sammen med byggesøknad skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak). Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 Lden, jf. T-1442.
Det må dokumenteres at støy fra transformator er innenfor krav til tekniske installasjoner gitt i NS8175 i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse.

3.6. Grunnundersøkelser

Sammen med byggesøknad skal det følge grunnundersøkelser som kartlegger eventuell forurensning av grunnen og nødvendige avbøtende tiltak.
Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives detaljert som del av en søknad om igangsettelse og være utført før annet rive- og gravearbeid kan starte.

3.7. Anleggsperiode

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved en anleggsplan. Planen skal bl.a. vise midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønster, adkomster, varelevering, sykkel- og gangforbindelser. Planen skal vise hvordan trafikksikkerheten for gående og syklende er ivaretatt, og skal beskrive avbøtende tiltak.
For sanerings-, bygge- og anleggsperioden gjelder retningslinjene for støy i kapittel 4, i T-1442.

§ 4. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

4.1. Parkeringsanlegg under bakken

Det skal anlegges parkeringsanlegg under bakkenivå under felt BBB1-BBB10, samt under BKS1- BKS4, med tilhørende mellomliggende torg og uteoppholdsareal.
Felles gjesteparkering skal tilstrebes etablert samlet, men tillates etablert i ulike soner.
Det tillates at underjordiske ramper mellom parkeringsanleggene krysser offentlig gangvei, o_GS1.

Heis-/trappehus i BBB8-BBB10 skal være felles adkomst til parkering for BBB8-BBB10 og BKS1-BKS8.
Heis-/trappehus i BBB8 skal i tillegg betjene gjester.

Det skal settes av minst 3 sykkelparkeringsplasser per leilighet, og minst 3,5 sykkelparkeringsplasser per rekkehus.
Det skal settes av maksimalt 1,2 bilparkeringer per boenhet, eller strengere, jamfør den til enhver tid gjeldende kommuneplans bestemmelser om parkering.
Samtlige beboerparkeringsplasser skal være tilrettelagt for lading av el-bil.
5% av parkeringsplassene skal være for funksjonshemmede.
Parkering, boder etc. under bakkenivå skal ikke regnes med i BRA.
Innkjøringen til parkeringsgarasjen skal formes som en avslutning av bebyggelsen, med likt uttrykk og matrialbruk som rekkehusene/blokkene for øvrig.

Parkeringskjeller skal planlegges slik at terrengtilpasning mht. overvannshåndtering, fundamentering av utstyr, vekstvilkår for planter og tekniske krav mht. oppbygging av dekker ivaretas. Det skal være fall på dekke for å sikre at vann ikke blir stående.

4.2. Blokkbebyggelse BBB1-BBB5

Området skal bebygges med 5 blokker i inntil 5 etasjer, utnyttelse på maks. 4900 m2, maksimalt 42 boenheter.

Felt	**Hustype**	**Maks gesimshøyde**	**Antall etasjer**
BBB1	Blokk	Kote +44,0	5
BBB2	Blokk	Kote +44,0	5
BBB3	Blokk	Kote +44,0	5
BBB4	Blokk	Kote +44,0	5
BBB5	Blokk	Kote +40,8	5

Bilparkering og sportsboder skal dekkes i felles parkeringsanlegg (under BBB1- BBB5 m.m.). Sykkelparkering skal være i parkeringskjeller og på inngangsplan i hver blokk.

Utforming
Bebyggelsen skal formes som frittliggende blokker med flate tak.
Det tillates takoppbygg og tekniske installasjoner på maks 15% av takflaten med høyde inntil 1,0 meter over regulert maks gesims. Mindre tekniske installasjoner, som inn- og avtrekkshetter mm. og takoppbygg for heis skal utformes innenfor et helhetlig arkitektonisk uttrykk. Ventilasjonsaggregat tillates ikke etablert på tak.
Det tillates ikke takterrasser på husene.
Hovedvolumenes vegger skal ligge innenfor regulerte byggegrenser.
Balkonger og tak tillates å krage ut over regulert byggegrense med maksimalt 2m.
Dekkeforkant tillates å krage ut over regulert byggegrense med maksimalt 2m.
Det tillates maksimalt to leiligheter per plan.
Ingen leiligheter skal være mindre enn 50m^2.
Alle leilighetene skal ha lys fra minst to sider.
Alle boenheter skal ha tilgang på privat uteareal på min 8 m^2 med gode solforhold og maks støynivå på 55 L_{den}.
Balkongene skal variere i plassering og utstrekning fra etasje til etasje, og ikke ligge symmetrisk over hverandre.
Balkongene skal krage ut fra hovedvolumet og ikke understøttes av søyler.
Innglassing av uteplassene tillates ikke.

Materialbruk
Hovedmaterialet i ytterveggene skal være i plater av høy kvalitet med lang levetid, glass, tre og/eller metall (kopper, sink eller tilsvarende).
Dekkeforkant skal være betong eller kledd med metall (kopper, sink eller tilsvarende).
Byggene skal ha ekstensive grønne tak.
Rekkverk på balkonger skal være som en del av veggen, i samme materiale og farge som yttervegger/dekkeforkanter, i kombinasjon med transparente materialer som glass eller wire/wirenett. Innenfor delfeltet skal rekkverk ha ens utforming.
Fargesettingen skal være i jordtoner og/eller grønnfarger.

4.3. Blokkbebyggelse BBB6-BBB7
Området skal bebygges med 4 volumer i inntil 3 etasjer, bundet sammen to og to med felles heis- og trappehus, utnyttelse 1800 m^2 og maksimalt 12 boenheter.

Felt	Hustype	Maks gesimshøyde	Antall etasjer
BBB6	Lavblokk	Kote +36,0	3
BBB7	Lavblokk	Kote +35,0	3

Bilparkering og sportsboder skal dekkes i felles parkeringsanlegg (under BBB6- BBB7 m.m.). Sykkelparkering skal være i parkeringskjeller og ved inngangene.

Utforming

Alle lavblokkene skal ha flate tak.
Det tillates takoppbygg og tekniske installasjoner på maks 15% av takflaten med høyde inntil 1,0 meter over regulert maks gesims. Mindre tekniske installasjoner, som inn- og avtrekkshetter mm. og takoppbygg for heis skal utformes innenfor et helhetlig arkitektonisk uttrykk. Ventilasjonsaggregat tillates ikke etablert på tak.
Det tillates ikke takterrasser på husene.
Hovedvolumene skal ligge innenfor regulerte byggegrenser.
Det tillates karnapper mot sør og nord med dybde inntil 1,0m ut over regulert byggegrense,.
Balkonger tillates å krage ut over regulert byggegrense med maksimalt 1,0m mot vest og sør, og maksimalt 0,5m mot øst.
Tak tillates å krage maksimalt 1,0m ut over regulert byggegrense.
Alle leilighetene skal ha lys fra minst tre sider.
Alle leiligheter skal ha tilgang på privat uteareal på min 12 m² med gode solforhold og maks støynivå på 55 L_{den}.
Innglassing av balkonger tillates ikke.

Materialbruk

Hovedmaterialet i fasader skal være tegl med innslag av tre og/eller metall (kopper, sink eller tilsvarende).
Fargepalett skal være jordtoner, mørk varm grå/brun tegl og mørtel.
Byggene skal ha ekstensive grønne tak.
Rekkverk på balkonger skal være som en del av veggen, i samme materiale og farge, og/eller i kombinasjon med transparente materialer som glass eller wire/wirenett.
Innenfor delfeltet skal rekkverk ha ens utforming.
Felles heis-/trappehus mellom leilighetsbyggene skal være mest mulig transparente og ha minimum 45% glass.

4.4. Blokkbebyggelse BBB8-BBB10

Området skal bebygges med 3 lavblokker i inntil 3 etasjer, utnyttelse 3500 m^2 og maksimalt 26 boenheter. Hver lavblokk skal brytes ned i skala/formspråk for tilpasning til omkringliggende rekkehus.

Felt	Hustype	Maks gesimshøyde	Antall etasjer
BBB8	Lavblokk	Kote +27,3	3
BBB9	Lavblokk	Kote +27,1	3
BBB10	Lavblokk	Kote +26,8	3

Bilparkering og sportsboder skal dekkes i felles parkeringsanlegg. Sykkelparkering skal være i parkeringskjeller og ved inngangene.

Utforming

Lavblokkene skal ha flate tak og utformes i en oppbrudt rytme av volumer plassert i nord/sør-retning med ulike takhøyder.

Mindre tekniske installasjoner, som inn- og avtrekkshetter mm. skal utformes innenfor et helhetlig arkitektonisk uttrykk. Ventilasjonsaggregat tillates ikke etablert på tak.
Det tillates ikke takterrasser på husene.
Hovedvolumene skal ligge innenfor regulerte byggegrenser over bakken.
Felles- og boligareal som ligger under bakken inn mot parkeringsanlegget, kan plasseres utenfor regulerte byggegrenser.

Det tillates karnapp mot øst på BBB10 med dybde inntil 1,0m ut over regulert byggegrense.
Det tillates takoverdekning ved innganger med dybde inntil 1,0m ut over regulert byggegrense.
95% av leilighetene skal ha lys fra minst to sider.
Alle leiligheter skal ha tilgang på privat uteareal på min 12 m² med gode solforhold og maks støynivå på 55 L_{den}.
Innglassing av balkonger tillates ikke.

De private uteplassene skal skjermes med klipte bøkehekker og/eller annen beplantning. Det tillates ikke boder på inngangssiden eller hager.

Materialbruk
Hovedmaterialet i fasader på bebyggelsens høyeste volumer skal være tegl med innslag av tre, plater av høy kvalitet med lang levetid og/eller metall (kopper, sink eller tilsvarende).
Fargepalett skal være jordtoner, mørk varm grå/brun i tegl og mørtel.
Byggene skal ha ekstensive grønne tak.
Rekkverk på balkonger skal utformes i glass, stål eller wire/wirenett. Innenfor delfeltet skal rekkverk ha ens utforming.
Felles trappehus skal være mest mulig transparente og ha mest mulig glass. Heiser skal kles med tegl eller kobber.

4.5. Konsentrert småhusbebyggelse BKS1-BKS8
Området skal bebygges med maksimalt 32 rekkehus.
Bebyggelsen kan oppføres med tillatt bruksareal (BRA) 5800 m².

Felt	**Hustype**	**Maks gesimshøyde mot sør**	**Maks gesimshøyde mot nord**
BKS1	Rekkehus type 2,	Kote + 30,3	Kote + 29,1
BKS2	Rekkehus type 2,	Kote + 30,3	Kote + 29,1
BKS3	Rekkehus type 2,	Kote + 29,8	Kote + 28,6
BKS4	Rekkehus type 2,	Kote + 29,8	Kote + 28,6
BKS5	Rekkehus type 2,	Trappes fra kote + 21,8 til kote + 20,3 fra vest mot øst	Trappes fra kote + 20,6 til kote +19,1 fra vest mot øst
BKS6	Rekkehus type 2,	Kote + 20,3	Kote + 19,1
BKS7	Rekkehus type 1,	Trappes fra kote + 18,4 til kote + 17,9 fra vest mot øst	Trappes fra kote + 17,2 til kote + 16,7 fra vest mot øst
BKS8	Rekkehus type 1,	Kote + 17,4	Kote + 16,2

Bilparkering skal dekkes i felles parkeringsanlegg.
Sportsbod skal dekkes på den enkelte tomt og i parkeringsanlegg.
Sykkelparkering skal være i parkeringskjeller og i tilknytning til inngangspartiene til

bebyggelsen.

Utforming
Det tillates ikke takterrasser på husene.
Eventuelle piper tillates over gesims-/mønehøyde.

Rekkehustype 1 skal ha aksebredde 6,0m og formes som saltakshus med avrundet møne. Mønet skal plasseres mellom 4,0-5,0 m fra byggegrense mot sør.
Hovedvolumene skal ligge innenfor regulerte byggegrenser.

Det tillates takoverbygg ved hovedinngangsdør, skillevegger mellom rekkehusleilighetene og utvendige boder inntil 2,0m ut over regulert byggegrense i nord. For enderekkehus tillates karnapper mot øst eller vest med dybde inntil 0,8 m ut over regulert byggegrense.
Hoveduteplass skal ligge på inngangsplan mot sør og være minimum 10,0m^2.

Rekkehustype 2 skal ha aksebredde 7,5m og pulttak med fall mot nord.
Hovedvolumene skal ligge innenfor regulerte byggegrenser.

Balkong tillates å krage ut inntil 0,5 m ut over regulert byggegrense i sør.
Det tillates opparbeidelse av egen adkomst til sekundærinngang i sokkeletasje med utvendig trapp inntil 1,6 m ut over regulert byggegrense i sør. For enderekkehus tillates karnapper mot øst eller vest med dybde inntil 0,8 m ut over regulert byggegrense.
Hoveduteplass skal ligge i 2.etg. mot sør og være minimum 10,0m^2.

Forhager mot torg / Hager mot grøntområdene
De private uteplassene skal skjermes med klipte bøkehekker og/eller annen beplantning. Det tillates skillevegger i tegl med høyde inntil 1,5 m som forlengelse av skillevegger mellom rekkehusleilighetene helt ut til formålsgrensen.
Boder tillates kun på inngangsside mot torg og skal harmonere med bolig i materialbruk og fargetoner.

Materialbruk
Hovedmaterialet i fasader skal være tegl med innslag av tre og/eller metall (kopper, sink eller tilsvarende).
Fargepalett skal være jordtoner, mørk varm grå/brun tegl og mørtel.
Byggene skal ha ekstensive grønne tak.
Rekkverk på balkonger skal være av stål, glass eller wire/wirenett som kontrast til teglen. Innenfor delfeltet skal rekkverk ha ens utforming.

4.6. Uteoppholdsarealer f_UT1-f_UT10
f _UT1-3 er felles for blokkene BBB1-BBB5 og lavblokkene BBB6-BBB7.
f_UT1 skal opparbeides som naturtomt med stedegne arter av hensyn til naturmangfold og naturlig overgang mellom eksisterende og ny bebyggelse.
f _UT4-f_UT10 er felles for rekkehusene BKS1-BKS8 og lavblokkene BBB8-BBB10.

Alle felles uteoppholdsarealer for boliger skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer i samsvar med norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.
I alle felles uteoppholdsareal skal det vektlegges blå-grønne kvaliteter, og oppholds- og gangareal opparbeides med solide materialer og utforming som er tilrettelagt for

ulike brukergupper. Boligområdet skal fremstå helhetlig med grønne omgivelser bestående av gressplen, spredte tregrupper og solitærtrær. Det skal benyttes bunndekker rundt trær for å hindre mekaniske skader på trærne. Det er utvalgte enkeltstående trær fra staudegartneriet som skal bevares i samsvar med veileder «Bevaring av vegetasjon i bygge- og anleggsområder», (Byggforsk). Areal som må tilpasses tilkomst og oppstilling for brannbil skal opparbeides med kjørbart gress.

4.7. Lekeplasser o_L1 og f_L2-f_L5

Alle lekeareal skal planlegges og opparbeides i samsvar med Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland. Lekeplassene skal inneholde variert utstyr og oppholdsmuligheter for barn i alle aldre og med ulik funksjonsnivå. Det skal legges vekt på fysisk aktivitet og kreativt samspill. Lekeplassene skal opparbeides med naturlig overgang til omgivelsene, slik at utearealene fremstår som en sammenhengende park. Materialitet og farger, utstyr og belegg ved alle lekeplasser skal ha farger i jordtoner i tråd med det arkitektoniske formspråket.

f _L2 og f_L3 er felles for BBB1-BBB7.
f _L4 og f_L5 er felles for BKS1- BKS8 og BBB8-BBB10.

o_L1 og f_L2, f_L3 skal planlegges som en helhet mht. utforming og programmering. Hele området skal fremstå som en park med gressplen og spredte trær. Ved o_L1 skal mest mulig av eksisterende vegetasjon søkes bevart og innarbeides i plan.
Det skal etterstrebes landskap med spennende og variert lekeareal og lekeutstyr. Det skal være gangforbindelse mellom alle tre lekearealene.

o_L1 Kvartalslekeplass

Kvartalslekeplassen skal inneholde variert utstyr med et spennende og tiltalende uttrykk som beriker området. Det skal etterstrebes lekeutstyr som gir utfordringer og som gir rom for kreativ interaksjon. Overvann skal ledes i åpent vannhåndteringssystem via kvartalslekeplassen og skal inngå i program for lek.

f _L2-f_L5 Sandlekeplass

Sandlekeplasser skal ha forskjellig lekeutstyr, og møblering tilrettelagt for barn og som møteplass for voksne. Det skal legges vekt på helhet i valg av apparater og utforming. Lekeplassene skal oppleves naturlige, lune og trygge. Det tillates mindre justeringer av sandlekeplassenes plassering fra formålsgrensene. Justeringen skal ikke gå på bekostning av lekeplasskvalitet, avstander til boliger og krav til lekeplasstørrelse.

4.8. Annen type bebyggelse og anlegg, nedgravde avfallscontainere f_RE1

Arealet skal benyttes til nedgravde avfallsbeholdere. f_RE1 er felles for alle boligene innenfor planområdet.

4.9. Annen type bebyggelse og anlegg, nettstasjon o_TR1

Ved utbygging av området skal det etableres ny nettstasjon. Nettstasjonen skal ha direkte adkomst fra bakkenivå, tilfredsstillende ventilasjonsforhold og direkte kjøreadkomst hele døgnet for stor lastebil. Nettstasjonen skal fremstå som et landskapselement i parken.

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

5.1. Offentlig veg o_KV1
O_KV1 er offentlig. Vegen skal opparbeides etter kommunalteknisk vegnorm. Kantsteinen skal ikke hindre avrenning til sidearealene.

5.2. Offentlig fortau o_F1-o_F2
Fortauet skal opparbeides etter kommunalteknisk vegnorm. Fortauets sideareal skal tilpasses terrenget slik at overgangen mellom o_F1 og o_PA4-o_PA5 gir minst mulig inngripen i o_PA4-o_PA5.

5.3. Felles veg f_KV2
Avkjørselen til parkeringsanlegg er felles for alle boligene innenfor planområdet.

5.4. Gang-/sykkelvei o_GS1 - o GS2
Gang-/sykkelveiene o_GS1 og o_GS2 er offentlige og skal opparbeides iht. kommunalteknisk vegnorm.
Sør for veien o_GS1 skal det etableres åpen grøft for oppsamling av overvann. Grøften skal knyttes til øvrige bekker (ref.§2.2).
Kantstein skal ikke hindre avrenning til sidearealene.

5.5. Gangvei f_GV1 –f GV4
Gangvei f_GV1 er felles for BBB1 - BBB7.
Gangvei f_GV2, f_GV3 og f_GV4 er felles for BKS1-BKS8 og BBB8-BBB10.
Gangveiene skal utformes for å håndtere tilkomst for utrykningskjøretøy, av- og pålessing og drift og vedlikehold.

f_GV3, adkomst til f_TO2:
Det skal gjøres rede for hvordan vanntilførsel til H540_1 ivaretas ved etablering av adkomstvei. Det tillates ikke framføring av VA/kabel-grøft i denne traseen. Veien skal søkes lagt så lett i terrenget som mulig og med minimal skjæring i terreng. Overflatevann fra overliggende areal skal kunne passere til H540_1.

5.6. Torg f_TO1 og f_TO2
f _TO1 er felles for BKS1- BKS4 og BBB8-BBB10.
f _TO2 er felles for BKS5- BKS8.
Torget skal fremstå som tun og ikke som en gate. Biloppstilling tillates ikke.

Utforming av vegetasjonsareal skal fremstå robust og sammenhengende, orientert mot gatetun. Det skal benyttes stauder, busker og trær med artsvariasjon og årtidsvariasjon. Det tillates kun bruk av en type hekk og den skal ikke fremstå dominerende på torget. Tuja tillates ikke.

Vannrenner i gatetun skal være integrert i overordnet formspråk og tilføre visuelle kvaliteter. Det skal etableres gangbare krysninger over vannrenner på torget, med for eksempel klopp eller lignende.

Det tillates etablering av felles sykkelparkeringsanlegg på torg f_TO1 og f_TO2.

Etablering av sykkelparkeringer skal ikke gå på bekostning av funksjonskravene til torgarealene.

Materialitet
Belegning skal heve kvaliteten på området estetisk på en helhetlig måte. Det skal benyttes materialer som samsvarer med bygg mht. fargetone, estetikk og slitestyrke. Det skal ikke benyttes betongheller, eventuelt unntak areal med grasarmering. Asfalt tillates ikke. Torget skal ha belysning og møblering som oppholdsrom, ikke som gate.

§ 6. Grønnstruktur

Før teknisk godkjenning gis skal det foreligge kartlegging med tiltaksplan for håndtering av fremmede arter. Tiltaksplanen skal omfatte fjerning av fremmede arter og forurensede masser, varsling og håndtering av eventuelle funn i anleggsperioden, samt prosedyrer for å unngå spredning. Masser som er forurenset skal leveres til godkjent deponi og tillates ikke brukt i anlegget.

6.1. Park o PA1 - o PA7

Det skal sikres visuell og fysisk forbindelse mellom tomtens grøntarealer og omkringliggende grønnstruktur.

o_PA1 og o_PA5 skal opprettholdes som grønnstruktur og landskapselement, av hensyn til biologisk mangfold, tilknytning til omgivelsene, samt infiltrasjon av overvann og klimatilpasning.

Det skal etableres en avskjæringsgrøft innenfor o_PA1 og o_PA2 for å ivareta overvannshåndtering nord for planområdets bebyggelse.

Det tillates nødvendige og skånsomme fyllinger og skjæringer innenfor park o_PA4 og o_PA5 i forbindelse med etablering av gangvegen f_GV3. Fylling og skjæring skal istandsettes og jordsettes for å sikre god overgang til park.

Støyvoll i o_PA6 skal brukes som deponi for masser fra utbyggingsområdet. Det skal gjøres rede for hvilke masser som egner seg til fylling, samt oppføring av støyvoll. Anleggsarbeider og fylling skal ikke føre til forurensing av nedslagsfelt eller sjø. Det skal redegjøres for tiltak som sikrer dette.

Inngrep i o_PA7 skal utføres så skånsomt som mulig. Terreng skal tilpasses turvei og tilgrensende områder på en mest mulig naturlig måte. Det skal gjøres rede for håndtering av eventuelle funn av fremmede arter i tiltaksområdet.

6.2. Turveg o_TV1 – o TV2

Turveg o_TV1 skal ivaretas slik den er i dag. Muren nedenfor veien skal istandsettes og sikres med gjerde ved behov.

Turvegen o_TV2 skal opparbeides med tre meter kjøresterk bredde og to meter synlig bredde. Det skal etableres belysning tilsvarende eksisterende turvei. Sideareal skal tilpasses eksisterende situasjon mot øst. Mindre terrengtilpasning kan tillates slik at landskapsformen blir mest mulig naturlig. Mot boligområdet skal overgangen også være naturlig og tilpasses de ulike elementene som er planlagt langs turveien. Det

skal i detaljfasen vurderes mulighet for å reetablere et steingjerde langs østsiden av turvei. Sykkelsperrer i nordre ende av o_TV2 skal etableres. Det tillates støttemur med høyde inntil 1 meter over ferdig planert terreng langs østsiden av turvegen der det er avmerket med veiledende linje for regulert støttemur i plankartet. Støttemur skal sikres med gjerde ved behov.

Adkomst til lekeplass f_L5 fra torg f_TO2 via turveg o_TV2 og f_GV4 skal være universelt utformet. Utover dette gjelder ikke krav om universell utforming for turvegene o_TV1 og o_TV2.

§ 7. Hensynssoner (pbl § 12-6)

7.1. Hensynssone. Frisikt H140
I områdene skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaner.

7.2. Hensynssone grønnstruktur H540_1
Skrent med bøkeskog skal bevares som grønnstruktur og landskapselement for å ivareta tomtens iboende naturkvaliteter og stedskarakter. Begrenset tynning kan tillates i samråd med landskapsarkitekt og Park og vei.

§ 8. Trær som skal bevares

6 eksisterende enkelttrær og en tregruppe innenfor området skal bevares. Trærne er merket på plankartet.

§ 9. Valnøttrær

Det skal plantes 10 nye trær med minimum stammeomkrets-10/14. Trærne skal plasseres innenfor formålene f_UT1-10, o_L1 eller f_L1-5. Av de 10 nye trærne skal flest mulig være av typen valnøtt (juglans regia).

§ 10. Bestemmelsesområder

10.1. #1 Parkeringskjeller: I bestemmelsesområdet kan det anlegges parkeringskjeller under bakken. Vekstlag med jord må være minst 15cm for plen, 40cm for busker og 80cm for trær der arealet over parkeringsanleggene er regulert til lek og oppholdsområde, samt f_TO1.

10.2. #2 Støyvoll: I område #2 skal det etableres støyvoll. Masser fra utbyggingsområdet som er egnet til formålet, kan brukes til fyllmasser og fundament for støyvoll. Miljøhensyn (forurensning og avrenning) skal gjøres rede for, samt aktuelle tiltak, jamfør § 10.2.

10.3. #3-#10 Brannoppstillingsplass: Arealene skal opparbeides som oppstillingsplass for brannbil. Plassering av brannoppstillingsplasser er veiledende.

§ 11. Rekkefølgekrav

11.1. Utvidelse av fortauet langs Madlalia Terrasse skal være ferdig opparbeidet i henhold til kommunal standard før det kan gis brukstillatelse for boligene.

11.2. Støyskjermingstiltak skal være ferdig opparbeidet før boligene innenfor BKS5-BKS8 tillates tatt i bruk.
Støyvollen skal planeres med min. 40cm vekstjord. Det skal etterstrebes bruk av vegetasjon slik at støyvollen glir mest mulig inn i omgivelsene. Topp voll skal avsluttes naturlig, med jevnt fall fra tilstøtende terreng i nord-vest.

11.3. Nedgravd avfallshåndteringssystem skal være ferdigstilt før boligene tillates tatt i bruk.

11.4. Tiltak i forbindelse med overvannshåndtering skal etableres før boligene tillates tatt i bruk.

11.5. Forholdsmessig andel av tilhørende parkeringsanlegg, felles uteoppholdsareal, torg og gangveg/gangareal/gåareal skal være opparbeidet før boligene tillates tatt i bruk.

11.6. o_TV1, o_PA1-o_PA3 og o_GS2 skal være ferdigstilt før boliger innenfor BBB1-BBB7 tillates tatt i bruk.

11.7. f_L2 eller f_L3 skal være ferdigstilt før første bolig innenfor BBB1-BBB7 tillates tatt i bruk. Begge lekeplassene skal være ferdigstilt før fjerde boligblokk tillates tatt i bruk.

11.8. Det skal sikres gangforbindelse mellom o_F1 i vest og o_GS2 i øst før boliger innenfor BKS1-BKS4 eller BBB8-BBB10 tillates tatt i bruk.

11.9. Minimum 50% av o_L1 skal være opparbeidet før boliger innenfor BKS1-BKS4 eller BBB8-BBB10 tillates tatt i bruk.

11.10. o_GS1 og o_L1 skal være ferdigstilt før 3. rekkehusgruppe innenfor BKS1-BKS4 eller 3. boligblokk innenfor BBB8-BBB10 tillates tatt i bruk.

11.11. f_L4-f_L5, o_PA4-o_PA7 og o_TV2 skal være ferdigstilt før BKS5-BKS8 tillates tatt i bruk.

Leveransebeskrivelse Madlalia

Standarden som beskrevet er grunnstandard. Alle som kjøper leilighet tidlig nok får mulighet for tilvalg.

Konstruksjon

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i stedstøpt betong og stål. Etasjeskiller utføres i stedstøpt betong, mens skillevegger mellom leilighetene utføres enten som betongvegg eller lettvegger som ivaretar brann- og lydkrav. Boligenes kledning vil være tegl og/eller platekledning.
Hovedinngangsdør og inngangsdør til leilighetene leveres i eikefiner.

Innvendige vegger utføres med stenderverk kledd med gipsplater. Innvendige vegger er ikke isolert. På balkonger leveres RAL-lakkert spilerekkverk i stål, og trykkimpregnerte terrassebord over støpt betongdekke. Underside betongdekke kles med trekledning eller fasadeplater. Takrenner og nedløp leveres i mørk aluminium i tråd med farge på øvrig beslag.

Konstruksjonssystem er ikke ferdig prosjektert og vil kunne avdekke behov for justeringer av sjakter, nye sjakter og påforinger. Innvendig takhøyde vil kunne avvike noe i forhold til mål på tegning, men vil være innenfor bestemmelsene i teknisk forskrift. I forbindelse med tekniske installasjoner kan det forekomme nedforinger og innkassinger.

Gulv

Alle rom med unntak av bad, vaskerom, bod og sportsbod leveres i enstavs eik; som parkett eller herdet tregulv.

Bad leveres med fliser i format 60x60 cm. Kjøper kan vederlagsfritt velge mellom flere farger fra fargepalett utarbeidet av interiørarkitekt. I nedsenket sone i dusj leveres tilsvarende flis i mindre størrelse.

Sportsbod i kjeller leveres med drensasfalt eller støvbundet betonggulv.

Vaskerom leveres med vinylgulv.

Vegger

Alle innvendige vegger med unntak av bad leveres med gipsplater og fiberduk malt 2 strøk i valgfri farge i henhold til fargekart utarbeidet av interiørarkitekt.

På bad leveres keramiske fliser i format 60x60 cm. Mulighet for kostnadsfrie valg av ulike farger i henhold til foreslått utvalg.

Himlinger

Sparklet og malt himling i oppholdsrom. Sparklet og malt gipshimling i gang/entré og bad. Himlingshøyde oppholdsrom ca. 2,60 m. Enkelte rom kan få lavere takhøyde på grunn av tekniske føringer.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra Svane Kjøkkenet. Mulighet for minst fem valgfrie fronter kostnadsfritt. Benkeplate i høytrykkslaminat med rett forkant, og underlimt vask. Alle leiligheter over 100m2 leveres med steinplate, se beskrivelse . De kostnadsfrie alternativene tilbys under forutsetning av at kjøkkenløsningen/ mengden ikke endres i tilvalgsprosessen. Egen kjøkkentegning med leveransebeskrivelse er utarbeidet for den enkelte bolig

og vil bli overlevert senest i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Kjøkken leveres forberedt for integrerte hvitevarer og med hel benkeplate uten hulltaking for platetopp. Det leveres skap for innbygging av stekeovn og kjøleskap, samt skrog og front til oppvaskmaskin. Slimline ventilator frå Røroshetta eller tilsvarende. Hvitevarer og montering av hvitevarer er ikkje inkludert i leveransen, men kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Garderobeskap

Det leveres ikke garderobeskap.

Innvendige dører

For optimal lydreduksjon og en god følelse av høy kvalitet leveres det kompaktdører med dempelist. Omramming/listverk leveres med same overflate som dør. Beslag/vridere i børstet stål. Lave terskler med luftoverstrømming for ventilasjon. Det leveres dør med glass frå entre til stue/kjøkken.

Bad

Innredning i skuffeutforming fra Svane Kjøkkenet med heldekkende vask og speil med integrert lys. Ett greps servantbatteri, dusjnisje 90x90 cm med stålprofiler og herdet glass. Svingbare dusjvegger jfr. tilgjengelighetskrav. Dusjgarnityr med rainshower og håndusj. Vegghengt toalett med kompaktdesign, åpen spylekant, og demping i lokket. Nisje med skyvedør eller skapdør for vaskemaskin. Kran og avløp for vaskemaskin og tørketrommel på bad eller i vaskerom.

Gjeste-WC

Møblering av gjeste-wc leveres av Svane Kjøkkenet. Håndvask med underskap, og speil med lys. Vegghengt toalett med kompaktdesign, åpen spylekant, og demping i lokket.

Vinduer

Dører og vinduer i tre med energiglass i henhold til forskriftskrav. Vinduer leveres ferdig malt innvendig iht fargekart fra interiørarkitekt. Lakkert aluminiumsbekledning utvendig.

Det leveres ikke solskjerming som standard, men byggenes sørfasader leveres klargjort for solskjerming. Dette kan bestilles av kunde under tilvalgsprosessen..

Hovedinngangsdør

Hovedinngangsdør til leiligheten leveres i eikefiner med tilsvarende omramning. Vrider i børstet stål.

Listverk

Listverk leveres i samme valør som parketten. Malte lister leveres med kittede spikerhull. Overgang mellom vegg og tak fuges og males, uten taklister. Balkongdører og vinduer leveres listefrie.

Diverse utstyr

Brannslukkingsutstyr og røykvarsler leveres i henhold til forskriftskrav.

Sprinkleranlegg leveres med flate sprinklerhoder.

Ventilasjon og oppvarming

Balansert ventilasjon med varmegjennvinning medfølger leveransen. Ventilasjonsaggregatet plasseres i bod, vaskerom eller i himling. Vannbåren gulvvarme frå energibrønner i alle rom utenom soverom og bod.

Fellesarealer

Det leveres slipt betong i inngangspartiet i 1. etasje. I øvrige gangareal og trapper leveres tepper. (Rekkverk i fellestrapper leveres i lakkert stål med håndløper i eik.) Postkasseløsning innfelt i vegg. Dørskilt til hver leilighet.

Elektrisk

Energi/oppvarmingskarakter for den enkelte bolig kan innhentes hos selger etter at detaljprosjektering er gjennomført, og vil for øvrig utgjøre en del av FDV- dokumentasjonen som overleveres ved ferdigstillelse.

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i boligen, bortsett fra enkelte fremføringer langs yttervegger og vegger med lyd og brannkrav. Det vil bli montert stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel på vaskerom eventuelt bad. Alle rom får stikkontakter og lampepunkter etter NEK400:2022. Det leveres i tillegg utelampe og stikkontakt på balkong. Det leveres downlights i bad og entre, samt taklampe i bod.

TV/bredbånd

Boligene leveres tilrettelagt med Altibox Fiberaksess. Den enkelte boligkjøper bestemmer selv sitt behov for TV og bredbånd via Lyse/Altibox. Det er medtatt trekkerør frem til sikringsskap i hver boenhet. Det forutsettes trådløs dekning i boenheten.

Tegninger av tekniske anlegg

Tekniske anlegg og fremføringer til disse, blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt, men det utarbeides punktplaner for elektro i forbindelse med tilvalgsprosessen. Det tas forbehold om mindre endringer på plantegninger for blant annet fremføring av sjakter for vann/avløp, ventilasjonskanaler og elektriske føringer. Slike endringer kan også medføre avvik fra de arealer som fremkommer av plantegningene i prospekt og kontraktstegning.

Parkering og sportsbod

Parkeringsplasser etableres i underjordisk parkeringsanlegg.

Det legges opp fast infrastruktur for elbil-lading. Dersom man ønsker elbil-lader kan dette bestilles ifm tilvalgsprosessen. Sportsbod til hver bolig er plassert i parkeringsanlegg ifm parkeringsplass. Bodene leveres med tette skillevegger opp til ca. 2 meter, og trådgitter opp til tak. Dør med sylinderlås.
Det leveres en stikkontakt i hver sportsbod, tilknyttet fellesanlegget.

Sykkelparkering

Det skal leveres tre sykkelplasser pr. boenhet i tråd med reguleringsbestemmelsene. Det vil i tillegg bli spyleplass for sykler ved bilvaskeplassen i parkeringsanlegget. Sykkelplassene blir etablert i parkeringskjeller og i hageanlegget.

Utomhusarbeider

Hagearealer leveres iht tomteplan. Lekeplasser og andre felles oppholdsarealer blir opparbeidet etter gjeldende tekniske planer. Deler av hageanlegget er offentlig areal som skal vedlikeholdes av Stavanger kommune.

El-skap

Det kan bli plassert skap for tilknytning av el-nett og ekom-nett i fellesarealer/trapperom. Hver boenhet vil få eget sikringsskap inne i boligen. Plassering av skap i fellesareal besluttes av prosjekteringsgruppen i forbindelse med detaljprosjektering.

Tilvalgsmuligheter

Kjøper kan fritt velge mellom flere fargekonsepter utarbeidet av interiørarkitekt. Det vil, i en tidsbegrenset periode,
være anledning til å gjøre tilvalg i leilighetene. Endringer og tilvalg vil bli håndtert gjennom programmet Rubus. Alle kjøperne vil bli innkalt til en gjennomgang av leiligheten sammen med kundebehandler og interiørarkitekt. I møtet gjennomgås leilighetens innhold og kvaliteter samt de ulike valgmulighetene kjøperen har. Dersom kjøper ønsker en individuell tilvalgsbehandling utover dette første møte, der entreprenøren skal hente inn tilbud på ulike endringer, avtales dette i første møte, sammen med en tidsfrist for å bestille endringene. Ekstra kostnad vil medkomme.

Det vil være mulig å avtale videre hjelp av interiørarkitekten for en ekstra kostnad dersom det ønskes. Det vil komme 15 % administrasjonsgebyr på alle tilvalg.

Det er ikke anledning til å flytte på tekniske installasjoner som ventilasjonskanaler, elektriske installasjoner eller avløp og vanntilførsel. Det gis heller ikke anledning til å endre på utvendig fasade eller vindusform.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, må interessent/ kjøper være kjent med og akseptere at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må tas forbehold i kjøpstilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/endringer som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15% av kjøpesum i henhold til bustadoppføringslova § 9. Alle tilvalg avtalefestes direkte mellom kjøper og selger i seperat avtale. Eventuelle tilvalgsbestillinger faktureres frå entreprenør og må betales saman med sluttoppgjør for leiligheten, til meglers klientkonto.

Annet

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder innholdet i dette prosjektet, bilder, illustrasjoner og tegninger.) I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som viser kva partene har avtalt. Selger har rett til å foreta endringer for å ivareta offentlige krav.

Illustrasjoner og tegningsmaterialet vil vise forhold som ikkje er i samsvar med leveranse, så som møblering, kjøkkenløsning, hvitevarer, garderobeløsninger, fargevalg, tepper, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, belysning, blomsterkasser, beplantning, solavskjerming/markiser, lekeutstyr etc. Det presisieres spesielt at kjøkken leveres iht egen kjøkkentegning. Sjakter og VVS-føringer er ikke endelig dimensjonert. Salgstegningene i prospektet er ikkje egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegningene det bygges etter. Videre kan vindusplassering i den enkelte leilighet avvike noe frå de generelle planer, som følgje av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring, isolasjonskrav

og branntekniske krav.

Bygget leveres med energiklasse B for samlet bygg. Det kan medføre at leilighetens energiklasse vil variere mellom klassene B og C. Endelige energiattester leveres pr leilighet ved overlevering. Leiligheten blir byggerengjort før overlevering, men kjøper må likevel rengjøre leiligheten på vanlig måte ved innflytting.

Det vil ikke bli mulighet for egeninnsats i leiligheten, verken eget arbeid eller bruk av egne leverandører/håndverkere.

Endring i leilighetens BRA-i-areal mindre enn +/-2m2 gir ikkje grunnlag for justering i pris.

Stavanger 05.12.24
Madlalia Boligutvikling as

LEVERANSEBESKRIVELSE BKS 5-8

Konstruksjon

Rekkehusene utføres med bærekonstruksjon i tre. Etasjeskiller utføres i tre, mens skillevegger mellom boligene utføres enten som betongvegg eller lettvegger som ivaretar brann- og lydkrav.
Boligenes kledning vil være tegl og trekledning.
Hovedinngangsdør til boligene leveres i malt utførelse.
Innvendige vegger utføres med stenderverk kledd med gipsplater. Innvendige vegger er ikke isolert.
På balkonger leveres RAL-lakkert spilerekkverk i stål, spilehimling, og trykkimpregnerte terrassebord.
Takrenner og nedløp leveres i mørk aluminium i tråd med farge på øvrig beslag.
Konstruksjonssystem er ikke ferdig prosjektert og vil kunne avdekke behov for justeringer.
Innvendig takhøyde vil kunne avvike noe i forhold til mål på tegning, men vil være innenfor bestemmelsene i teknisk forskrift. I forbindelse med tekniske installasjoner kan det forekomme nedforinger og innkassinger.

Gulv

Alle rom med unntak av bad, vaskerom, bod og sportsbod leveres i enstavs eik; som parkett eller herdet tregulv.
Bad leveres med fliser i format 60x60 cm. Kjøper kan vederlagsfritt velge mellom flere farger fra fargepalett utarbeidet av interiørarkitekt. I nedsenket sone i dusj leveres tilsvarende flis i mindre størrelse.
Sportsbod i kjeller leveres med drensasfalt eller støvbundet betonggulv.
Vaskerom leveres med vinylgulv.

Vegger

Alle innvendige vegger med unntak av bad leveres med gipsplater og fiberduk malt 2 strøk i valgfri farge i henhold til fargekart utarbeidet av interiørarkitekt.
På bad leveres fliser i format 60x60 cm. Mulighet for kostnadsfrie valg av ulike farger i henhold til foreslått utvalg.

Himlinger

Sparklet og malt gipshimling i oppholdsrom. Sparklet og malt gipshimling i gang/entré og bad.
Himlingshøyde oppholdsrom opp til 3,0 meter. Ellers vanlig høyde på ca 2,4 meter.
Enkelte rom kan få lavere takhøyde på grunn av tekniske føringer.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra Svane Kjøkkenet; modell Nordic Eik / Raw. Mulighet for minst fem valgfrie fronter kostnadsfritt. Benkeplate i høytrykkslaminat med rett forkant, og underlimt vask. De kostnadsfrie alternativene tilbys under forutsetning av at kjøkkenløsningen / mengden ikke endres i tilvalgsprosessen. Egen kjøkkentegning med leveransebeskrivelse er utarbeidet for den enkelte bolig og vil bli overlevert senest i forbindelse med tilvalgsprosessen.
Kjøkken leveres forberedt for integrerte hvitevarer og med hel benkeplate uten hulltaking for platetopp. Ett-greps benkebatteri med høy tut. Det leveres skap for innbygging av stekeovn og kjøleskap, samt skrog og front til oppvaskmaskin. Slimline ventilator. Spotlights under overskap.
Hvitevarer og montering av hvitevarer er ikke inkludert i leveransen, men kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen.
Standarden som beskrevet er grunnstandard. Alle som kjøper rekkehus tidlig nok får mulighet for tilvalg.

Garderobeskap

Det leveres ikke garderobeskap.

Innvendige dører

For optimal lydreduksjon og en god følelse av høy kvalitet leveres det kompaktdører med dempelist. Omramming / listverk leveres i samme farge som dør. Beslag/vridere i børstet stål. Lave terskler med luftoverstrømming for ventilasjon.

Bad

Innredning i skuffeutforming fra Svane Kjøkkenet med heldekkende vask og speil med integrert lys. Ett-greps servantbatteri, dusjnisje 90x90 cm med stålprofiler og herdet glass. Svingbare dusjvegger jfr. tilgjengelighetskrav. Dusjgarnityr med rainshower og hånddusj.
Vegghengt toalett med kompaktdesign, åpen spylekant, og demping i lokket. Kran og avløp for vaskemaskin og tørketrommel på bad eller i vaskerom. Kun kondenstørketrommel kan benyttes.

Vinduer

Dører og vinduer i tre med energiglass i henhold til forskriftskrav. Vinduer leveres ferdig malt innvendig iht. fargekart fra interiørarkitekt. Lakkert aluminiumsbekledning utvendig. Det leveres ikke solskjerming som standard, men byggenes sørfasader leveres klargjort for solskjerming. Dette kan bestilles av kunde under tilvalgsprosessen.

Hovedinngangsdør

Hovedinngangsdør til boligen leveres i malt utførelse. Vrider og beslag i børstet stål.

Listverk

Gulvlister leveres i samme valør som parketten. Malte lister leveres med kittede spikerhull. Overgang mellom vegg og tak fuges og males, uten taklister. Balkongdører og vinduer leveres listefrie.

Trapp

Innvendig trapp leveres med åpne eiketrinn. Spilerekkverk med håndløper i eik.

Diverse utstyr

Brannslukkingsutstyr og røykvarsler leveres i henhold til forskriftskrav.

Ventilasjon og oppvarming

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning medfølger leveransen.
Ventilasjonsaggregatet plasseres i bod, vaskerom eller i himling.
Vannbåren gulvvarme i bad.

Elektrisk

Energi/oppvarmingskarakter for den enkelte bolig kan innhentes hos selger etter at detaljprosjektering er gjennomført, og vil for øvrig utgjøre en del av FDV-dokumentasjonen som overleveres ved ferdigstillelse.
Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i boligen, bortsett fra enkelte fremføringer langs yttervegger og vegger med lyd og brannkrav.
Det vil bli montert stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel på vaskerom eventuelt bad.
Alle rom får stikkontakter og lampepunkter etter NEK400:2022. Det leveres i tillegg utelampe og stikkontakt på balkong.
Det leveres downlights i bad, samt taklampe i bod.

TV/bredbånd

Boligene leveres tilrettelagt med Altibox Fiberaksess. Den enkelte boligkjøper bestemmer selv sitt behov for TV og bredbånd via Lyse/Altibox. Det er medtatt trekkerør frem til sikringsskap i hver boenhet. Det forutsettes trådløs dekning i boenheten.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg og fremføringer til disse, blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt, men det utarbeides punktplaner for elektro i forbindelse med tilvalgsprosessen. Det tas forbehold om mindre endringer på plantegninger for blant annet fremføring av sjakter for vann/avløp, ventilasjonskanaler og elektriske føringer. Slike endringer kan også medføre avvik fra de arealer som fremkommer av plantegningene i prospekt og kontraktstegning.
Sikringsskap, ventilasjonsaggregat og vannfordelerskap vil fortrinnsvis plasseres i bod, vaskerom eller gang.

Parkering og sportsbod

Parkeringsplasser etableres i underjordisk parkeringsanlegg.
Det vil bli etablert en bilvaskeplass i samme anlegg.
Det legges opp fast infrastruktur for elbil-lading. Dersom man ønsker elbil-lader kan dette bestilles ifm tilvalgsprosessen.
Sportsbod til hver bolig er plassert i parkeringsanlegg ifm parkeringsplass. Bodene leveres med tette skillevegger opp til ca. 2 meter, og trådgitter opp til tak. Dør med sylinderlås.
Det leveres en stikkontakt i hver sportsbod, tilknyttet fellesanlegget.

Sykkelparkering

Det skal leveres tre sykkelplasser pr. boenhet i tråd med reguleringsbestemmelsene. Det vil i tillegg bli spyleplass for sykler ved bilvaskeplassen i parkeringsanlegget.
Sykkelplassene blir etablert i parkeringskjeller og i hageanlegget.

Utomhusarbeider

Hagearealer leveres iht tomteplan. Lekeplasser og andre felles oppholdsarealer blir opparbeidet etter gjeldende tekniske planer. Deler av hageanlegget er offentlig areal som skal vedlikeholdes av Stavanger kommune.

El-skap

Det kan bli plassert skap for tilknytning av el-nett og ekom-nett utvendig ved hver bolig. Hver boenhet vil få eget sikringsskap inne i boligen.

Tilvalgsmuligheter

Kjøper kan fritt velge mellom flere fargekonsepter utarbeidet av interiørarkitekt. Det vil, i en tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre tilvalg i boligene.
Endringer og tilvalg vil bli håndtert gjennom programmet Ruccoria. Alle kjøperne vil bli innkalt til en gjennomgang av boligen sammen med kundebehandler og interiørarkitekt. I

møtet gjennomgås boligens innhold og kvaliteter samt de ulike valgmulighetene kjøperen har. Dersom kjøper ønsker en individuell tilvalgsbehandling utover dette første møte, der entreprenøren skal hente inn tilbud på ulike endringer, avtales dette i første møte, sammen med en tidsfrist for å bestille endringene. Ekstra kostnad vil medkomme. Det vil være mulig å avtale videre hjelp av interiørarkitekten for en ekstra kostnad dersom det ønskes. Det vil komme 15 % administrasjonsgebyr på alle tilvalg.
Det er ikke anledning til å flytte på tekniske installasjoner som ventilasjonskanaler, elektriske installasjoner eller avløp og vanntilførsel. Det gis heller ikke anledning til å endre på utvendig fasade eller vindusform.
Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, må interessent / kjøper være kjent med og akseptere at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må tas forbehold i kjøpstilbudet dersom interessent / kjøper har ønske om tilvalg/endringer som denne mener skal være mulig å få levert av selger.
Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15% av kjøpesum i henhold til bustadoppføringslova § 9. Alle tilvalg avtalefestes direkte mellom kjøper og selger i separat avtale. Eventuelle tilvalgsbestillinger faktureres fra entreprenør og må betales sammen med sluttoppgjør for boligen, til meglers klientkonto.

Annet

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder innholdet i dette prosjektet, bilder, illustrasjoner og tegninger.) I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som viser hva partene har avtalt.
Selger har rett til å foreta endringer for å ivareta offentlige krav.
Illustrasjoner og tegningsmaterialet vil vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, kjøkkenløsning, hvitevarer, garderobeløsninger, fargevalg, tepper, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, belysning, blomsterkasser, beplantning, solavskjerming/markiser, lekeutstyr etc.
Det presiseres spesielt at kjøkken leveres iht egen kjøkkentegning.
Sjakter og VVS-føringer er ikke endelig dimensjonert.
Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegningene det bygges etter. Videre kan vindusplassering i den enkelte bolig avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring, isolasjonskrav og branntekniske krav.
Bygget leveres med energiklasse B for samlet bygg. Det kan medføre at boligens energiklasse vil variere mellom klassene B og C. Endelige energiattester leveres pr bolig ved overlevering.
Boligen blir byggrengjort før overlevering, men kjøper må likevel rengjøre boligen på vanlig måte ved innflytting.

Det vil ikke bli mulighet for egeninnsats i boligen, verken eget arbeid eller bruk av egne leverandører/håndverkere.
Endring i boligens BRA-i-areal mindre enn +/-2m2 gir ikke grunnlag for justering i pris.

Stavanger 09.09.26

Madlalia Boligutvikling AS

Tegnforklaring

- Plangrense
- Eiendomsgrense
- Byggegrense
- P-kjeller
- Hensynssone grønnstruktur
- Brannoppstillingsplass
- Siktlinje
- Nye koter
- Eksisterende koter
- Bygning
- Bygg som rives
- Inngang
- Fortau
- Kjørevei
- Gang- og sykkelvei
- Sti
- Lekeplass
- Terrasse
- Terrengtrapp
- Armertgress
- Gress/Eng
- Plantefelt
- Eksisterende vegetasjon
- Eksisterende trær
- Nye trær
- Hekk
- Mur
- Gjerde/rekkverk
- Håndløp
- Klopp
- Regnbed
- Bekk
- Eksisterende bekk
- Vannrenne
- Sykkelparkering
- Benk
- Benk og bord
- Fallpil
- Renovasjon
- Trafo
- Belysning *

1:500

0 5 10 20 40

N

* Belysning er illustrativ og lysplan prosjekteres av Lyse Lux

Rev	Dato	Beskrivelse	Tegn	Kontr

Gnr./Bnr.: 38/16 665

Tittelshaver: Solon Eiendom

Prosjektnavn: Madlalia

Tegningsnavn: Landskapsplan

Prosj.nr	Dato	Tegningsstatus
2229	22.10.24	Rammesøknad

Målestokk	Arkstørrelse	Sign.	Kontr.
1:500	A0	MA	LSH

Tegningsnr: L_10_00_01

Rev: 02

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 38, Bruksnummer 16 i 1103 STAVANGER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	04.12.2024 kl. 13.32
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	04.12.2024 kl. 13.31

Adresse(r):

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2013/539588-1/200 28.06.2013 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Gave
HATJOULLIS GUNHILD LIMA
FØDT: 08.04.1967 IDEELL: 1/4
LIMA LARS
FØDT: 03.03.1962 IDEELL: 1/4
LIMA OLE
FØDT: 16.10.1957 IDEELL: 1/4
SUDMANN MARI LIMA
FØDT: 14.10.1954 IDEELL: 1/4

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2021/1017703-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
2022/208694-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1920/900222-1/102 10.09.1920 **ERKLÆRING/AVTALE**
OVERENSKOMST MED EIEREN AV BNR. 86 TIL EN VEG

1940/900222-1/102 08.03.1940 **ERKLÆRING/AVTALE**
Elektriske kraftlinjer

1953/1086-1/102 23.04.1953 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 38 BNR: 665

1971/6313-1/102 22.06.1971 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 38 BNR: 1537

1971/6313-2/102 22.06.1971 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 38 BNR: 1538

1975/8288-1/102 11.08.1975 **ERKLÆRING/AVTALE**
BETINGELSE FOR Å GI BYGGELØYVE

1989/4045-2/102 09.03.1989 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

1989/4046-1/102 09.03.1989 **ERKLÆRING/AVTALE**
TILLEGGSAVTALE ANG.TILKNYTTING TIL VANNLEDNING

2021/1003501-1/200 17.08.2021 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 100 000 000
Panthaver: Sparebanken Vest
ORG.NR: 832 554 332
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1017703-1/200 19.08.2021 21:00 **PANTEDOKUMENT VED BYTTE AV BANK**
Beløp: NOK 100 000 000
Panthaver: MADLALIA BOLIGUTVIKLING AS
ORG.NR: 927 239 647
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1017703-2/200 19.08.2021 21:00 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: MADLALIA BOLIGUTVIKLING AS
ORG.NR: 927 239 647
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1017729-1/200 19.08.2021 21:00 **KJØPEKONTRAKT**
Rettighetshaver: MADLALIA BOLIGUTVIKLING AS
ORG.NR: 927 239 647
Gjelder deler av eiendommen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1017729-3/200 19.08.2021 21:00 **OPSJONSAVTALE**
Rettighetshaver: MADLALIA BOLIGUTVIKLING AS
ORG.NR: 927 239 647
Uteglemt registrert
07.10.2021 Arkivref. 21/48322-2
Gjelder for ca 1090 m2 av d.e
Rettet etter tingl. §18

2022/208694-1/200 22.02.2022 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 000 000 000
Panthaver: EIENDOMSMEGLER 1 SR-EIENDOM AS
ORG.NR: 958 427 700
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/208694-2/200 22.02.2022 21:00 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: EIENDOMSMEGLER 1 SR-EIENDOM AS
ORG.NR: 958 427 700
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

UTKAST
V E D T E K T E R

for

Staudelia 101-113 Boligsameie org. nr. <organisasjonsnummer>

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret på årsmøte <dato>.)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Staudelia 101-113 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 51 boligseksjoner på eiendommen gnr. <nr.>, bnr. <nr.> i <navn> kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA-I areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

BESKYTTET

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. (ref loven)

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

BESKYTTET

(7) Endringer eller tiltak på seksjonens private uteareal skal utføres med materialer som følger prosjektets arkitektoniske retningslinjer. Det betyr at plattinger eller tilsvarende kun kan etableres med enten marktegl av samme type som brukes ellers i prosjektet, eller terrassebord av samme type som benyttes på øvrige balkonger og terrasser.

(8) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(9) Felles hybel i BBB4 er tilgjengelig for blokkene i prosjektet Madlalia (BBB1-BBB10) hvor alle leilighetene har lik rett til bruk. Etter fastsatte regler av styret i Madlalia Boligsameie.
(Rettigheten for BBB8-10 blir tinglyst på eiendommen)

Felles lokale i BBB8 vil være tilgjengelig for hele prosjektet Madlalia.
(Rettigheten blir tinglyst på eiendommen)

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser og boder

4-1 Organisering
Sameiet/seksjonseierne disponerer 51 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 51 som egen anleggseiendom (Madalia felles)

Sameiet/seksjonseierne eier 51 parkeringsplasser og boder i anleggseiendom (gnr/bnr).
Rettigheter og plikter fremgår av anleggseiendommens vedtekter.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

BESKYTTET

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

BESKYTTET

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med felleseiendommen, som gjelder blokker og rekkehus, fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon gjennom fellessameiet. Seksjonseierne i Madlalia Boligsameiet betaler sin andel gjennom felleskostnadene til sameiet, som faktureres av fellessameiet samlet.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene

BESKYTTET

skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) To av styrets medlemmer skal være medlemmer i styret i fellessameiet. Dersom tjenestetiden avsluttes før valgt periode, skal medlemmet også erstattes i fellessameiets styre.

BESKYTTET

(3) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(4) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(6) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte 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 alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 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.

8-5 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.

BESKYTTET

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og 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.

9-2 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.

9-3 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. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(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 9-2 (1).

9-4 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:

BESKYTTET

- behandle styrets årsrapport
- 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 stedet 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.

9-5 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 på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

9-6 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.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

BESKYTTET

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. 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

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 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.

BESKYTTET

(2) Hvis tiltakene 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.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) 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.

9-11 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.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring
10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

BESKYTTET

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Veiledning: *Kan kun tas inn i vedtektene der sameiet er registrert i Foretaksregisteret*

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

UTKAST
V E D T E K T E R

for

Staudelia 53-69 Boligsameie org. nr. <organisasjonsnummer>

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret på årsmøte <dato>.)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Staudelia 53-69 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 25 boligseksjoner på eiendommen gnr. <nr.>, bnr. i Stavanger kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

- Seksjon i øvre etasje får et privat uteareal. (legg inn seksjonsnummer)

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA-I areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

BESKYTTET

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. (ref loven)

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. *(se også vedtektene §9-8 (2)).*

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

BESKYTTET

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Felles hybel i BBB4 er tilgjengelig for blokkene i prosjektet Madlalia (BBB1-BBB10) hvor alle leilighetene har lik rett til bruk. Etter fastsatte regler av styret i Staudelia 101-113) Boligsameie. *(Rettigheten for BBB8-10 blir tinglyst på eiendommen)*

Felles lokale i BBB8 vil være tilgjengelig for hele prosjektet Madlalia.
(Rettigheten blir tinglyst på eiendommen)

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser og boder

4-1 Organisering
Sameiet/seksjonseierne disponerer parkeringsplasser i egen anleggseiendom (Madalia felles)

Sameiet/seksjonseierne eier parkeringsplasser og boder i anleggseiendom (gnr/bnr). Rettigheter og plikter fremgår av anleggseiendommens vedtekter.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

BESKYTTET

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe

BESKYTTET

for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnad til renovasjon fordeles den enkelte seksjon med lik kostnad. Det samme gjelder kabel-tv/internett/aksesspunkt.

Kostnader forbundet med felleseiendommen, som gjelder blokker og rekkehus, fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon gjennom fellessameiet. Seksjonseierne i Staudelia 53-69 Boligsameiet betaler sin andel gjennom felleskostnadene til sameiet, som faktureres av fellessameiet samlet. Felleskostnadene fastsettes av styret i Madlalia Felles.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene

BESKYTTET

skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil ett varamedlem.

(2) To av styrets medlemmer skal være medlemmer i styret i fellessameiet. Dersom tjenestetiden avsluttes før valgt periode, skal medlemmet også erstattes i fellessameiets styre.

BESKYTTET

(3) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(4) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(6) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte 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 alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 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.

8-5 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.

BESKYTTET

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og 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.

9-2 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.

9-3 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. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(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 9-2 (1).

9-4 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:

BESKYTTET

- behandle styrets årsrapport
- 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 stedet 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.

9-5 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 på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

9-6 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.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

BESKYTTET

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. 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

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 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.

BESKYTTET

(2) Hvis tiltakene 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.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) 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.

9-11 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.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring
10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

BESKYTTET

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

UTKAST VEDTEKTER
for
SAMEIET MADLALIA FELLES (ET TINGSRETTSLIG SAMEIE)
Fastsatt av utbygger i forbindelse med salg i prosjektet. Kjøper tiltrer vedtektene ved kjøp.

1. ORGANISERINGEN AV BOLIGOMRÅDET MADLALIA, NAVN, EIERFORHOLD OG FORMÅL

1.1 Organiseringen av boligområdet

Madla er et større sammenhengende boligområde, som etter endt utbygging er planlagt å bestå av boligblokker og rekkehus i kjeder.

Når utbyggingen av Madlalia vil området bestå av følgende eiendommer / eierseksjonssameier (vedlegg 1)

- Staudelia 101-113 Boligsameie, etablert på gnr xx bnr xxx, omfattende 51 eierseksjoner / leiligheter
- Staudelia 53-69 Boligsameie, etablert på gnr xx bnr xxx, omfattende 25 eierseksjoner / leiligheter
- 32 rekkehus i kjede, med egne eide tomter
- Et underjordisk parkeringsanlegg etablert på en anleggseiendom med gnr XX bnr XX ("Garasjeanlegget")
- En felles utendørseiendommen som vil bestå av det omtrentlige restareal på gnr XX bnr XXX etter at alle fradelinger er gjennomført ("Felleseiendommen")

Boligområdet er organisert slik at parkeringsplasser og boder til eksklusiv bruk for nærmere beboerene innenfor boligfeltet er lokalisert i Garasjeanlegget. Videre vil Felleseiendommen være til felles bruk for beboerne innenfor boligområdet, med slike begrensninger som fremgår av disse vedtekter.

1.2 Sameiets felles eiendommer

Garasjeanlegget og Felleseiendommen skal eies i fellesskap av eierne av eierseksjoner og rekkehus innfor utbyggingsområdet Madlalia. Drift og vedlikehold av Garasjeanlegget og Felleseiendommen skal administreres/organiseres av Sameiet Madlalia Felles i samsvar med disse vedtekter.

1.3 Sameiets navn og formål

Felleseiendommen og Garasjeanlegget skal eies og driftes i fellesskap som beskrevet under disse vedtekter. Navnet på dette tingsrettslige sameie skal være:
Sameiet Madlalia Felles. Sameierne i dette tingsrettslige sameie består av henholdsvis eiere av eierseksjoner og eiere av rekkehus innenfor boligområdet Madlalia (hver for seg benevnt "Sameier").

Formålet med Sameiet er å organisere forvaltning, drift, bruk, vedlikehold, påkostninger, m.m. av Garasjeanlegget og Felleseiendommen, til beste for de enkelte av Sameierne. Disse vedtekter skal regulere de rettigheter og forpliktelser som de enkelte Sameiere har i Sameiet.

2. SAMEIETS EIENDOM OG FORMELLE EIERFORHOLD

2.1 Garasjeanlegget

Sameierne eier i fellesskap Garasjeanlegget. Med Garasjeanlegget forstås et underjordisk, bebygget areal med registerbetegnelse gnr. xx bnr xxx i Stavanger kommune. Denne eiendommen er en anleggseiendom oppført under utendørsarealet og bebyggelsen innenfor boligområdet Madlalia.

Garasjeanlegget består av parkeringsplasser og boder med tilhørende adkomstareal, samt sykkelparkering / tekniske rom.
Garasjeanlegget eies med følgende ideelle eierandeler, basert på omtrentlig antall parkeringsplasser og boder lagt ut til eksklusiv bruk for beboere i Madlalia:

UTKAST

51 / 109 samlet eiersekjonssameiet på gnr xxx bnr xxx
25 / 109 samlet for eiersekjonssameiet på gnr xxx bnr xxx
1 / 109 for hvert av rekkehusene som har parkeringsplasser i Garasjeanlegget

2.2 Felleseiendommen
Sameierne eier i fellesskap Felleseiendommen. Med Felleseiendommen forstås et utendørs areal beliggende mellom og omkring de boligblokkene og rekkehusene / restarealet på gnr xx bnr xxx etter at utbyggingen er fullført og fradelingsprosesser ferdigstilt.
Felleseiendommen eies med ideelle eierandeler tilsvarende omtrentlig bebygget areal innenfor henholdsvis eierseksjonssameiet og hvert enkelt rekkehus. Dette gir følgende eierandeler:

51 / 109 samlet eiersekjonssameiet på gnr xxx bnr xxx
25 / 109 samlet for eiersekjonssameiet på gnr xxx bnr xxx
1 / 109 for hvert av rekkehusene som har parkeringsplasser i Garasjeanlegget

3. ETABLERING AV SAMEIET OG HJEMMELEN TIL GARASJEANLEGGET OG FELLESEIENDOMMEN
Den enkelte Sameier trer inn i Sameiet straks hans / hennes bolig er ferdigstilt og denne er overtatt av Sameieren. Utbygger er Sameier for de boliger som ikke er ferdigstilt, frem til disse er ferdig utbygget / overtatt.

Hjemmelen til Garasjeanlegget og Felleseiendommen skal overføres til Sameierne senest når utbyggingen av alle byggetrinn i Madlalia er ferdigstilt og det areal som ikke skal følge med Felleseiendommen er fradelt.

Hver enkelt Sameiers andel av hjemmelen for hver av de to eiendommene som eies i fellesskap, skal være lik den enkeltes sameiers ideelle eierandel slik denne fremgår av punkt 2 ovenfor. Hjemmelen skal overføres fri for utbyggers pengeheftelser, og for øvrig med slike bruksretter som fremgår av denne avtale. Hjemmelen skal enten overføres til Sameierne ihht eierandelene, eller til Sameiet (denne velforening) dersom Sameierne beslutter å registrere sameiet i Brønnøysund slik at man får eget organisasjonsnummer.

4. FYSISK BRUK AV GARASJEANLEGGET
Garasjeanlegget består av parkeringsplasser og boder som er tildelt den enkelte Sameier til eksklusiv bruk. Den enkelte seksjonseier / det enkelte rekkehus har ervervet bruksretten til parkeringsplassen og boden sammen med sin seksjon / sitt rekkehus.

Den nærmere fordeling av de eksklusive bruksretter fremgår av kart med påtegningsliste som viser rettighetshaver til den enkelte parkeringsplass og bod, se vedlegg 2. Bruksretten til disse plassene / bodene kan ikke slettes eller overdras uten samtykke fra den som er tildelt den eksklusive retten.

Garasjeanlegget er tilrettelagt slik at den enkelte Sameier kan koble til ladepunkt med valgt leverandør (Lyse) for elektrisk kjøretøy på sin tildelte parkeringsplass. Slik tilkobling bekostes av den enkelte Sameier. Forbruk faktureres direkte fra leverandør til den enkelte Sameier.
De til enhver tid ikke tildelte (solgte) parkeringsplasser og boder i Garasjeanlegget vil bli tildelt til eksklusiv bruk for andre beboere innenfor Madlalia, og kan således ikke benyttes fritt av seksjonseiere / eiere av rekkehus i de ulike byggetrinn.

Retten til eksklusiv parkeringsplass eller bod kan kun overdras sammen med eierseksjonen / rekkehuset de i utgangspunktet ble solgt sammen med, eller til andre seksjonseiere / eiere av

UTKAST

rekkehus innenfor boligområdet Madlalia. Samme begrensning gjelder i forhold til utleie. Styret i Sameiet Madlalia Felles har rett til å organisere parkeringsplassene slik de til enhver tid finner mest hensiktsmessig. Styret i Sameiet Madlalia Felles har dog kun anledning til å gjøre endringer i beliggenhet av parkeringsplasser som er lagt ut til en seksjonseiers / eier av rekkehus' eksklusive bruk dersom den / de berørte seksjonseier(e) / eier av rekkehus har gitt sitt skriftlige samtykke til dette eller dersom midlertidig omrokering er nødvendig for å imøtekomme behov for bruk av plass tilpasset funksjonshemmede. Dersom en av de som har eksklusiv parkeringsplass kan dokumentere behov for HC plass plikter de som har fått tildelt slik plass, og ikke selv har behov for HC plass, å bytte parkeringsplass med vedkommende så lenge behovet består. Dersom de som har fått tildelt HC plass ikke blir enige seg innbyrdes om hvem som skal bytte midlertidig, avgjøres dette av styret ved loddtrekning. Den som må bytte midlertidig kan deretter kreve at en av de øvrige overtar bytteplikten etter at det har gått ett år.

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

Parkeringsplasser som er merket med <Gjesteparkering>> skal kun benyttes av gjester i Madlalia. Beboere i Madlalia har ikke anledning til å benytte parkeringsplasser merket med <Gjesteparkering>>. Beboerne i Madlalia, kan unntaksvis og for en kort periode, avtale bruk av parkeringsplasser merket med <Gjesteparkering>> med styret.

5. FYSISK BRUK AV FELLESEIENDOMMEN

Sameierne har rett til å benytte Felleseiendommen til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Felleseiendommen må ikke brukes slik at andre Sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan Felleseiendommen skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet. Bruken av Felleseiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre i sameiet.

6. RETTSLIG RÅDIGHET

Ingen av Sameierne kan selge, pantsette eller på annen måte rettslig forføye over sin sameieandel. Dog kan seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass(er) overdra eller leie ut tildelt(e) parkeringsplass(er) til ny bruksberettiget, men kun til ny bruksberettiget som alt er seksjonseier innenfor boligområdet Madlalia eller midlertidig til annen bruker (se punkt 4 ovenfor). Styret i Sameiet skal motta melding om slik overdragelse eller utleie.

Ingen av Sameierne har rett til å kreve Sameiet oppløst

UTKAST

7. STYRET
Sameiets styre velges av sameiermøtet og skal bestå av mellom 4 og 6 medlemmer. Fortrinnsvis to medlemmer skal velges blant styremedlemmene valgt av Staudelia 101-113 boligsameie, fortrinnsvis minst ett blant rekkehusene og fortrinnsvis minst et blant styremedlemmene valgt av Staudelia 53-69 Boligsameie. Styret velger selv hvem som skal være styreleder.

Valgperioden for styremedlemmer i Sameiet Madlalia Felles følger styreperioden i de respektive boligsameiene.

8. SIGNATUR OG REPRESENTASJON
Styret representerer Sameierne og forplikter Sameiet med underskrift av styrets leder og ytterligere 2 av styrets medlemmer i fellesskap. Dette gjelder dog saker som gjelder Sameiernes felles rettigheter og plikter etter vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.
I alle andre saker som gjelder vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, kan forretningsfører representere Sameiet på samme måte som styret.

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

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan fatte vedtak når minst 3 av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall av de tilstedeværende på styremøtet. Ved stemmelikhet gjelder det som styrets leder har stemt for.

10. ORDINÆRT SAMEIERMØTE
Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet. Alle Sameiere (dvs alle som eier eierseksjon eller rekkehus innenfor boligområdet Madlalia) har rett til å delta på sameiermøte hvor de har tale- og forslagsrett. Videre har styremedlemmer, forretningsfører og revisor i Sameiet rett til å delta på sameiermøtet med tale- og forslagsrett. Styreleder har plikt til å være til stede på sameiermøtet.

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

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for sameiermøtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Bortsett fra saker

UTKAST

nevnt i neste avsnitt, kan sameiermøtet kun treffe beslutninger i saker som er meldt inn i tide og angitt i innkallingen.

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

Styrets årsrapport
Styrets regnskap
Godtgjørelse til styret
Eventuelt valg av revisor

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

11. EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 Sameiere, som til sammen utgjør minst 10% av antallet stemmer fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker skal behandles. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skjer på samme måte som for innkalling til ordinært sameiermøte.

12. SAMEIERMØTETS VEDTAK

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer.

- Staudelia 101-113 Boligsameie 51 stemmer
- Staudelia 53-69 Boligsameie 25 stemmer
- Rekkehusene 1 stemme (totalt 32 stemmer)

Totalt 109 stemmer

Hver eier av eierseksjonene og hver eier av rekkehus har 1 stemme. Dersom to eller flere eier en eierseksjon eller et rekkehus sammen, kan det likevel bare avgis en stemme per eierseksjon / rekkehus. Blanke stemmer anses ikke som avgitt. Dersom avgitte stemmer står likt, skal saken avgjøres ved loddtrekning.

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

- Endring av vedtektene
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av Garasjeanlegget eller Felleseiendommen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av Garasjeanlegget eller Felleseiendommen eller deler av disse.
- Andre rettslige disposisjoner over Garasjeanlegget eller Felleseiendommen som går ut over vanlig forvaltning
- Tiltak som har sammenheng med Sameiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, når tiltaket fører med seg et økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.
- Følgende beslutning krever tilslutning fra de Sameiere beslutningen gjelder:
- At bestemte Sameiere skal ha en plikt til å holde deler av Garasjeanlegget, eller Felleseiendommen ved like

UTKAST

Innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i vedtektenes § 14

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

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

13. VEDLIKEHOLD AV GARASJEANLEGGET OG FELLESEIENDOMMEN

Styret er ansvarlig for at Garasjeanlegget og Felleseiendommen holdes forsvarlig ved like. I tillegg er styret ansvarlig for nødvendig vedlikehold av heis i eierseksjonssameiets bygg, som gir adgang til Garasjeanlegget, samt fellespassasjen under bebygget 3.je etasje på sameiets grunn. Kostnader forbundet med slikt vedlikehold som angitt i dette punkt 13 fordeles som fellesutgifter i henhold til punkt 14 nedenfor.

Styret plikter å utarbeide en vedlikeholdsplan, samt å innkreve tilstrekkelig betaling av fellesutgifter til å kunne utføre sine plikter etter disse vedtekter. Vedlikeholdsprogrammet for Garasjeanlegget og Felleseiendommen skal revideres årlig og fremlegges på det ordinære sameiermøte for godkjenning.

Sameiet Madla Felles har også ansvaret for å vedlikeholde/drift heis i Staudalia 59, som betjener tilgangen for alle mellom garasjeanlegget og fellesarealet. Denne rettigheten vil tinglyses på eiendommen gnr xx, bnr xx.

14. INNKREVING OG FORDELING AV KOSTNADER

Styret sørger for at hver enkelt Sameier innbetaler sin andel av de årlige fellesutgiftene, dvs alle kostnader og utgifter som påløper i forbindelse med vedlikehold, drift, organisering mv av Garasjeanlegget, Felleseiendommen og Sameiet Madlalia Felles.
Beløpets størrelse fastsettes av styret i henhold til budsjett slik at det med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Beløpet justeres det påfølgende år for reelle kostnader for den enkelte Sameier og avregnes med det nye beløpet.
Kostnader knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av Garasjeanlegget og Felleseiendommen fordeles i henhold til eierbrøken for hver av de nevnte eiendommer, se § 1.1 ovenfor. Det samme gjelder investeringer og større utbedringer.

15. BETALING AV FELLESKOSTNADER

Sameiets felleskostnader betales av Sameierne i samsvar med det som er bestemt i disse vedtekter og etter nærmere instruks fra styret eller sameiermøtet.
Styret skal sørge for at alle fellesutgifter blir betalt slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte Sameier for Sameiets forpliktelser.

16. ANSVAR UTAD FOR DEN ENKELTE SAMEIER

For Sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte Sameier solidarisk utad. Innad i Sameiet (i regressomgangen) hefter hver enkelt Sameier i forhold til sin eierandel i Sameiet (pro-rata ansvar).

17. FORSIKRING

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

UTKAST

18. OVERGANGSREGLER FREM TIL ALLE BYGGETRINN ER FERDIGSTILT / ETABLERING AV SERVITUTTER

De rettigheter og plikter som påhviler sameiet i henhold til disse vedtekter påhviler utbygger frem til sameiet har hatt sitt første sameiermøte og styre er valgt. Når det gjelder rekkehusene i kjeder tilligger disses rettigheter og plikter utbygger frem til det enkelte rekkehus overtas av kjøper.

Utbygger har, frem til den enkelte Sameier har overtatt sitt rekkehus / hatt sitt første sameiermøte og styre er valgt, rett til å endre plassering av / om-rokkere på de parkeringsplasser som er tildelt til eiere av eierseksjoner i det aktuelle Sameiet / de aktuelle rekkehus (dette gjøres i forståelse mellom utbygger og den enk elte som har kjøpt parkeringsplassen).

Hver enkelt Seksjonseier / eier av hvert enkelt rekkehus overtar retten til bruk av Garasjeanlegget og Felleseiendommen samtidig med overtakelse av sin eierseksjon / sitt rekkehus. Seksjonseieren / eieren av rekkehuset er imidlertid kjent med at bruken må tilpasses utbyggers behov for å nyttiggjøre seg deler av arealene i forbindelse med den videre utbygging innenfor området, og aksepterer de begrensninger i bruken / den ulempe som dette måtte medføre inntil utbyggingen innenfor planområdet er endelig ferdigstilt.
For øvrig er den enkelte Sameier kjent med at utbygger vil tildele og eventuelt tinglyse enkelte rettigheter på Felleseiendommen og / eller Garasjeanlegget før den endelige overskjøting, for å oppfylle krav fra kommunen eller som følge av den nærmere organiseringen av boligområdet og den felles infrastruktur (f eks felles varmeanlegg).
Denne vedtektsbestemmelse (punkt 18) kan ikke endres uten at utbygger gir sitt skriftlige samtykke. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.
Vedtektsbestemmelsen bortfaller på det tidspunkt det siste byggetrinn har hatt sitt første sameiermøte etter innflytting / det siste rekkehus er overtatt.

UTKAST

FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT 1. ORDINÆRE DRIFTSÅR

		Bolig	Kommentar
DRIFTSINNTEKTER			
Innkrevde felleskostnader		**2.070.888**	
	3600 Innkrevde felleskostnader	1.551.300	
	3600 Renovasjonsavgift	183.600	Se konto 7724
	3600 Fjernvarme	0	Se konto 628
	3600 Kostnader fellessameie	306.000	
	3600 Kabel-TV/Internett	29.988	Se konto 6607
Andre inntekter		**30.000**	
	399 Diverse - leieinntekter	30.000	
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2.100.888**	
DRIFTSKOSTNADER			
Personalkostnader		**12.690**	
	5400 Arbeidsgiveravgift	12.690	
Styrehonorar		**90.000**	
	530 Styrehonorar	90.000	
Revisjonshonorar		**10.000**	
	671 Revisorhonorar	10.000	
Forretningsførerhonorar		**98.000**	
	670 Forretningsførerhonorar	98.000	
Konsulent og forvaltn.tjen		**30.000**	
	673 Konsulenthonorar	30.000	
Drift og vedlikehold		**653.000**	
	6601 Drift/vedl.hold bygninger	203.000	
	6602 Drift/vedl.hold VVS	30.000	
	6603 Drift/vedl.hold elektro	30.000	
	6604 Drift /vedll.hold utvendig anlegg	0	
	6605 Drift/vedl.hold fellesanlegg	0	
	6606 Drift/vedl.hold heiser	175.000	B: 25000 pr/heis
	6608 Drift/vedl.hold fyringsanlegg		
	6609 Drift/vedl.hold brannsikring	30.000	
	6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	30.000	
	6614 Drift/vedl.hold garasjeanl.	0	
	6616 Dritt/vedl.hold lokaler	30.000	
	6617 Avsetning fremtidig vedlikeh.	125.000	
Forsikringer		**225.000**	
	7501 Forsikring bygninger	225.000	
Kommunale avgifter		**216.310**	
	7721 Vann- og avløpsavgift	32.710	15% av total
	7722 Avløpsavgift	0	
	7723 Feieavgift	0	
	7724 Renovasjonsavgift	183.600	
	7720 Eiendomsskatt	0	
Energi / fyring		**125.000**	
	620 Elektrisk energi	125.000	
	628 Fjernvarme (oppvarming tapp/varme)	0	
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)		**29.988**	
	6607 Kabel/TV-anlegg/internett	29.988	
Andre driftskostnader		**572.000**	
	487 Kostnader felles	306.000	
	655 Driftsmaterialer	5.000	
	674 Vaktmestertjenester	125.000	
	6741 Vakthold	0	
	677 Renhold ved firmaer	125.000	
	678 Snørydding og gressklipping	0	
	689 Andre kontorkostnader	5.000	
	694 Porto	3.000	
	777 Bank og kortgebyr	3.000	
SUM DRIFTSKOSTNADER		**2.061.988**	
DRIFTSRESULTAT		**38.900**	
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER			
Finansinntekter		**0**	
Finanskostnader		**0**	
RES. FINANSINN./-KOSTNADER		**0**	
ÅRSRESULTAT		**38.900**	

Forutsetninger:

Antall leiligheter blokk	51	
Antall garasjeplasser bolig	51	
Areal blokk	5.171	

Felleskostnader:

Felleskostnader blokk	25	kr/m2
A-konto tappevann/varme/vann/avløp	0	
Renovasjonskostnad	300	kr/mnd
Kontingent Velforening	0	
Aksesspunkt	49	kr/mnd
Fellessameie	500	kr/mnd

Madlalia Boløigsameie er et boligsameie bestående av 7 blokker med 51 seksjoner totalt.

Kommunale avgifter / eiendomsskatt
Det forutsettes av Stavanger Kommune fakturerer sameiet kommunaleavgifter.
Kommunale avgifter består av vann- og avløpsavgift og renovasjonsavgift.
Renovasjonsavgift betales med fast beløp pr. seksjon mens vann- og avløpsavgift
betales i henhold til forbruk/areal i avtale med Lyse (energi) Eventuell eiendomsskatt fordeles etter areal.
Det forutsettes 15% av totalt forbruk faktureres boligselskapet

Kabel-TV / bredbånd
Det er tilrettelagt infrastruktur fra Altibox. Kun tilknytning gjennom felleskostnader, ikke leveranse.
Den enkelte må bestille tv/internett direkte fra Altibox for egen regning

FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT 1. ORDINÆRE DRIFTSÅR

		Bolig	Kommentar
DRIFTSINNTEKTER			
Innkrevde felleskostnader		**1.058.760**	
	3600 Innkrevde felleskostnader	804.060	
	3600 Renovasjonsavgift	90.000	Se konto 7724
	3600 Fjernvarme	0	Se konto 628
	3600 Kostnader fellessameie	150.000	
	3600 Kabel-TV/Internett	14.700	Se konto 6607
Andre inntekter		**15.000**	
	399 Diverse - leieinntekter	15.000	
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1.073.760**	
DRIFTSKOSTNADER			
Personalkostnader		**5.640**	
	5400 Arbeidsgiveravgift	5.640	
Styrehonorar		**40.000**	
	530 Styrehonorar	40.000	
Revisjonshonorar		**8.500**	
	671 Revisorhonorar	8.500	
Forretningsførerhonorar		**83.000**	
	670 Forretningsførerhonorar	83.000	
Konsulent og forvaltn.tjen		**15.000**	
	673 Konsulenthonorar	15.000	
Drift og vedlikehold		**270.000**	
	6601 Drift/vedl.hold bygninger	50.000	
	6602 Drift/vedl.hold VVS	15.000	
	6603 Drift/vedl.hold elektro	15.000	
	6604 Drift /vedll.hold utvendig anlegg	0	
	6605 Drift/vedl.hold fellesanlegg	0	
	6606 Drift/vedl.hold heiser	75.000	B: 25000 pr/heis
	6608 Drift/vedl.hold fyringsanlegg		
	6609 Drift/vedl.hold brannsikring	15.000	
	6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	15.000	
	6614 Drift/vedl.hold garasjeanl.	0	
	6616 Dritt/vedl.hold lokaler	10.000	
	6617 Avsetning fremtidig vedlikeh.	75.000	
Forsikringer		**100.000**	
	7501 Forsikring bygninger	100.000	
Kommunale avgifter		**133.160**	
	7721 Vann- og avløpsavgift	18.160	15% av total
	7722 Avløpsavgift	0	
	7723 Feieavgift	0	
	7724 Renovasjonsavgift	90.000	
	7720 Eiendomsskatt	25.000	
Energi / fyring		**50.000**	
	620 Elektrisk energi	50.000	
	628 Fjernvarme (oppvarming tapp/varme)	0	
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)		**14.700**	
	6607 Kabel/TV-anlegg/internett	14.700	
Andre driftskostnader		**322.000**	
	487 Kostnader felles	150.000	
	655 Driftsmaterialer	5.000	
	674 Vaktmestertjenester	78.000	2.5t pr uke a 700 kr
	6741 Vakthold	0	
	677 Renhold ved firmaer	78.000	2.5t pr uke a 700 kr
	678 Snørydding og gressklipping	0	
	689 Andre kontorkostnader	5.000	
	694 Porto	3.000	
	777 Bank og kortgebyr	3.000	
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1.042.000**	
DRIFTSRESULTAT		**31.760**	
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER			
Finansinntekter		**0**	
Finanskostnader		**0**	
RES. FINANSINN./-KOSTNADER		**0**	
ÅRSRESULTAT		**31.760**	

Forutsetninger:

Antall leiligheter blokk	25	
Antall garasjeplasser bolig	25	
Areal blokk	2.680	

Felleskostnader:

Felleskostnader blokk	25	kr/m2
A-konto tappevann/varme/vann/avløp	0	
Renovasjonskostnad	300	kr/mnd
Kontingent Velforening	0	
Aksesspunkt	49	kr/mnd
Fellessameie	500	kr/mnd

Staudelia 53-69 Boligsameie er et boligsameie bestående av 3 blokker med 25 seksjoner totalt.

Kommunale avgifter / eiendomsskatt
Det forutsettes av Stavanger Kommune fakturerer sameiet kommunaleavgifter.
Kommunale avgifter består av vann- og avløpsavgift og renovasjonsavgift.
Renovasjonsavgift betales med fast beløp pr. seksjon mens vann- og avløpsavgift
betales i henhold til forbruk/areal i avtale med levertandør. Eiendomsskatt fordeles etter areal.
Det forutsettes 15% av totalt forbruk faktureres boligselskapet

Kabel-TV / bredbånd
Det er tilrettelagt infrastruktur fra Altibox. Kun tilknytning gjennom felleskostnader, ikke leveranse.
Den enkelte må bestille tv/internett direkte fra Altibox for egen regning

FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT 1. ORDINÆRE DRIFTSÅR

		Bolig	Kommentar
DRIFTSINNTEKTER			
Innkrevde felleskostnader		**718.092**	
	3600 Innkrevde felleskostnader	654.000	
	3600 Renovasjonsavgift	0	Se konto 7724
	3600 Fjernvarme	0	Se konto 628
	3600 Kontingent Velforening	0	
	3600 Kabel-TV/Internett	64.092	Se konto 6607
Andre inntekter		**0**	
SUM DRIFTSINNTEKTER		**718.092**	
DRIFTSKOSTNADER			
Personalkostnader		**7.050**	
	5400 Arbeidsgiveravgift	7.050	
Styrehonorar		**50.000**	
	530 Styrehonorar	50.000	
Revisjonshonorar		**12.000**	
	671 Revisorhonorar	12.000	
Forretningsførerhonorar		**60.000**	
	670 Forretningsførerhonorar (regnskap)	60.000	
Konsulent og forvaltn.tjen		**20.000**	
Drift og vedlikehold		**205.000**	
	6601 Drift/vedl.hold bygninger	50.000	
	6602 Drift/vedl.hold VVS	15.000	
	6603 Drift/vedl.hold elektro	15.000	
	6604 Drift /vedll.hold utvendig anlegg	25.000	
	6605 Drift/vedl.hold fellesanlegg	0	
	6606 Drift/vedl.hold heiser	20.000	* legge til i vedtekter (Staudelia 5
	6608 Drift/vedl.hold fyringsanlegg	50.000	* sjekket av Unn-Iren
	6609 Drift/vedl.hold brannsikring	15.000	
	6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	15.000	
	6614 Drift/vedl.hold garasjeanl.	0	
	6616 Dritt/vedl.hold lokaler	0	
	6617 Avsetning fremtidig vedlikeh.	0	
Forsikringer		**80.000**	
	7501 Forsikring bygninger	80.000	
Kommunale avgifter		**0**	
	7721 Vann- og avløpsavgift	0	
	7722 Avløpsavgift	0	
	7723 Feieavgift	0	
	7724 Renovasjonsavgift	0	
	7720 Eiendomsskatt	0	
Energi / fyring		**90.000**	
	620 Elektrisk energi	90.000	
	628 Fjernvarme (transmisjonstap)	0	
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)		**64.092**	
	6607 Kabel/TV-anlegg/internett	64.092	
Andre driftskostnader		**128.000**	
	487 Kontingent Velforening	0	
	655 Driftsmaterialer	5.000	
	674 Vaktmestertjenester	100.000	
	6741 Vakthold	0	
	677 Renhold ved firmaer	0	
	678 Snørydding og gressklipping	20.000	
	689 Andre kontorkostnader	0	
	694 Porto	0	
	777 Bank og kortgebyr	3.000	
SUM DRIFTSKOSTNADER		**716.142**	
DRIFTSRESULTAT		**1.950**	
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER			
Finansinntekter		**0**	
Finanskostnader		**0**	
RES. FINANSINN./-KOSTNADER		**0**	
ÅRSRESULTAT		**1.950**	

Forutsetninger:

Antall leiligheter blokk	77
Antall rekkehus	32
Totalt antall	109

Felleskostnader:

Felleskostnader blokk	500
A-konto tappevann/varme/vann/avløp	0
Renovasjonskostnad	0
Aksesspunkt, avtales individuelt med Lyse	49

Sameiet Madla Felles består av et fellesområde (ute) og garasjeanlegg for 109 leiligheter/boder

Kommunale avgifter / eiendomsskatt
Det forutsettes at eiendomsskatten i Stavanger er fjernet før overtakelse.

Kabel-TV / bredbånd
Det er tilrettelagt infrastruktur fra Altibox. Det er ikke inngått noen kollektiv avtale.
Den enkelte seksjonseier bestiller ønskede produkter rett fra Altibox.

Prosjekt Madlalia

Oppvarming/energisentral
Det vil bli etablert en energisentral i eller ved bygningsmassen. Denne energisentralen vil levere vannbåren varme til oppvarming samt varmt tappevann til boligene. Det legges opp til at et eksternt selskap skal kunne eie og drifte energisentralen og det tilhørende varmeproduksjonsanlegget. Boligsameiet vil betale basert på målt forbruk (kWh) fra termiske målere for oppvarming og varmt tappevann. Det vil kunne forekomme et naturlig, mindre varmetap i sekundærnettet etter eier av energisentralens energimåler, noe som kan medføre en differanse mellom målt og fakturert energi og summen av målt energi i boligene.

Utbygger vil, på vegne av boligsameiet, kunne inngå en energileveranseavtale med eieren av energisentralen. Denne avtalen vil regulere leveranseforholdene og forplikte boligeierne / boligsameiet.

Avtalen vil ha en bindingstid og inkludere bestemmelser som pålegger eieren av energisentralen å drifte og vedlikeholde varmeproduksjonsanlegget samt sikre levering av varme til oppvarming og varmt tappevann til leilighetene. Videre vil avtalen spesifisere ansvarsfordelingen mellom energisentralen og boligsameiet når det gjelder vedlikehold. Boligsameiets vedtekter vil også inneholde bestemmelser om energisentralen. Energiprisen som boligsameiet skal betale, vil være rabattert i forhold til alternativkostnaden for strøm og nettleie.

Til fordel for eieren av energisentralen vil det bli tinglyst en bruksrett for varmesentralen og tilhørende anlegg, inkludert rett til nødvendig tilkomst.

Boretten
Energisentralen, bestående av utstyr i opptil flere tekniske rom i bygningsmassen benytter vannbåren varme til oppvarming av leilighetene og til varmt tappevann. Boligsameiet faktureres for begge deler etter målt forbruk.

Felleskostnader og pantesikkerhet
Kostnader til eierseksjonenes forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Seksjonseier betaler et akontobeløp som avregnes.

Særskilt om energisentralen
Det vil i flere tekniske rom i boligsameiets bygninger bli etablert energisentral(er) med tilhørende rørføringer og øvrig infrastruktur, basert på bergvarme (heretter samlet benevnt «energisentralen»).

Eier av energisentralen, vil bli gitt eksklusiv og vederlagsfri bruksrett til å ha varmesentralen, rørføringer og øvrig infrastruktur på boligsameiets eiendom for å levere energi for oppvarming, varmt tappevann og evt snøsmelting.

Ovennevnte rettigheter er en forutsetning for leveransevilkårene eieren av energisentralen kan tilby. Boligsameiet har rett og plikt til å kjøpe varme fra denne energisentralen. De nærmere leveransevilkår som pris, ansvarsforhold, skjæringspunktet for vedlikehold, m.m., fremgår av energileveranseavtalen(e) som inngås. Boligsameiet har muligheten til å kjøpe energisentralen med alle tilhørende rettigheter.

Den som til enhver tid er eier av energisentralen skal for egen regning dekke drifts – og vedlikeholdskostnader knyttet til energisentralen og tilhørende infrastruktur, og skjæringspunktet for drift og vedlikehold mot boligsameiets ansvar er nærmere angitt i energileveranseavtalen(e) som inngås.

Boligsameiet og seksjonseierne skal gi eier av energisentralen eller den denne bemyndiger, tilgang for kontroll, ettersyn, og nødvendig vedlikehold og reparasjoner på energisentralens infrastruktur.

Endring av nærværende vedtektsbestemmelse krever samtykke fra eier av energisentralen. Alle de beskrevne rettighetene kan tinglyses i samtlige av boligsameiets eiendommer. Kostnader i forbindelse med eventuell tinglysing bæres av eier av energisentralen.

Oppdragsnr: 2207245003
Salgsoppgaven er sist oppdatert 30.09.2026

Leiv Inge Stokka
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
952 10 773
leiv.inge.stokka@em1sr.no

Olav Kristensen
Eiendomsmegler
900 86 442
olav.kristensen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Nybygg
Postboks 250 Forus, 4313 SANDNES
Org. nr. 958427700
Telefon: 915 02 070

eiendomsmegler1.no