

MADLALIA



LEILIGHETER STAUDELIA 53–69



MADLALIA

25 nye leiligheter

De nye leilighetene i Staudelia 53-69 er harmonisk tilpasset det skrånende terrenget, der byggene følger tomtens naturlig linjer og glir elegant inn i omgivelsene. Det blir hyggelige gatetun, trapper og gangstier mellom bebyggelsen som knytter området sammen.



Dette er Madlalia

25 leiligheter fordelt på tre lave blokker, ligger pent plassert i tredje rekke, midt i prosjektet. De fleste leilighetene får flott utsikt over Hafrsfjord. Det samlede prosjektet er harmonisk og variert i størrelse, og har et uttrykk som er tilpasset naboeiendommenes eksisterende bebyggelse.



VELKOMMEN TIL MADLALIA!

Vi har gleden av å presentere 25 nye leiligheter i Staudelia 53–69. Boligene varierer fra 63 til 126 m². I tråd med den høye standarden som kjennetegner hele Madlalia, har vi vektlagt solide materialvalg og gjennomtenkt arkitektur for å skape gode hjem som passer ulike livsfaser og behov.

Med utgangspunkt i det gamle staudegartneriet på Madla har vi utviklet et prosjekt som ligger naturlig i den solrike lia – nær fjorden og naturen, og bare en kort tur fra Stavanger sentrum. Gjennomtenkte planløsninger gir høy bokvalitet, og store vindusflater sørger for rikelig lys i alle etasjer. Husenes jordfargede tegl rammer inn de store vinduene mot horisonten, mens takhøyder på over tre meter skaper ekstra lys og en luftig romfølelse. Alle leilighetene får romslige og lune uteplasser.

Det skrånende terrenget lar husene «klatre» oppover lia, slik at de fleste får både sol og fjordutsikt. Uterommene får innslag fra gartnerhistorien samt varierte og spennende lekeområder nær skråningen øverst på tomten.

Mellom husene beholder vi et sjenerøst grøntdrag. Nye gang- og sykkelstier gjør det enkelt å komme seg ut og kobler området i nord, sør og øst. Dermed bindes både nye og eksisterende hjem sammen – og videre til strandkanten langs Hafrsfjord hvor du kan ta en kajakk tur med naboen eller sykle langs fjordstien med barna.

All parkering legges under bakken, slik at utearealene blir bilfrie, trygge og fulle av liv. Prosjektet er perfekt for deg som liker klassisk arkitektur, gode bokvaliteter og sentral beliggenhet.

Velkommen hjem!



Leiv Inge Stokka, EM1 – Olav Kristensen, EM1 – Unn-Iren Kvanvik Salmelid, Solon Eiendom AS – Magnus August Lindseth, Arkipartner AS



1

MANGFOLDIGE
MADLALIA

Side 17 – Fjord og frihet
Side 24 – Tett på historien
Side 26 – Kart

3

LEILIGHETENE

Side 55 – Helt nytt, helt deg
Side 62 – Harmonisk interiør
Side 74 – Leveransebeskrivelse



2

EN SOLRIK
BOLIGDRØM

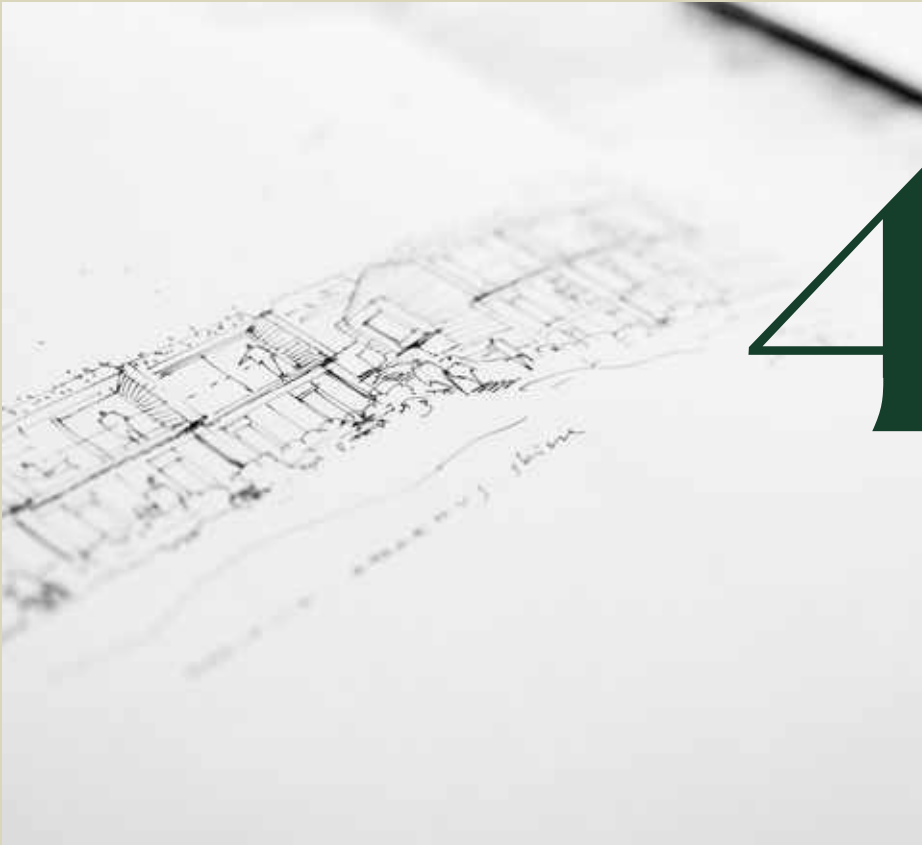
Side 34 – Rom med utsikt
Side 40 – Helhetlig arkitektur
Side 44 – En behagelig hverdag
Side 48 – Utomhusplan



4

PLANTEGNINGER

Side 80 – Boligoversikt
Side 84 – Leilighetene



5

MEGLER OG UTBYGGER

Side 138 – Signert Solon
Side 140 – Kontakt våre meglere



MANGFOLDIGE MADLALIA

FJORD OG FRIHET

Rett utenfor døren har du alt du trenger for et aktivt liv, enten du vil ut på sporty eventyr, nyte rolige spaserturer, eller utforske områdets rike historie. Velkommen til Madlalia.

Madlalia er et klassisk villaområde omgitt av grønne omgivelser og med nærhet til vakre parker og rekreasjonsområder. Her, i Madla bydel, bor du kun et par kilometer fra Madlakrossen, 4,5 km fra Stavanger sentrum, 11 km fra Sandnes, og et steinkast fra den majestetiske Hafrsfjord. Det nye sykehuset og universitetet er begge innenfor en gangavstand på 20 minutter, 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.

Utforsk naturen og nyt utsikten

Er du på jakt etter litt mer utfordrende terreng? Sørmarka ligger like i nærheten. Her kan du nyte turer blant fuglesang og skogens dyreliv. Sørmarkas høyeste punkt, Ullandhaug (137 moh.), med det 78 meter høye Ullandhaugtårnet, byr på fantastisk utsikt og blir pyntet med lyslenker i desember – synlig over hele regionen.

På badeplassen Liapynten som ligger kun en liten gåtur fra Madlalia kan du ta en herlig dukkert året rundt. De praktiske badetrappene gjør stedet perfekt for bading sommer som vinter.

Liker du golf bedre enn skogsturer? Stavanger Golfklubb ved Store Stokkavatn er bare en kort kjøretur unna. Her kan du spille på Norges nest eldste 18-hulls bane, som passer både nybegynnere og erfarne spillere.





PIKNIK PÅ LAND, EVENTYR PÅ VANN

På varme sommerdager er Møllebukta et populært badested, med gressletter, sandstrand og naturmark – perfekt for en piknik med familien. For de mer eventyrlystne byr fjorden på muligheter for kajakkture, der du kan padle blant sjøfugler og historiske sjøhus. Foretrekker du å holde deg på land kan du nyte de opplyste turveiene som gjør det mulig å utforske området både dag og kveld.



I DITT NYE NABOLAG
VENTER VAKKER NATUR,
EN SPENNENDE HISTORIE
OG UTSIKT SOM TAR
PUSTEN FRA DEG.



TETT PÅ HISTORIEN

Området rundt Hafrsfjord er rikt på kulturminner. Bare en kort spasertur unna Madlalia finner du det imponerende monumentet Sverd i fjell, reist til minne om slaget i Hafrsfjord i 872.

Om du vil dykke enda lenger inn i historien, er Jernaldergården i nærheten et spennende sted å besøke. Dette er Norges eneste rekonstruerte gård fra folkevandringstiden, ca. 350–550 e.Kr., bygget på restene av en gammel bondegård. Her kan både store og små få et innblikk i hvordan livet var for nesten 2000 år siden.

Stavanger botaniske hage er også verdt et besøk. Hagen ligger vakkert til med utsikt over Jæren, Hafrsfjord og Nordsjøen, og byr på ro og naturopplevelser. Sett deg på en benk og nyt duften fra urtehagen, eller gå en runde blant planter fra alle verdens hjørner.

Sverd i fjell

De tre sverdene som står fast i fjellet symboliserer fred – sverdene skal aldri mer brukes i kamp. Det er et vakkert minnesmerke og en populær turistattraksjon.









EN SOLRIK
BOLIGDRØM

Inngangen til en ny tilværelse

Flere av leilighetene i øverste etasje har egne, private innganger. Alle leilighetene får inngangsparti fra det hyggelige området i bakkant av byggene, med heis ned til mellometasjen og bakkeplan. Fra parkeringskjeller er det direkteis til hvert plan



ROM MED UTSIKT

I Madlalia ser du fjorden, grønne åser og et vakkert landskap som endrer seg med årstidene. Du våkner til den varme morgensolen og avslutter dagen til en solnedgang du aldri blir lei.

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 eller de åpne uteområdene.

Leilighetene på bakkenivå får gode markterrasser, mens de øvrige leilighetene har romslige balkonger som gir en luftig og åpen følelse. De felles utearealene er åpne mot utsikten, og inviterer til aktivitet og samvær for alle aldre.

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



Utsikt

Lune og romslige uteplasser. Flere av leilighetene får vakker utsikt mot Hafrsfjord.





**MADLALIA ER
BYGGET PÅ TOMTEN
TIL ET TIDLIGERE
STAUDEGARTNERI.
MED SIN SOLRIKE OG
LUNE BELIGGENHET
BLOMSTRER MADLALIAS
HISTORIE VIDERE.**

HELHETLIG ARKITEKTUR

Madlalia er utviklet med tanke på både landskapet og menneskene som skal bo her. I en arkitektur tilpasset terreng, lys og utsikt, tilbys boliger med særpreg og trivsel.

Boligbygging er en fin oppgave for arkitekter. Den krever våre evner til innlevelse og omtanke. Det virker engasjerende på kontoret og vi diskuterer løsninger og alternativer fortløpende.

Arbeidet starter med ambisjonen om å ivareta tomtens og omgivelsenes gode egenskaper. På Madlalia har terreng, utsyn og lysforhold vært styrende. Mange arkitekter har arbeidet med å utforme og detaljere prosjektet, og den klare og sterke ideen som formet bebyggelsen er rendyrket.

Himmel og hav

Et avgjørende premiss i utformingen av bebyggelsen er kontakten med himmel og hav. Denne tomten har spesielt gode egenskaper med sin sørvestvendte skråning mot sjøen. Skråningen, det store himmelrommet og utsynet til Hafrsfjord gir en utsikt som vi opplever som grunnleggende tilfredsstillende. Denne kvaliteten har påvirket alle beslutninger. Fordelingen av bygninger og åpne rom på tomten gir et godt utsyn for alle boliger. Høyder og terrengforhold er nøye avstemt. Oppholdsrom og private uteplasser vender mot det vide utsynet og den skiftende himmelen. Vindusformatene er utformet for å bringe denne kontakten langt inn i boligen.

Varierte boligtyper

Under planleggingen er det lagt vekt på at det skal være stor variasjon i boligtyper. Naboskapet har godt av at det finnes mange ulike boligstørrelser. Hver bolig er formgitt for å bringe fram sin kvalitet og egenart, men det samlede prosjektet er harmonisk og variert.

Boligtypene har ulik kontakt med omgivelsene. Enkelte leiligheter har store vindusflater mot den viktige havutsikten, men har også et nært forhold til sine egne uteplasser. Mange har i tillegg en side som vender mot den nære utsikten til livet i skogen bak. Rakkene foran trappes etter terrenget og tilpasses naboområdenes bygningsskala. Flere av blokkene har viktige siktlinjer mot utsikten og har god kontakt med Madlalias flotte, felles uterom. Dette uterommet åpnes mot utsikten og er sosiale områder som inviterer til aktivitet for alle aldre.

Liv og lys

Med det åpne utsynet følger gode solforhold, også når solen henger lavt på himmelen. Retningen på tomten gjør at området har glede av hele kveldssolen. Boligene har et stort uteareal i direkte tilknytning til stue. Leiligheter på bakkenivå har solfylte markterrasser, mens de i etasjene over har lyse og luftige balkonger. Rekkehusene har uteplass på bakken både mot inngangen og mot parkrommet bak, i tillegg til en stor balkong i hele boligens bredde mot sørvest i andre etasje.

Slik ønsker vi å skape boliger som gir mer enn bare husly. Vi vil gi rom for liv, lys, og utsyn, og samtidig sikre at omgivelsene og landskapet spiller en aktiv rolle i hverdagen til alle som bor her. Madlalia er utformet med tanke på at boligene ikke bare skal være funksjonelle, men også gi en følelse av tilhørighet og en glede over å være tett på naturen, lyset, og fjordlandskapet. Målet med prosjektet er å forme et sted som ikke bare er godt tilpasset terrenget, men som forsterker det. Et sted som ivaretar og forbedrer kvaliteter som allerede finnes i landskapet.

– Magnus August Lindseth – Arkipartner



EN BEHAGELIG HVERDAG



Bilfrie møteplasser

Utearealene er helt bilfrie – en kvalitet som ofte blir undervurdert. Når bilene flyttes bort fra uteområdene skapes det nye muligheter for aktivitet, samhold og trygghet. Her blir det rom for lek, avslapning og møteplasser som styrker båndene mellom både naboer og generasjoner. Samtidig er uteområdet kjørbart, slik at utrykningskjøretøy og sykefrakt har enkel og god tilgang når det trengs.

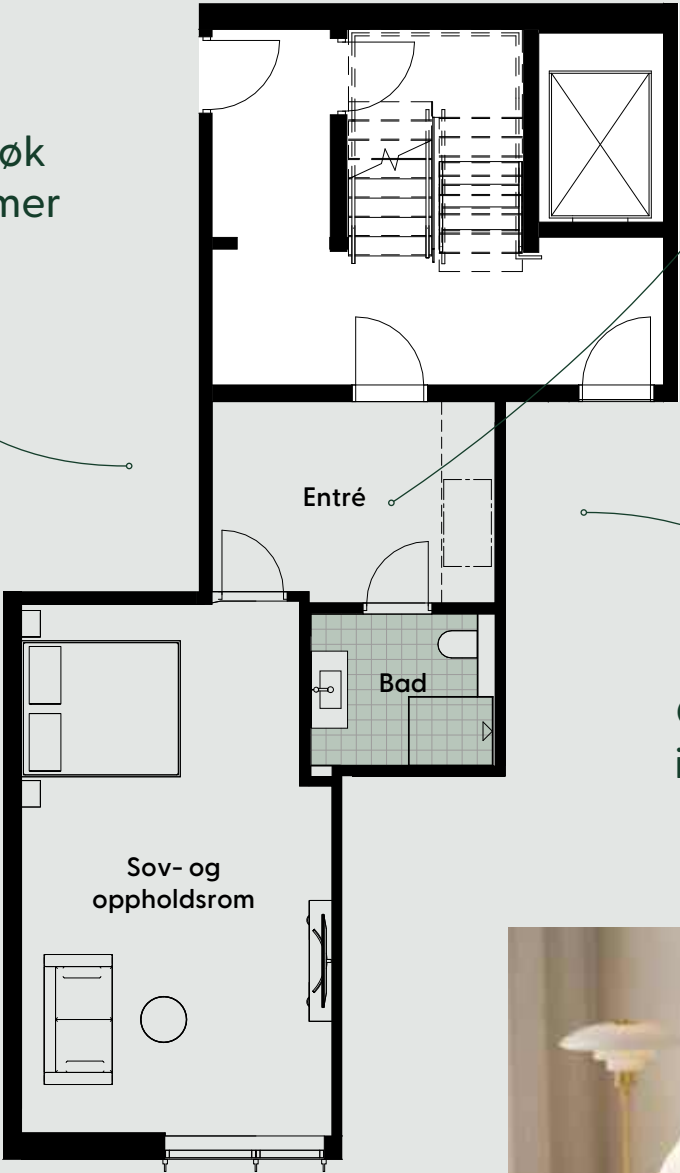
Rom til gjestene dine

I Madlalia blir det bygget en praktisk gjesteleilighet som alle beboere kan bruke. Den ligger på bakkenivå og har eget bad og inngang, så det er enkelt å ta imot overnattingsgjester. Dette gjør det lettere å få plass til gjester uten at det går utover plassen i leiligheten, og gir mer fleksibilitet for beboerne.

Gjesteleilighet med
egen inngang og
eget bad

Perfekt for besøk
som ønsker litt mer
privatliv

Romslig
størrelse på
48,8 m²



Gjør det enkelt å ta
i mot besøk av hele
familien

Parkeringskjeller

De bilfrie utearealene går ikke på bekostning av parkering og bilhold. Hele prosjektet har en felles underjordisk parkeringskjeller med innkjøring nær adkomstveien, noe som gjør parkering enkelt og praktisk. I parkeringskjelleren finner du både felles gjesteparkering og sportsboder for boligene. Heis tar deg direkte til hvert leilighetsplan og det blir praktisk vaskeplass for både sykkel og bil.

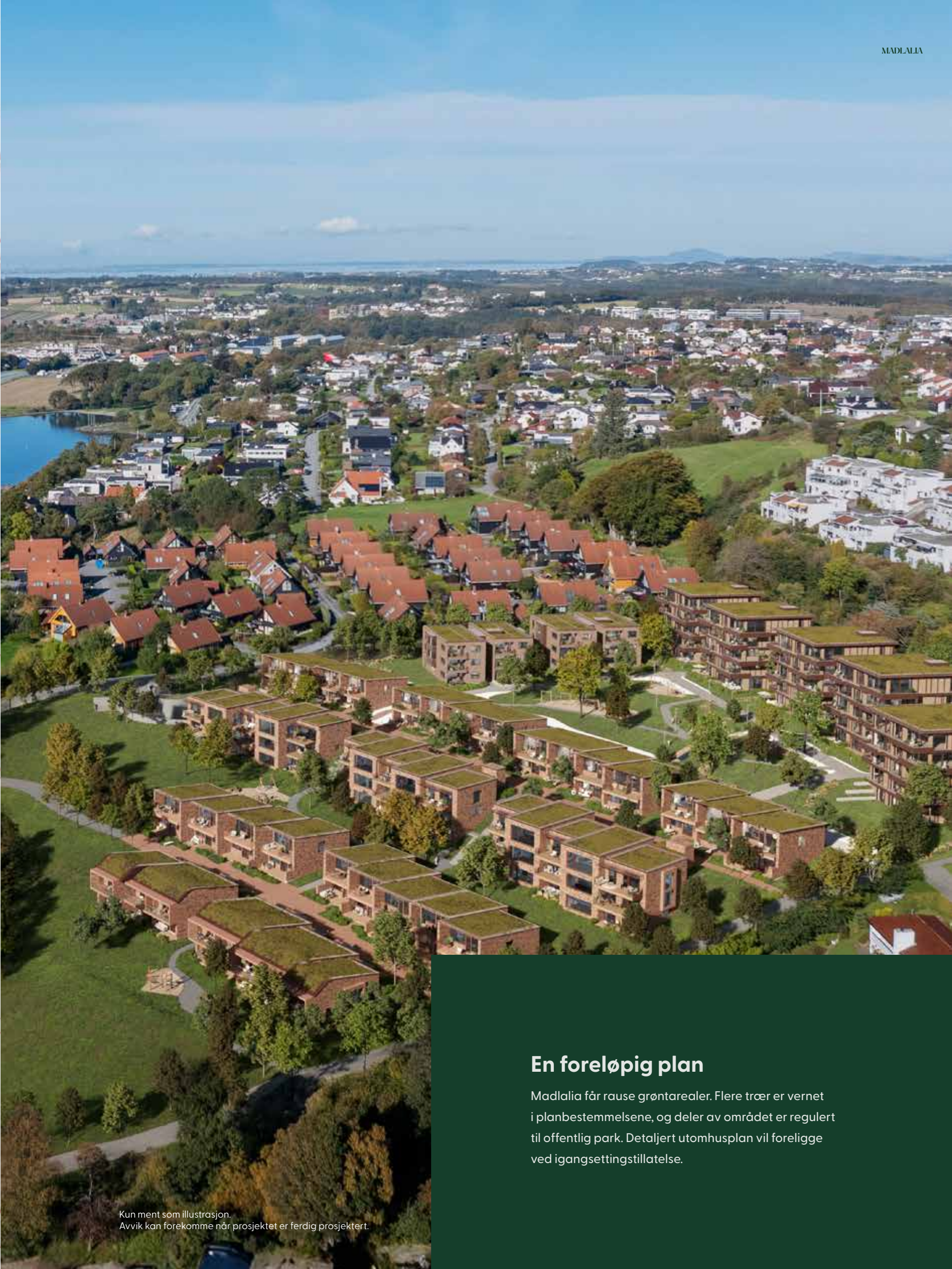




Fellesrom

Alle leilighetene har tilgang på et flott fellesrom. Rommet kan bookes for spesielle anledninger som bursdag eller konfirmasjon. I hverdagen brukes rommet som møteplass hvor du kan ta en kopp kaffe, lese avisen og slå av en prat med naboen.

UTOMHUSPLAN



En foreløpig plan

Madlalia får rause grøntarealer. Flere trær er vernet i planbestemmelsene, og deler av området er regulert til offentlig park. Detaljert utomhusplan vil foreligge ved igangsettingstillatelse.

Kun ment som illustrasjon.
Avvik kan forekomme når prosjektet er ferdig prosjektert.



I PARKERINGS-
KJELLEREN FINNER DU
GJESTEPARKERING,
SPORTSBODER OG
VASKEPLASS FOR BÅDE
SYKKEL OG BIL.





LEILIGHETENE



HELT NYTT, HELT DEG

I Madlalia kan du skape ditt drømmehjem. Gjennom å legge til rette for individuelle valg og tilpasninger gir vi deg muligheten til å skape et hjem som speiler den du er.

I Madlalia ønsker vi at du skal kunne forme din bolig til å være akkurat slik du drømmer om. Vi vet at alle har ulike behov og ønsker, og vi har derfor lagt til rette for at du kan skape et hjem som virkelig harmonerer med ditt liv og din stil.

For å hjelpe deg på veien har vi i samarbeid med interiørarkitekt utviklet fire unike interiørkonsepter – alle inkludert i kjøpesummen. Konseptene har vi kalt Solgløtt, Jordnær, Frodig og Skygge. Disse er laget for å inspirere og gi deg en god base, slik at du kan skape den atmosfæren som passer best for deg, enten du ønsker en lun, klassisk stil eller et mer moderne uttrykk.

Tidlig i prosessen vil du få møte interiørarkitekten som kan veilede deg gjennom valgene og hjelpe deg med å ta de rette avgjørelsene. Skulle du ønske flere muligheter kan interiørarkitekten vise deg en rekke andre tilvalg som kan tilpasses boligens farger og materialer. Slike tilvalg kan medføre ekstra kostnader for kjøper.

Se leveransebeskrivelsen og salgsoppgaven for detaljert informasjon om standardvalg og tilvalgsprosessen.





Slik du vil ha det

Alle interiørkonseptene er satt sammen for å skape en fin harmoni, samtidig som du har mulighet til å sette ditt personlige preg på det nye hjemmet.



Sov godt!

Fargepalettene er satt sammen for å kunne kombineres fritt. Enten du foretrekker lyse eller mørke toner skaper de et harmonisk og balansert uttrykk i alle rom.

HARMONISK INTERIØR

I Madlalia kan du velge mellom fire ulike interiørkonsepter, alle med en harmonisk balanse mellom stil, komfort og praktiske løsninger.

Som interiørarkitekt har jeg hatt fokus på å skape en balansert harmoni mellom rommene, naturen utenfor og den spektakulære utsikten. Fargene og materialene er valgt for å være både stilrene og varme, slik at de danner en perfekt bakgrunn som lar naturen og utsikten komme til sin rett gjennom de store glassflatene.

De ulike interiørkonseptene – Solgløtt, Jordnær, Frodig og Skygge – er inspirert av naturens skiftende farger og lys gjennom døgnet og året. Fargepalettene er nøye komponert for å gi rom for både samspill og personlig tilpasning. De er ikke dramatiske, men skaper en subtil ramme som gir et rom for både ro og karakter.

Kjøkkenene er levert av Svane Kjøkkenet, kjent for sitt tidløse

design og slitesterke materialer. Med et bredt utvalg farger og varianter kan kjøkkenet tilpasses etter dine ønsker, samtidig som det holder høy kvalitet. Badene er helflisede med fliser fra anerkjente leverandører, og baderomsinnredningen matcher kjøkkenmodellen for en gjennomgående stil. På badet kan du velge mellom flere benkeplater med integrert vask, som gir et elegant og helhetlig uttrykk.

Materialvalgene for gulv og fliser er varierte, med flere fargetoner og teksturer å velge mellom. Dette gir deg stor frihet til å skape et hjem som er både personlig og harmonisk. Alle valgmulighetene er nøye kvalitetssikret, slik at du kan være trygg på at ditt nye hjem får et gjennomført, tidløst uttrykk.

– Ann-Elin S. Kyllingstad – AK-iark





Solgløtt

INTERIØRSTIL 1

Inspirert av solfylte landskap med gyldne og varme toner. Med farger som gir assosiasjoner til lys og vekst skaper dette konseptet en følelse av energi og optimisme. Det er perfekt for deg som vil ha en lys og levende atmosfære preget av naturens varme.



For en mer dempet stemning har denne fargepaletten varme jordtoner som går mot terrakotta. Den henter inspirasjon fra jord, leire og naturlig varme. Disse fargene gir et tidløst og rolig uttrykk.

Illustrasjonen viser fargekonseptet Jordnær fra et annet bygg i prosjektet. Kun ment som illustrasjon. Avvik kan forekomme når prosjektet er ferdig prosjektert.



Jordnær

INTERIØRSTIL 2





Dette interiørkonseptet er inspirert av naturens grønne nyanser og materialer som tre og mose. Dette skaper en jordnær og beroligende atmosfære som bringer utendørs natur inn i hjemmet.

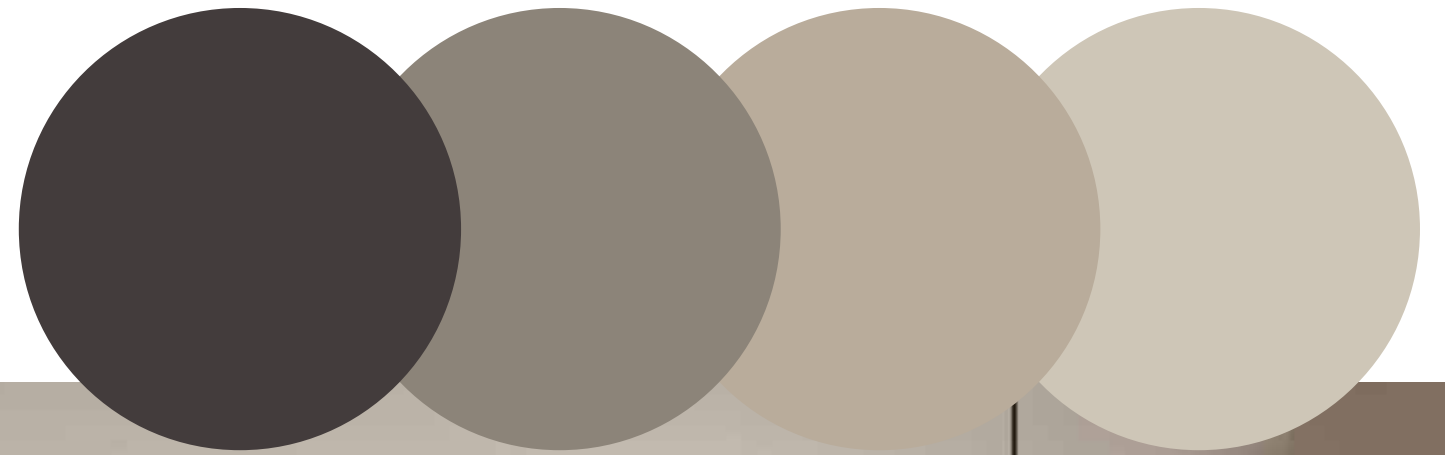
INTERIØRSTIL 3

Frodig

Skygge

INTERIØRSTIL 4

Dette er en subtil og dempet palett, inspirert av lin og luftig natur. Rolig, nøytralt og med et tidløst uttrykk med fokus på ro og balanse.



LEVERANSE- BESKRIVELSE

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 i øverste etasje leveres i malt utførelse tilpasset fasaden. Øvrige inngangsdører 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 drengsfalt. 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 stue/kjøkken ca. 2,60 m opp til ca 3,00 m i øverste etasje. 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. 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. Røroshetta slimline ventilator med kullfilter. Hvitevarer og montering av hvitevarer er ikke 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 samme overflate som dør. Beslag/vridere i børstet stål. Lave terskler med luftoverstrømming for ventilasjon. Det leveres dør med glass fra 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 hånddusj. Vegghengt toalett med kompaktdesign, åpen spylekant, og demping i lokket. Kran og avløp for vaskemaskin og tørketrommel på bad eller i vaskerom.

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. Solskjerming kan bestilles av kunde under tilvalgsprosessen.

Hovedinngangsdør

Hovedinngangsdør og inngangsdør til leilighetene i øverste etasje, som har egne private innganger, leveres i malt utførelse tilpasset fasaden.

Inngangsdører til de øvrige leilighetene leveres i eikefiner. Vrider i børstet stål.

Listverk

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

Diverse utstyr

Brannslukningsutstyr og røykvarsler leveres i henhold til forskriftskrav.

Sprinkleranlegg leveres med flate sprinklerhoder.

Ventilasjon og oppvarming

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning medfølger leveransen. Ventilasjonsaggregatet plasseres i entre eller

vaskerom. Vannbåren gulvvarme fra energibrønner i alle rom utenom soverom og bod.

Fellesarealer

Det leveres slipt betong eller fliser i hovedinngangspartiet. I øvrige gangareal og trapper leveres tepper eller belegg. 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 ellers 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 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 er avsatt plass til bilvask.

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 felles-anlegget.

Sykkelparkering

Det skal leveres tre sykkelplasser pr. boenhet i tråd med reguleringsbestemmelsene. Det vil i tillegg bli spyleplass for sykler i nærheten av nedkjørsel til parkering. Sykkelplassene blir etablert i parkingskjeller og i hageanlegget.

Utomhusarbeider

Hagearealer leveres iht tomteplan. Lekeplasser og andre felles oppholdsarealer blir opparbeidet etter gjeldende tekniske planer. Deler av hageanlegget og regulerte turstier 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 besluttet 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 tilvalsbehandling 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 komme 15 % administrasjonsgebyr på alle tilvalg.

Det vil være mulig å avtale videre hjelp av interiørarkitekten for en ekstra kostnad dersom det ønskes.

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 avtales direkte mellom kjøper og selger i seperat avtale. Eventuelle tilvalgs-bestillinger faktureres fra entreprenør og må betales sammen 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 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 leilighet 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 leilighetens energiklasse vil variere mellom klassene B og C. Endelige energiattester leveres pr leilighet ved overlevering. Leiligheten blir byggrensjort 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 ikke grunnlag for justering i pris.

Stavanger, 23.02.26

Madlalia Boligutvikling AS





PLANTEGNINGER

BOLIGOVERSIKT

Det tredje salgstrinnet består av 25 leiligheter fordelt på tre bygg. Størrelsene varierer fra kompakte leiligheter fra BRA 67 m² til romslige boliger på BRA 130 m², de aller fleste med fantastisk utsikt og gode solforhold. Hvert hus har åtte eller ni leiligheter, og seks av toppleilighetene har egen privat inngang.

STAUELIA 53	STAUELIA 59	STAUELIA 65
53-H0101 / BRA 68,1 m² side 84	59-H0101 / BRA 128,4 m² side 100	65-H0101 / BRA 128,1 m² side 118
53-U0101 / BRA 127,8 m² side 86		
53-U0102 / BRA 129,9 m² side 88	STAUELIA 61	STAUELIA 67
53-U0103 / BRA 68,5 m² side 90	59-H0101 / BRA 128,4 m² side 102	67-H0101 / BRA 130,4 m² side 120
53-U0201 / BRA 127,5 m² side 92		
53-U0202 / BRA 130,3 m² side 94	STAUELIA 63	STAUELIA 69
	63-H0101 / BRA 68,5 m² side 104	69-H0101 / BRA 69,4 m² side 122
STAUELIA 55	63-U0101 / BRA 68,5 m² side 106	69-U0101 / BRA 69,9 m² side 124
55-H0101 / BRA 129 m² side 96	63-U0102 / BRA 131,2 m² side 108	69-U0102 / BRA 131,1 m² side 126
	63-U0103 / BRA 129 m² side 110	69-U0103 / BRA 128,2 m² side 128
STAUELIA 57	63-U0201 / BRA 68,8 m² side 112	69-U0201 / BRA 67,9 m² side 130
57-H0101 / BRA 127,3 m² side 98	63-U0202 / BRA 130,3 m² side 114	69-U0202 / BRA 130,9 m² side 132
	63-U0203 / BRA 129,2 m² side 116	69-U0203 / BRA 129,4 m² side 134

Arealbegreper: **BRA** (bruksareal). **BRA-i** (internt bruksareal). **BRA-e** (eksternt bruksareal).



25 LEILIGHETER I STAUDELIA

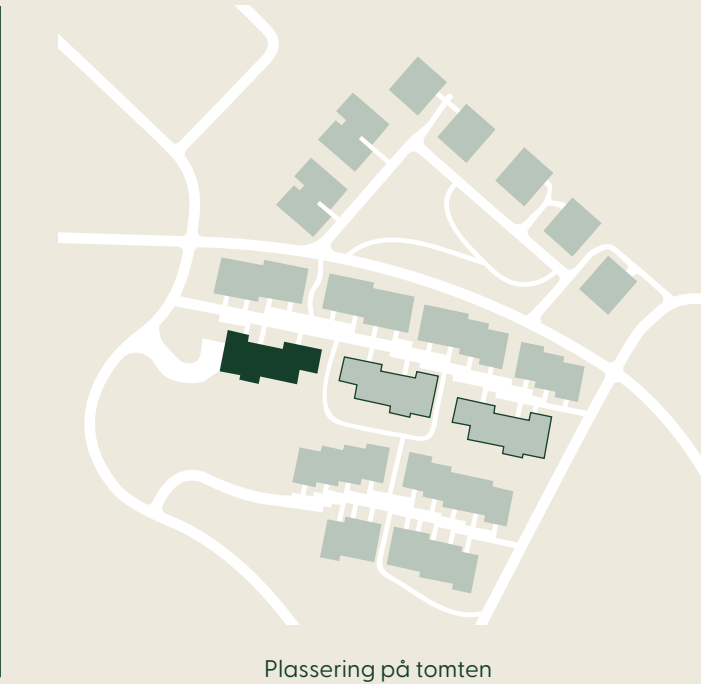
- Klassisk arkitektur, robuste materialer og moderne komfort.
- Store vindusflater, god takhøyde og gode solforhold.
- Gjennomtenkte planløsninger som gir høy bokvalitet.
- Store vindusflater som sørger for rikelig med lys.
- Ekstra takhøyde som skaper luftig romfølelse.
- 6 av toppleiligheter har egen, privat inngang.
- Enkelte leiligheter har en ekstra inngang via vaskerommet, perfekt om du kommer fra treningstur eller fra luftetur med hunden.

53-H0101

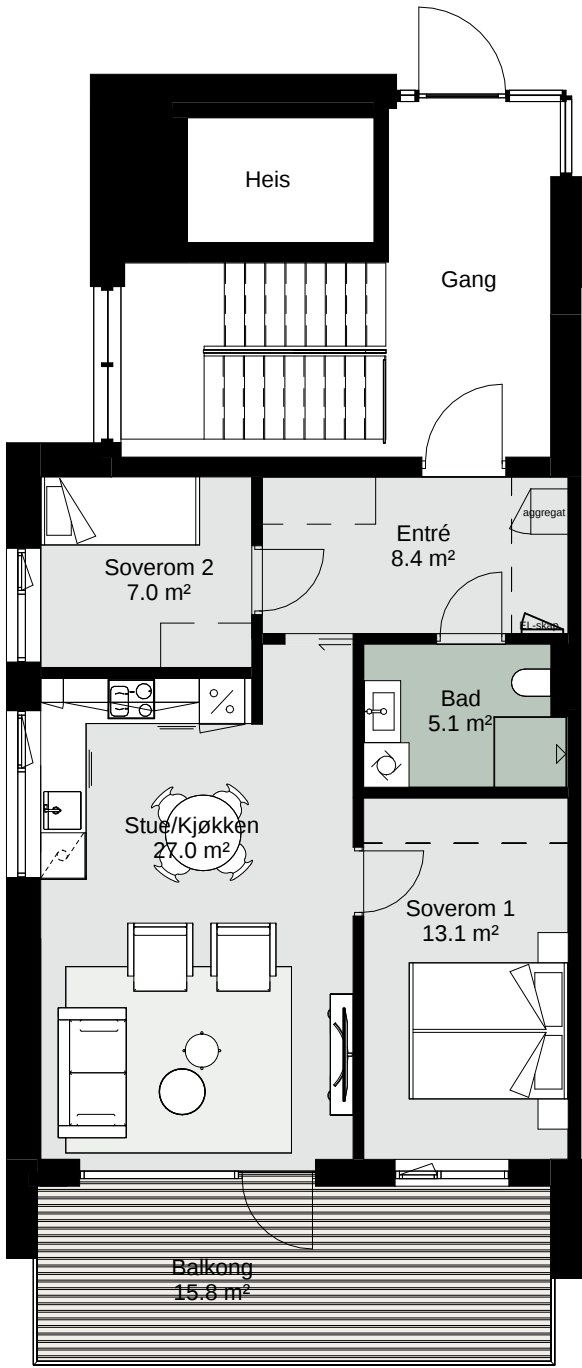
3-ROMS

TOPPETASJE

BRA 68,1 m²
BRA-i 63,1 m²
BRA-e 5 m²
Balkong 15,8 m²



Etasjeplan og fasade sett fra sør

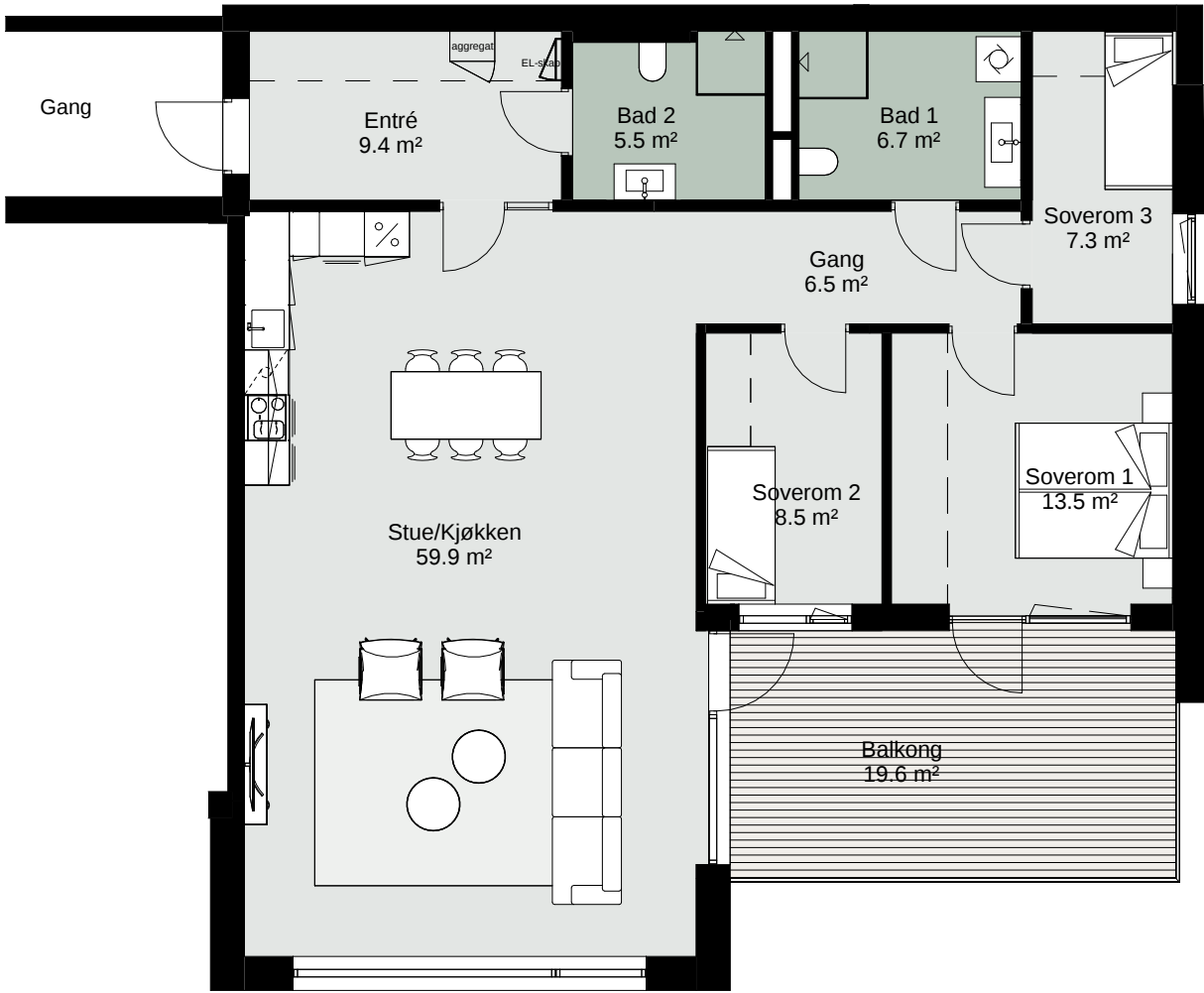
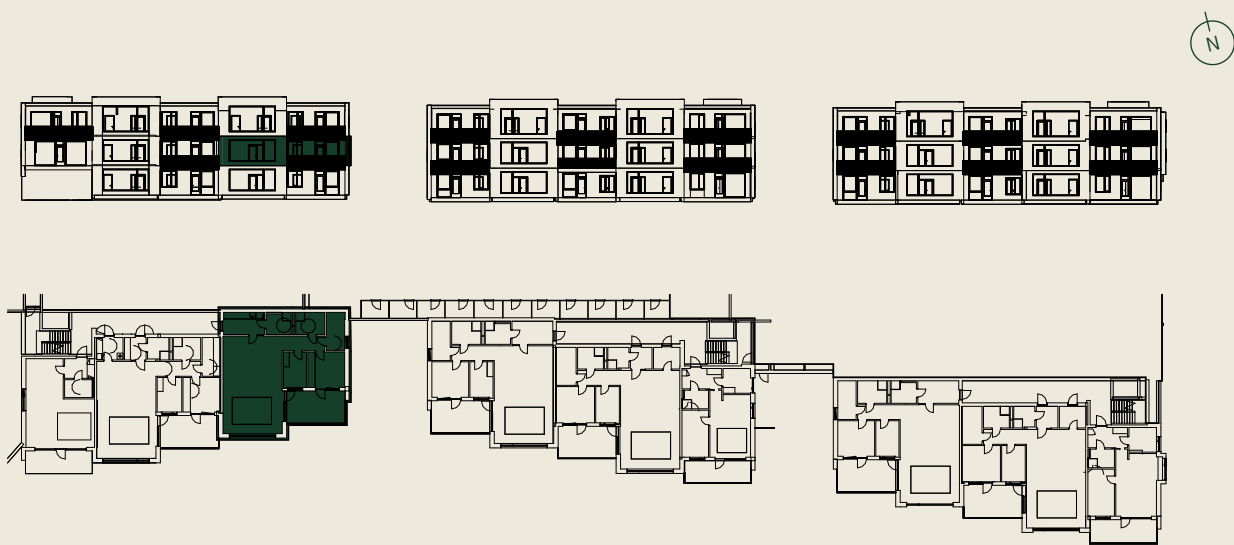
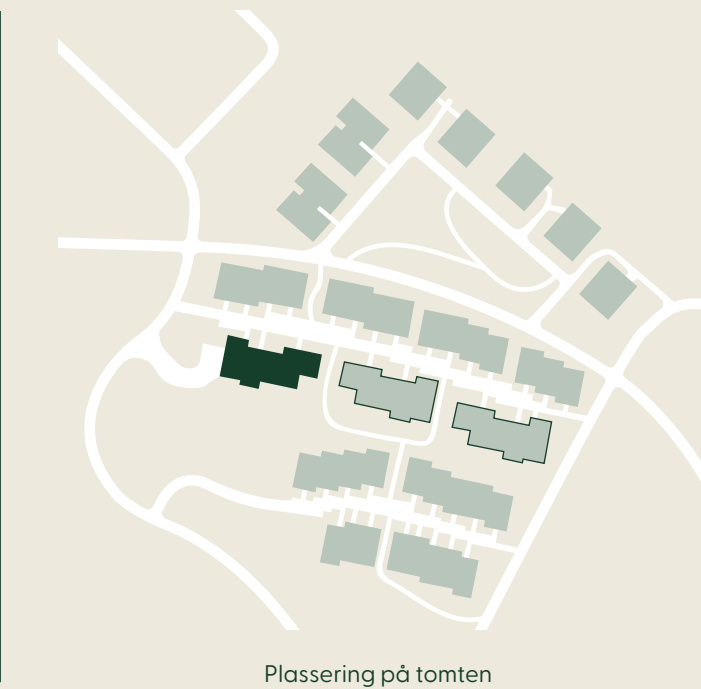


53-U0101

4-ROMS

MELLOMETASJE

BRA 127,8 m²
BRA-i 122,8 m²
BRA-e 5 m²
Balkong 19,6 m²

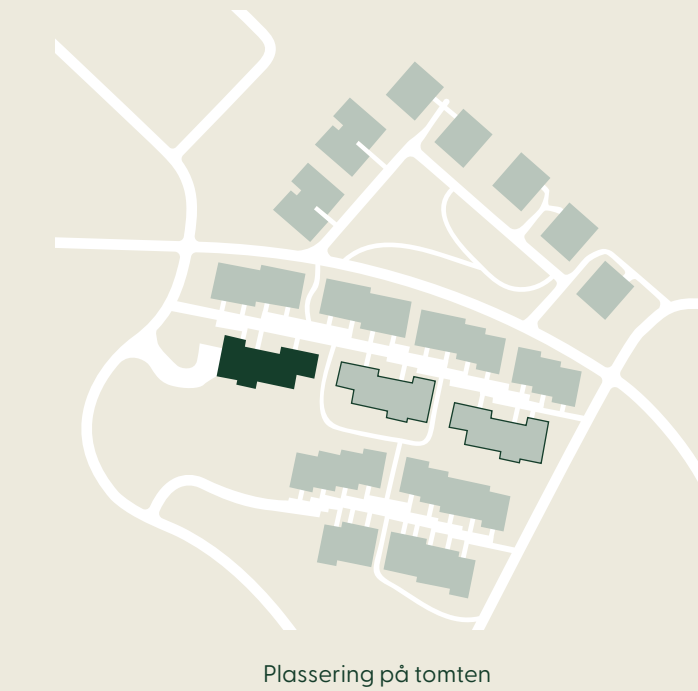


53-U0102

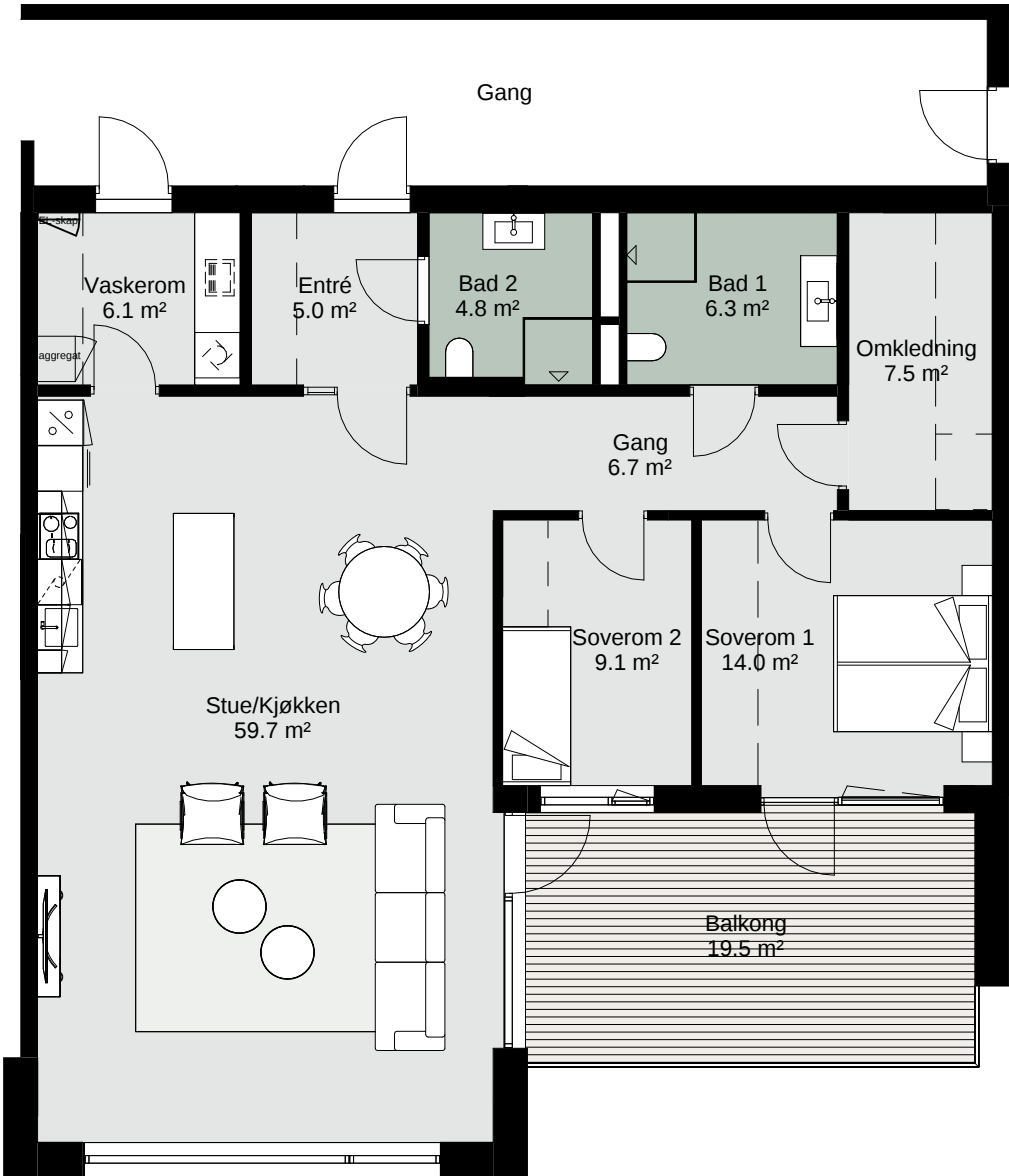
3-ROMS

MELLOMETASJE

BRA 129,9 m²
BRA-i 125 m²
BRA-e 5 m²
Balkong 19,5 m²



Etasjeplan og fasade sett fra sør

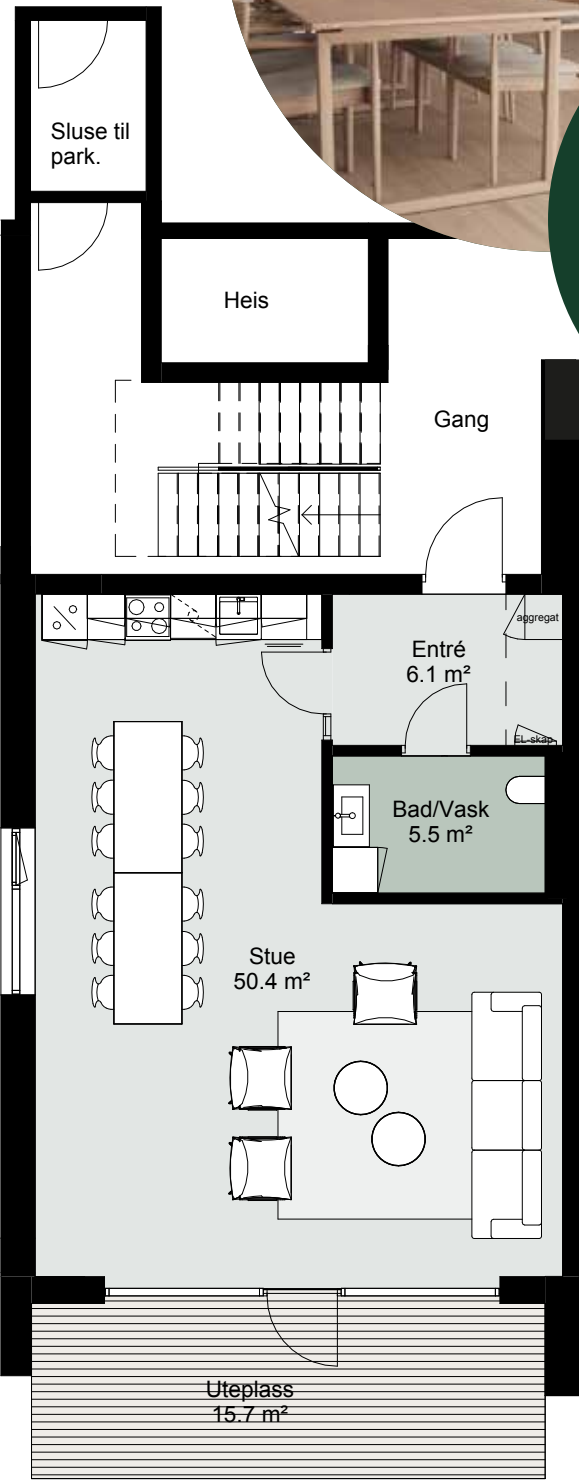
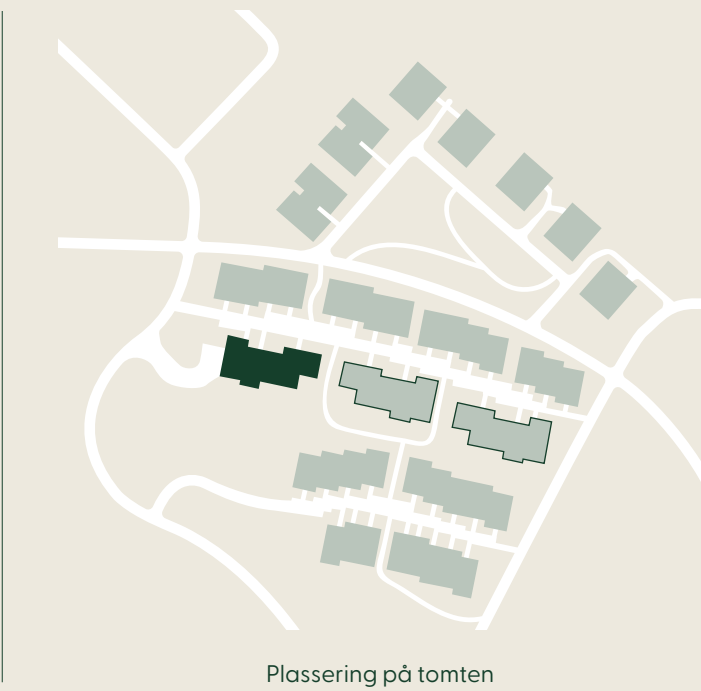


53-U0103

FELLESROM

MELLOMETASJE

BRA-i 63,4 m²
Uteplass 15,7 m²



Fellesrom
Rommet kan bookes for spesielle anledninger. I hverdagen brukes rommet som møteplass hvor du kan ta en kopp kaffe og en prat med naboen. Se mer på side 46–47.

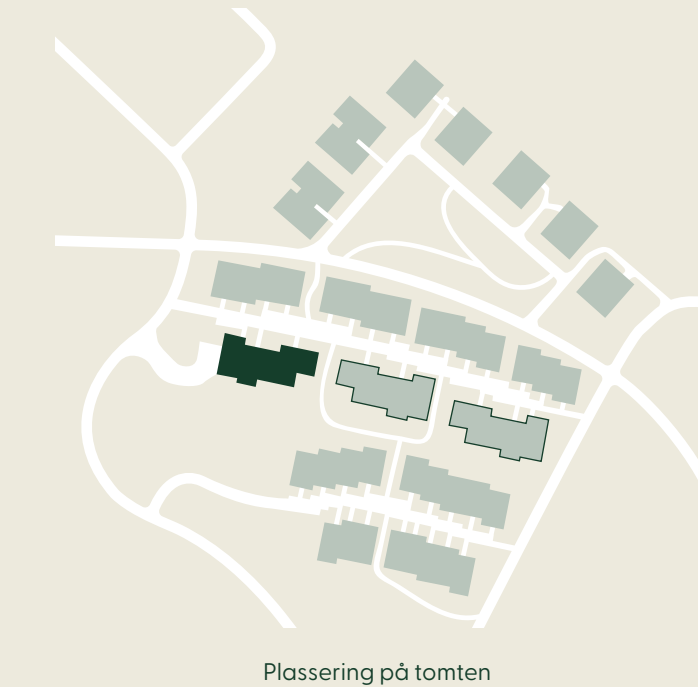


53-U0201

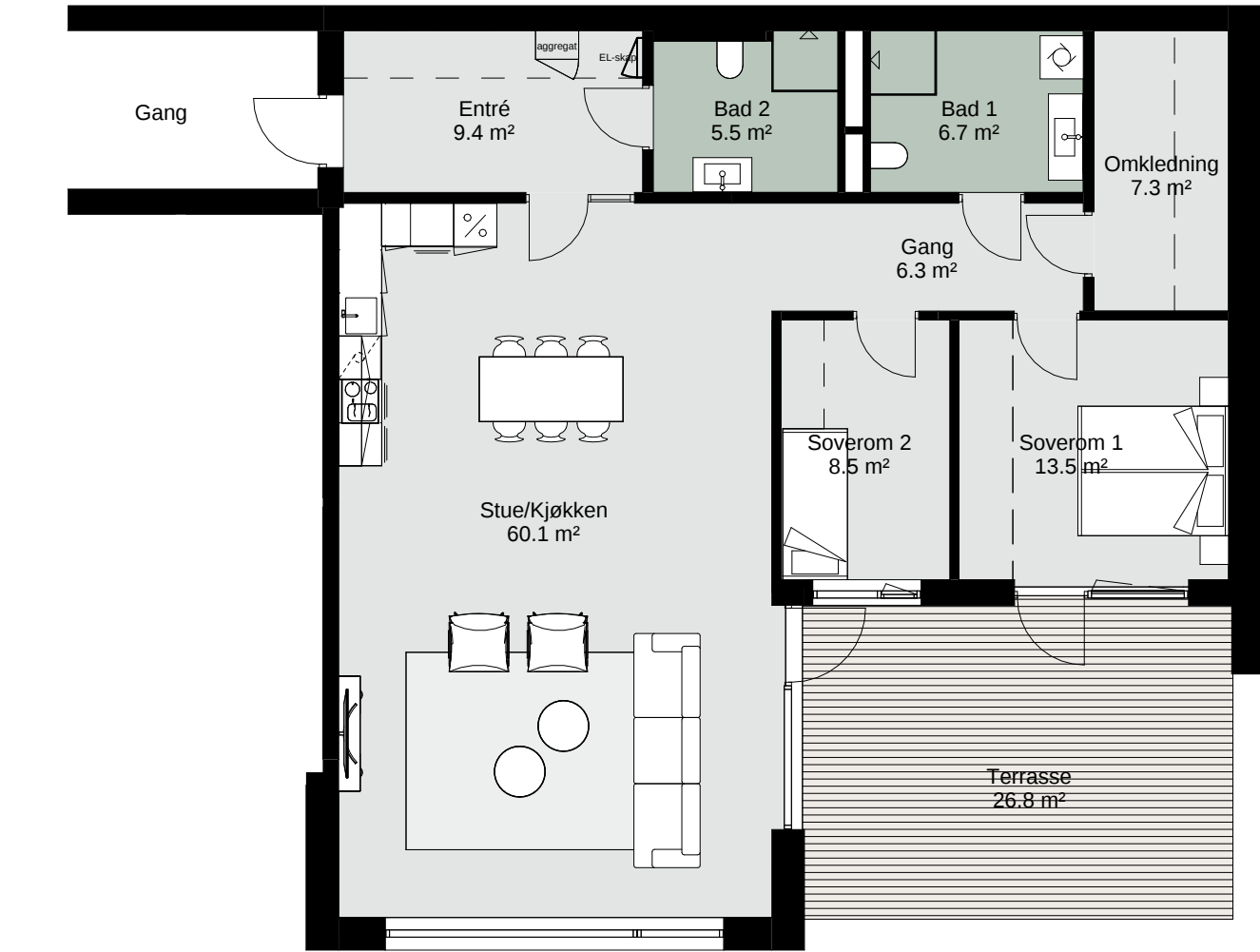
3-ROMS

BAKKEPLAN

BRA 127,5 m²
BRA-i 122,5 m²
BRA-e 5 m²
Terrasse 26,8 m²



Etasjeplan og fasade sett fra sør

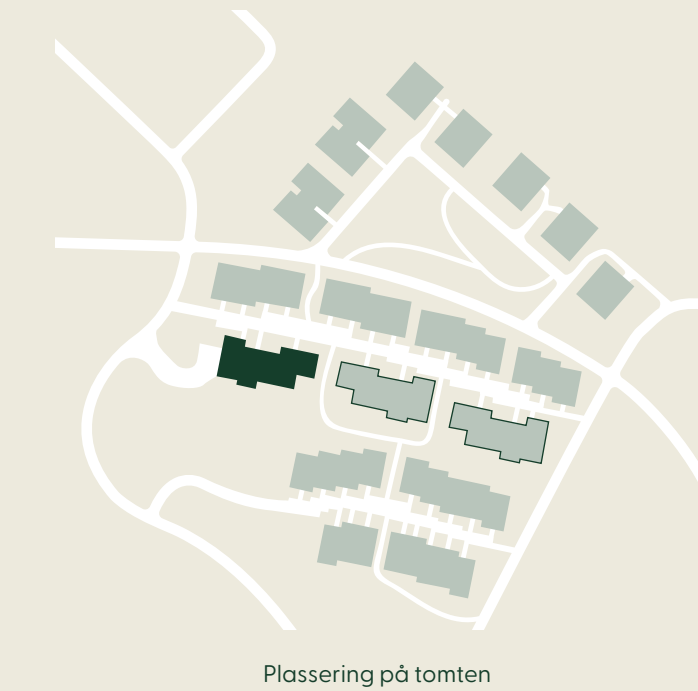


53-U0202

3-ROMS

BAKKEPLAN

BRA 130,3 m²
BRA-i 125,3 m²
BRA-e 5 m²
Terrasse 26,6 m²



Etasjeplan og fasade sett fra sør

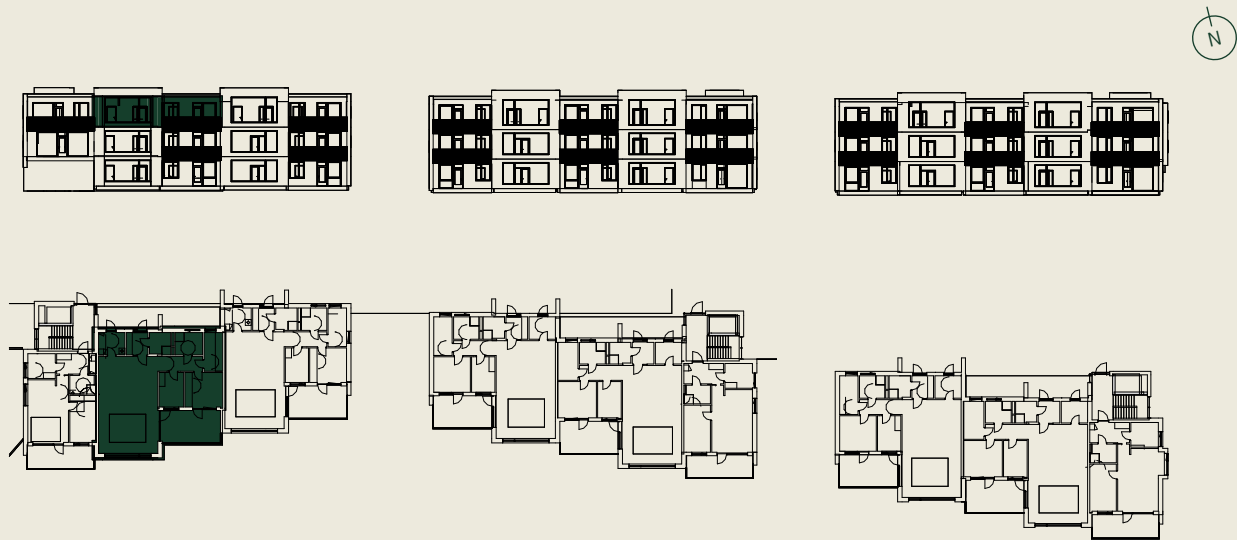
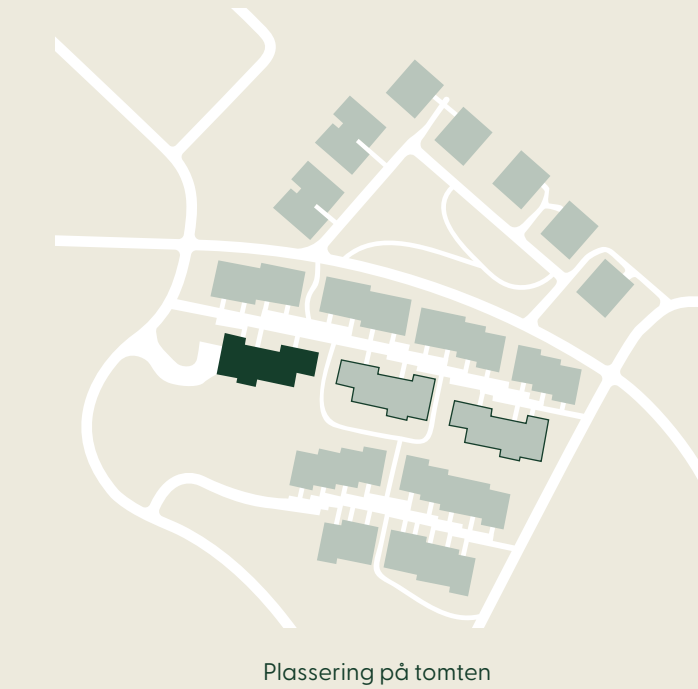


55-H0101

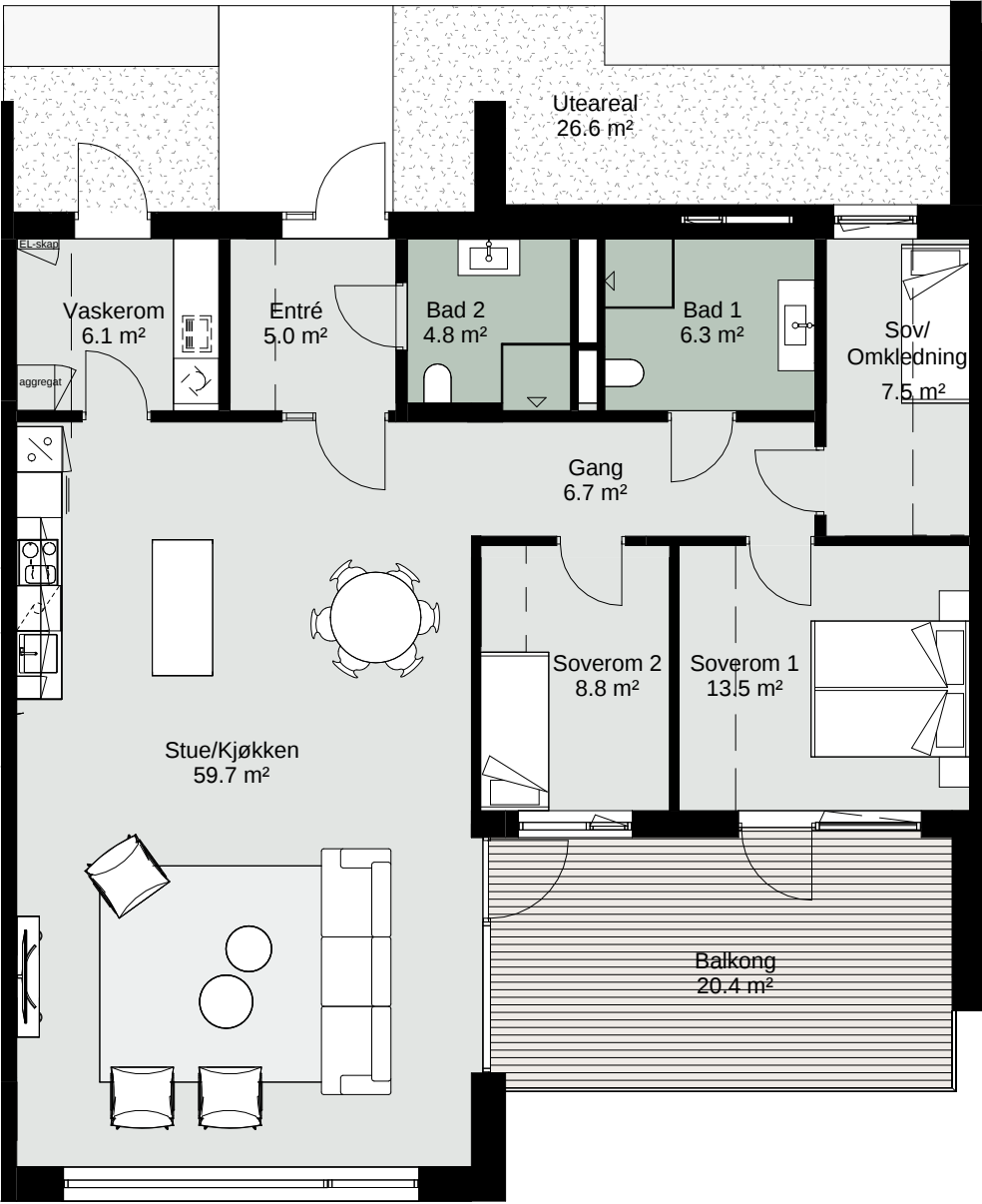
4-ROMS

TOPPETASJE

BRA 129 m²
BRA-i 124 m²
BRA-e 5 m²
Balkong 20,4 m²
Privat uteareal 26,6 m²
Privat inngang



Etasjeplan og fasade sett fra sør

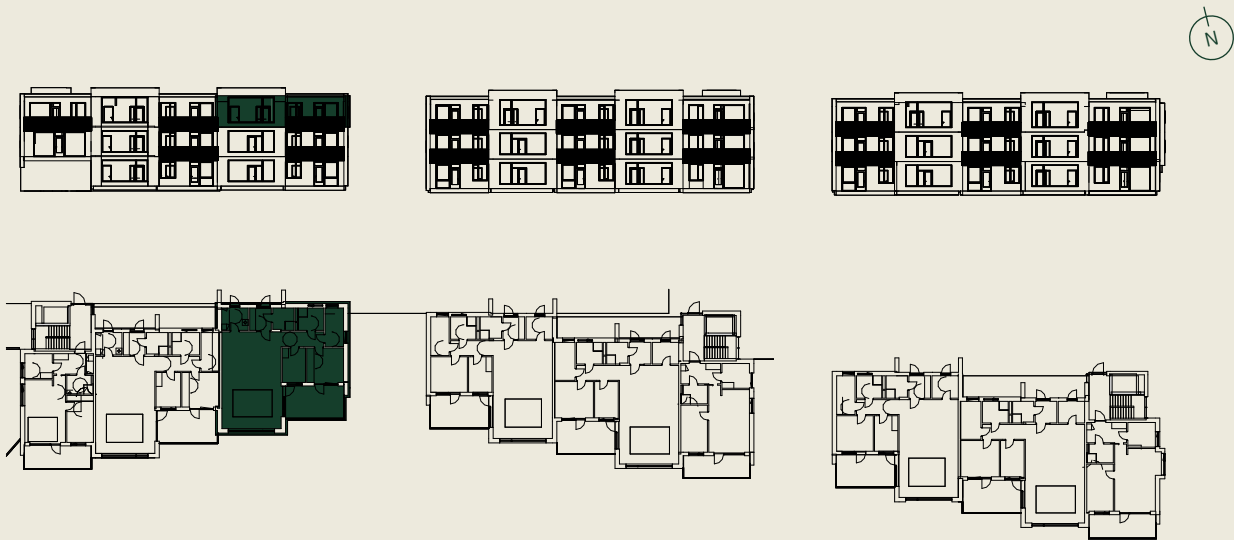
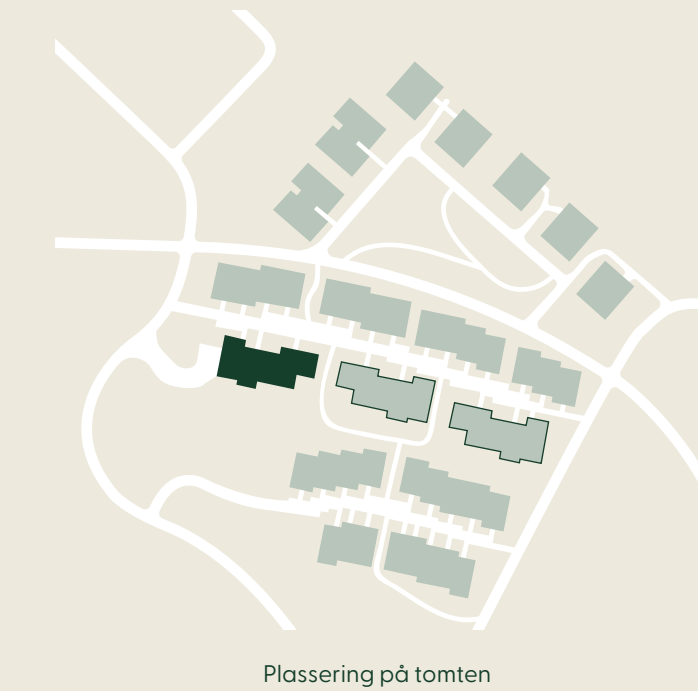


57-H0101

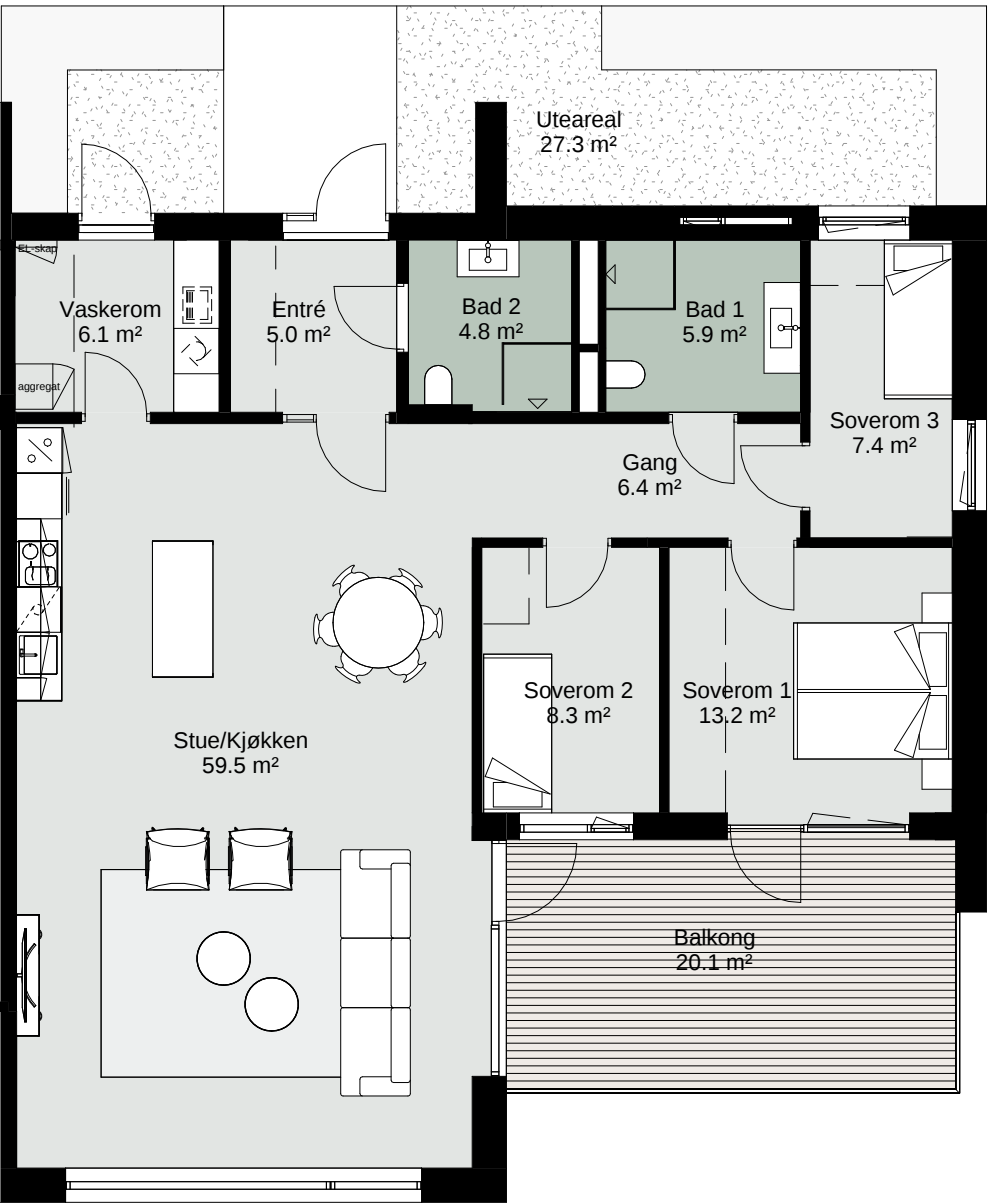
4-ROMS

TOPPETASJE

BRA 127,3 m²
BRA-i 122,4 m²
BRA-e 5 m²
Balkong 20,1 m²
Privat uteareal 27,3 m²
Privat inngang



Etasjeplan og fasade sett fra sør

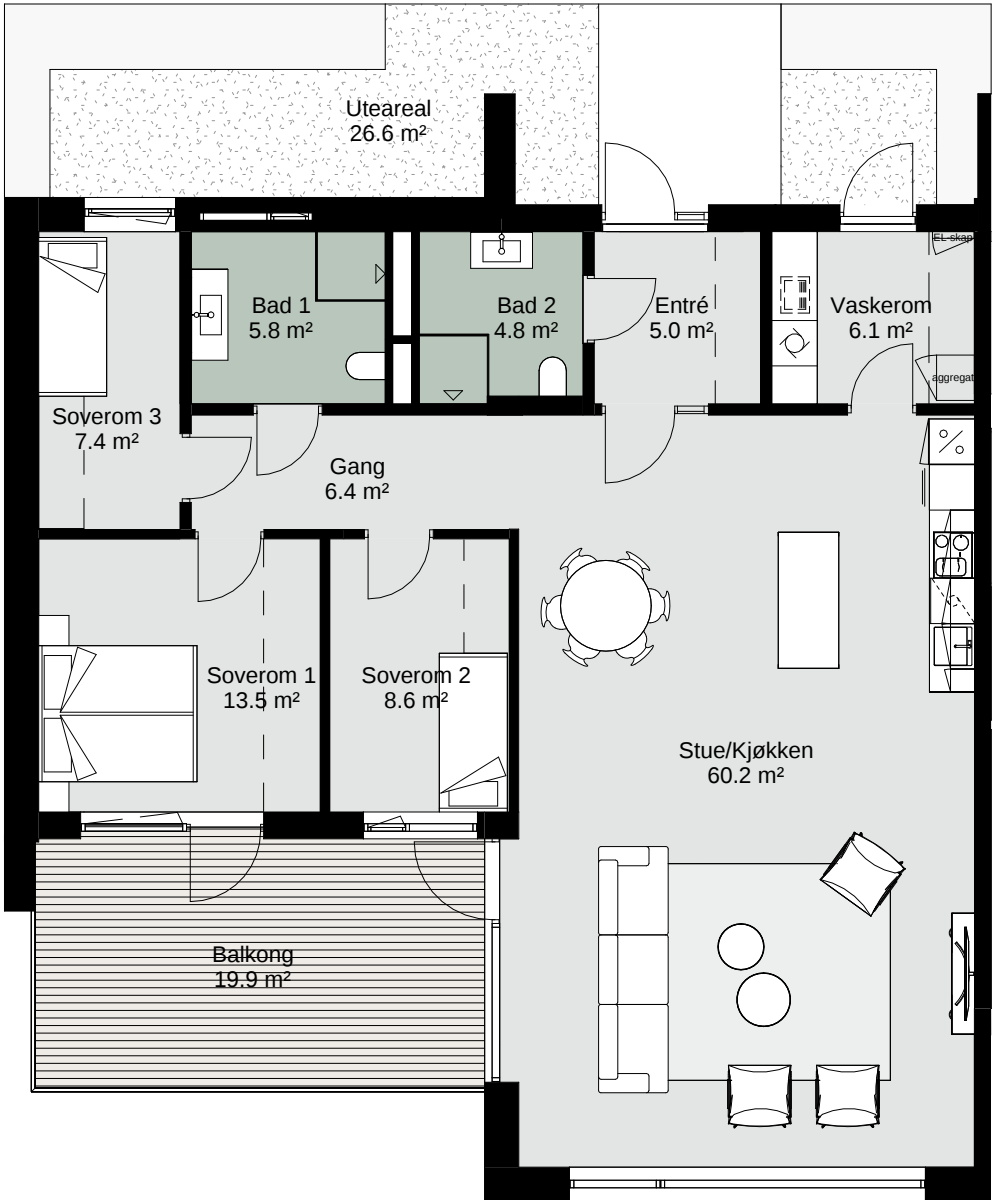
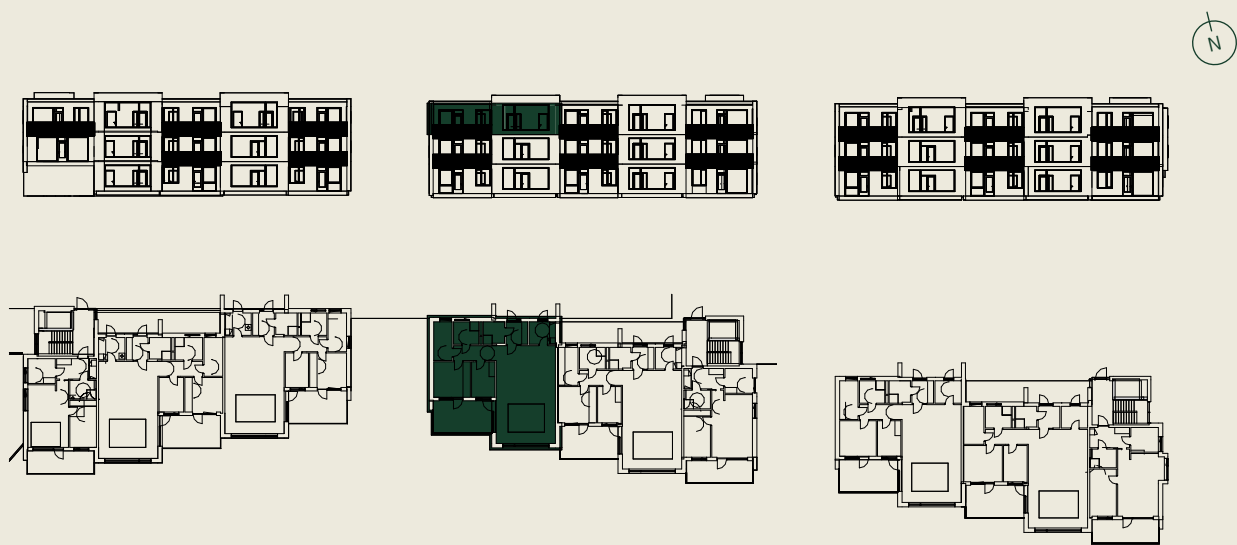
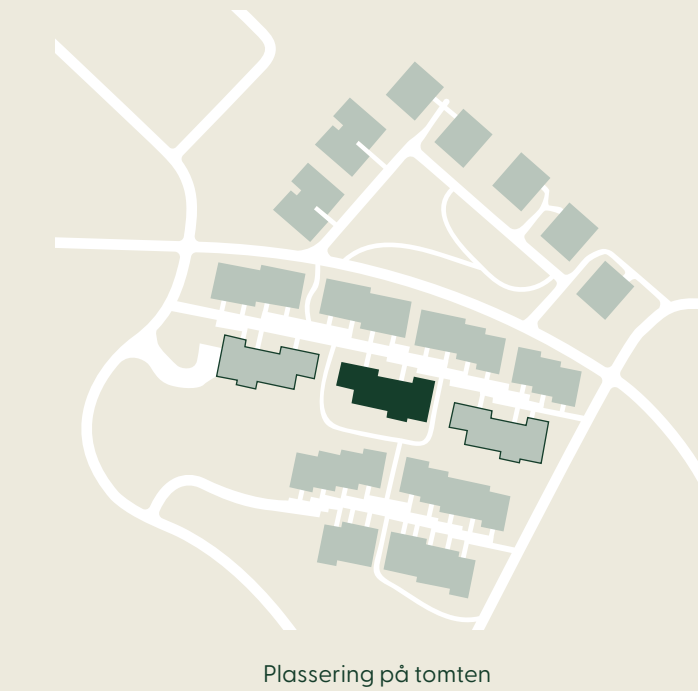


59-H0101

4-ROMS

TOPPETASJE

BRA 128,4 m²
BRA-i 123,4 m²
BRA-e 5 m²
Balkong 19,9 m²
Privat uteareal 26,6 m²
Privat inngang

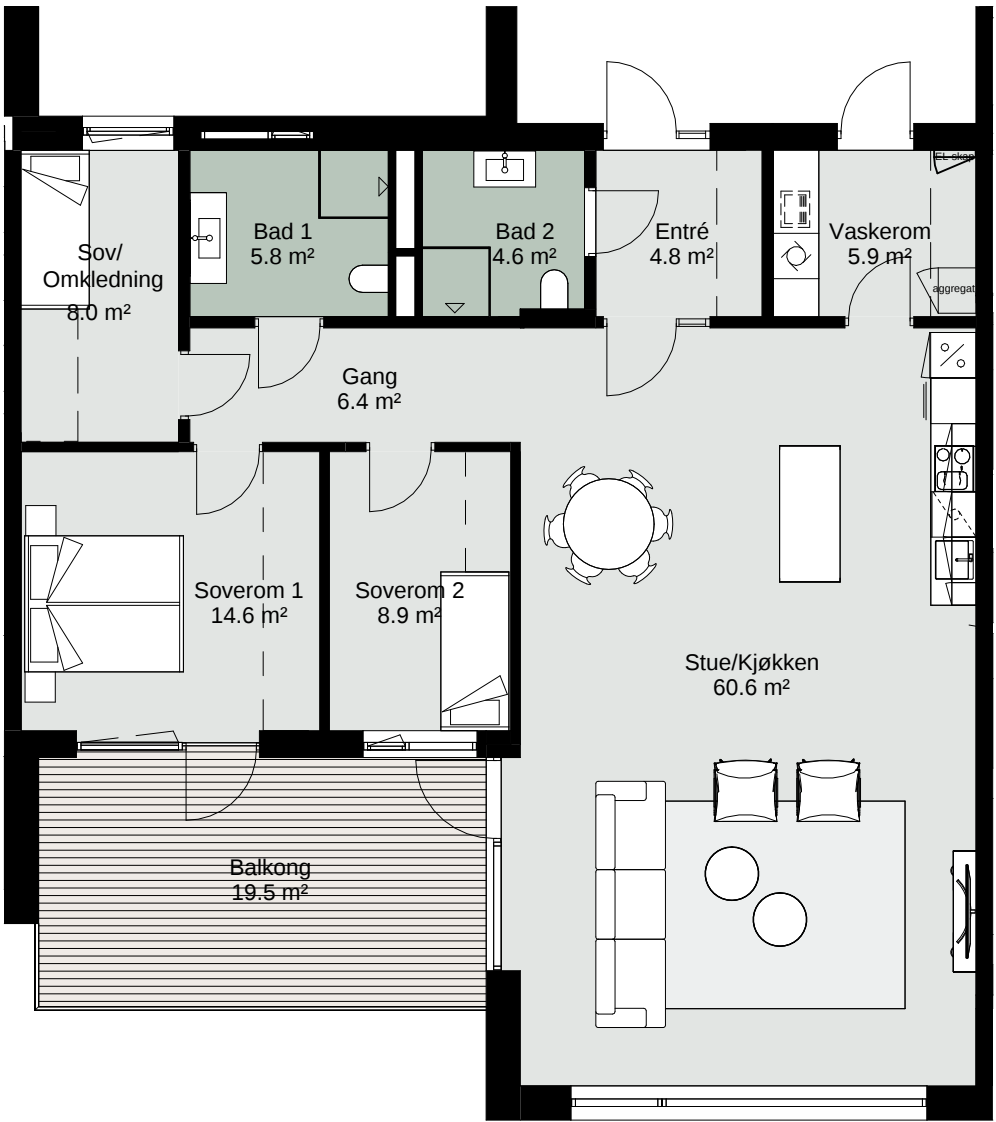
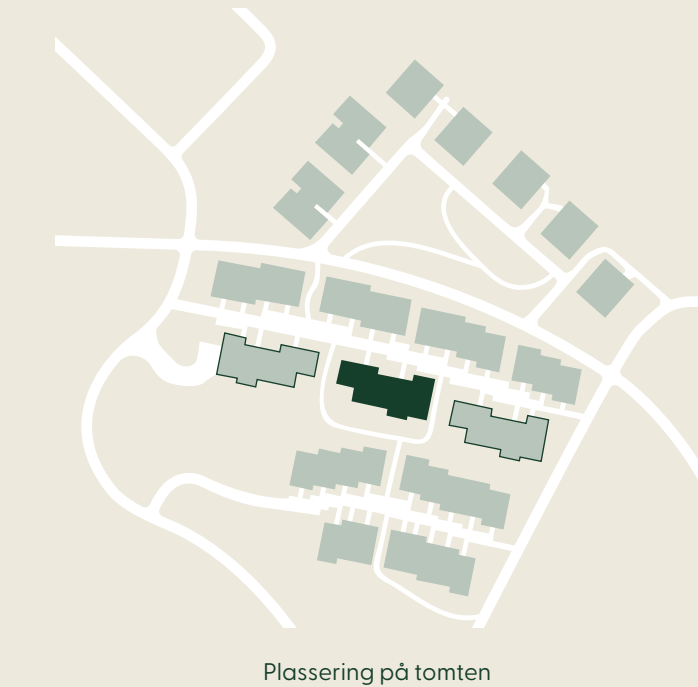


61-H0101

4-ROMS

TOPPETASJE

BRA 130,3 m²
BRA-i 125,3 m²
BRA-e 5 m²
Balkong 19,5 m²

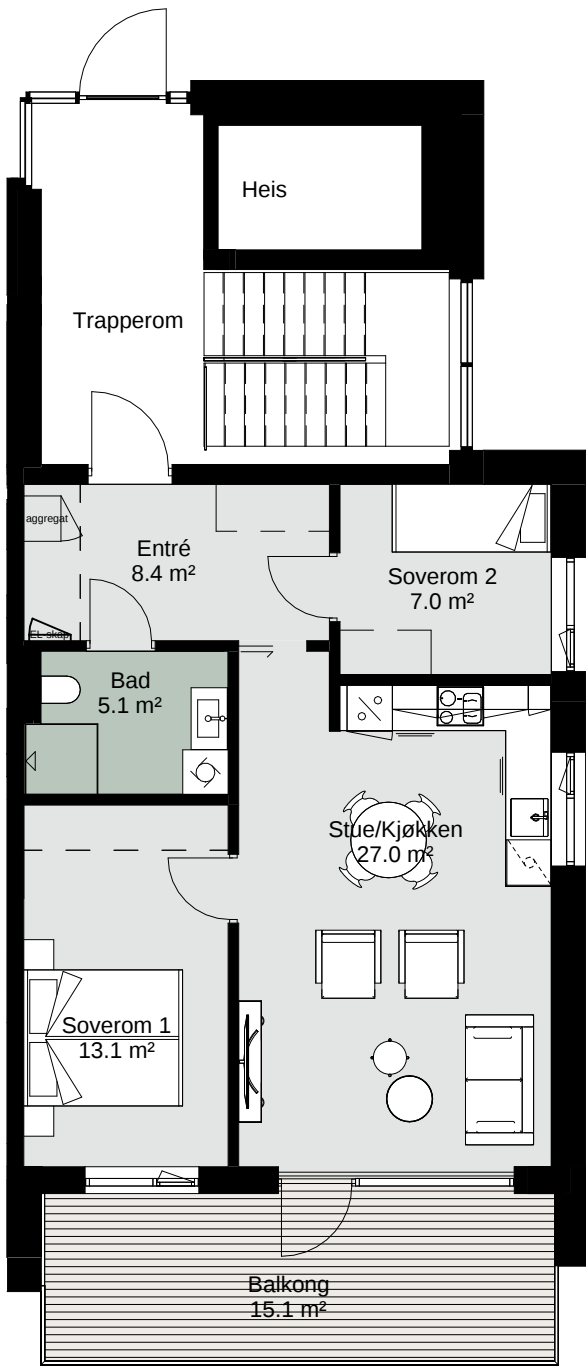
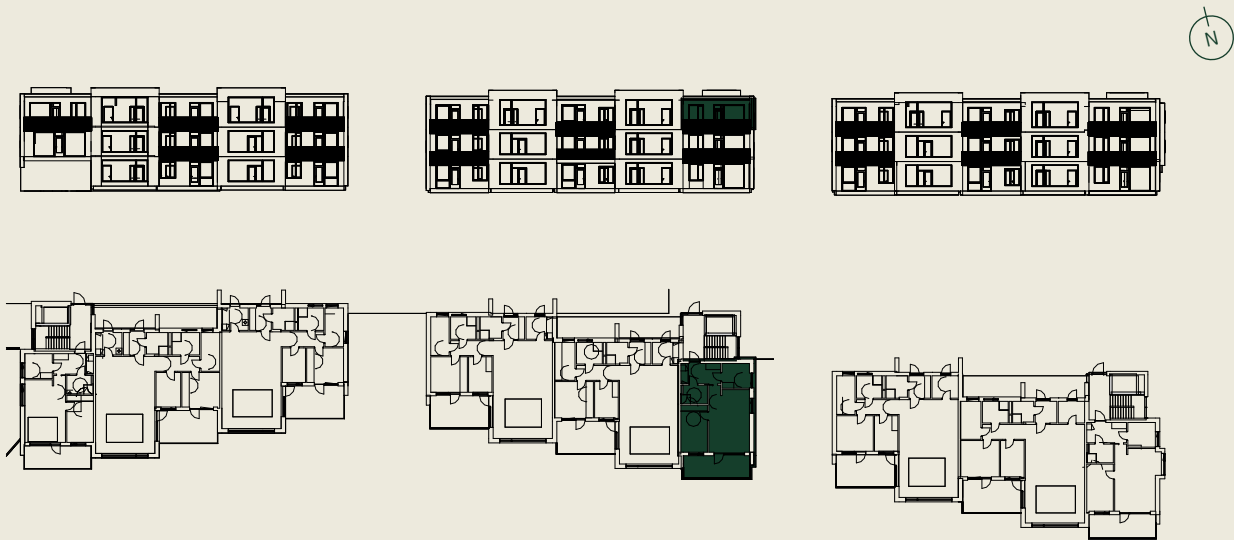
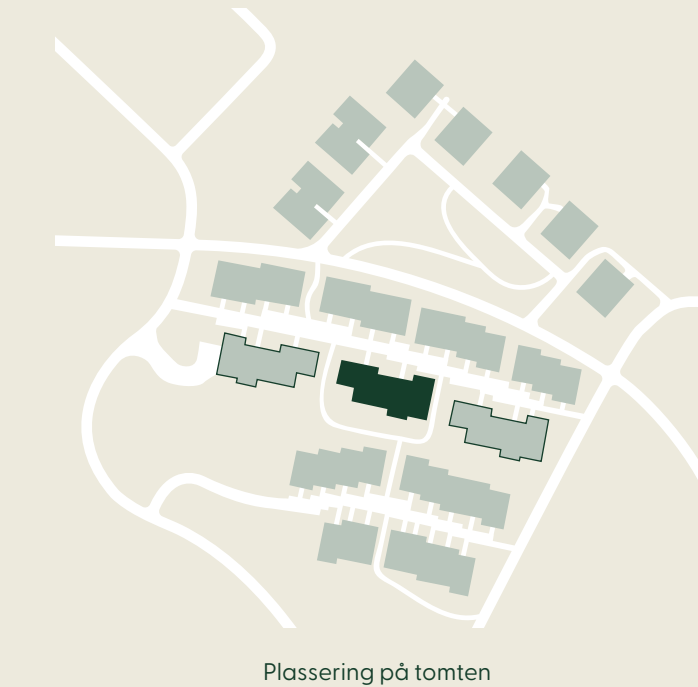


63-H0101

3-ROMS

TOPPETASJE

BRA 68,5 m²
BRA-i 63,4 m²
BRA-e 5 m²
Balkong 15,1 m²

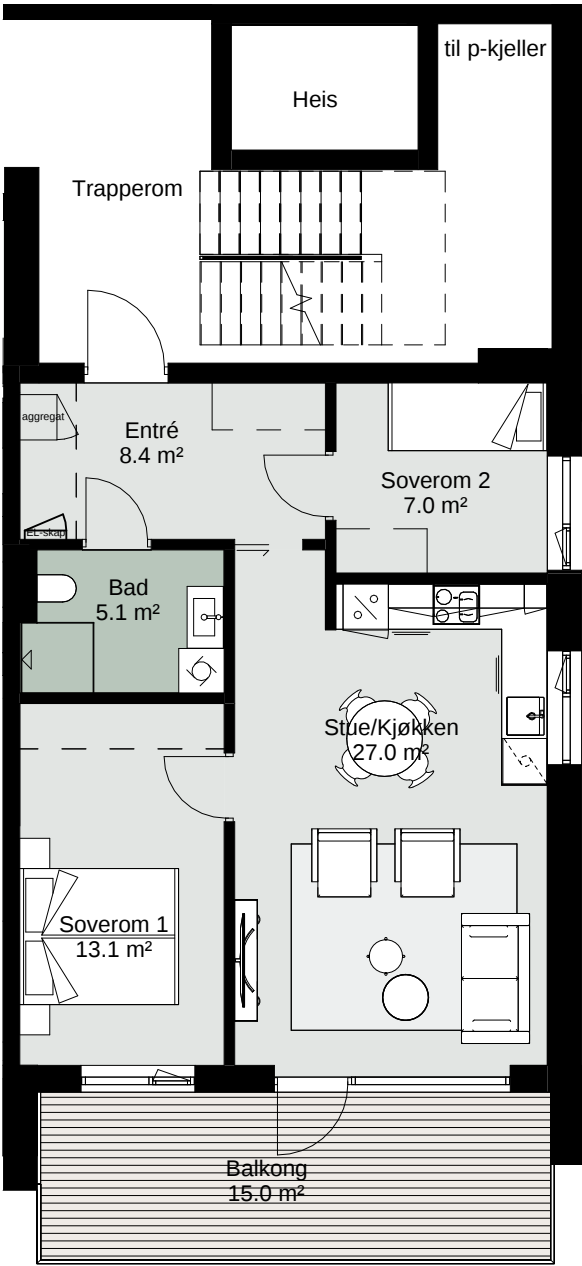
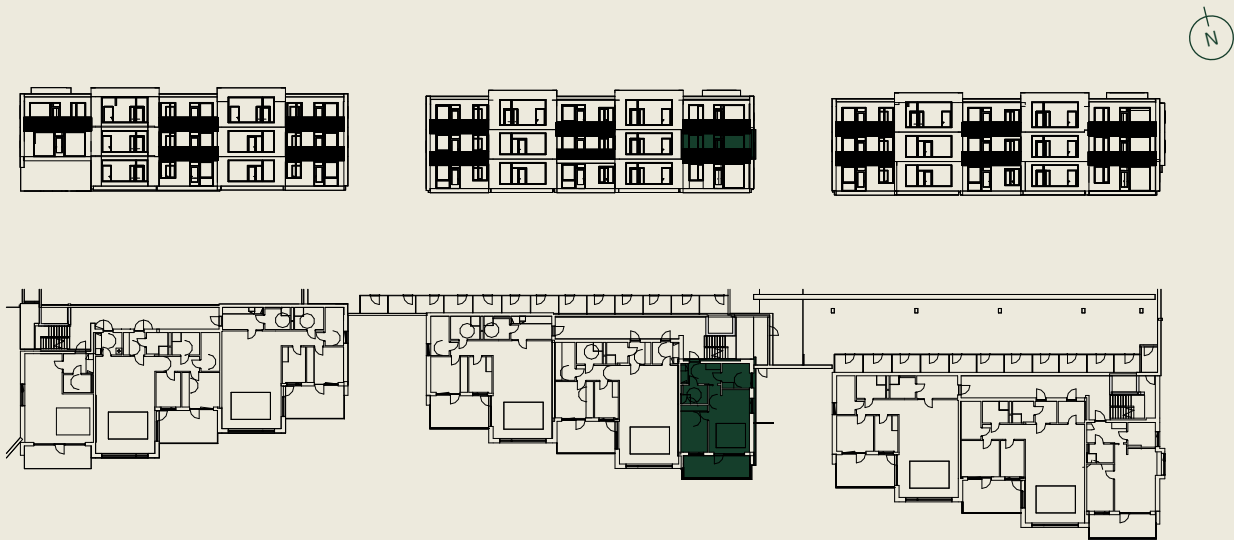
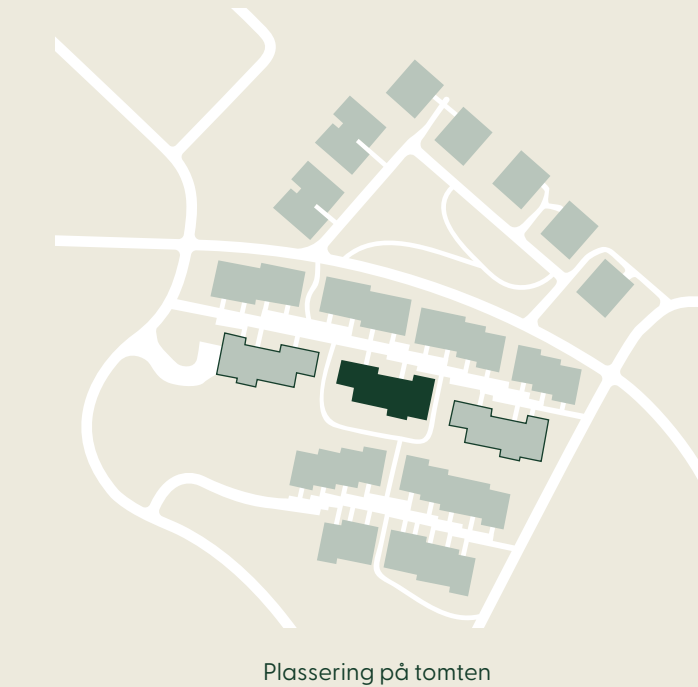


63-U0101

3-ROMS

MELLOMETASJE

BRA 68,5 m²
BRA-i 63,4 m²
BRA-e 5 m²
Balkong 15 m²

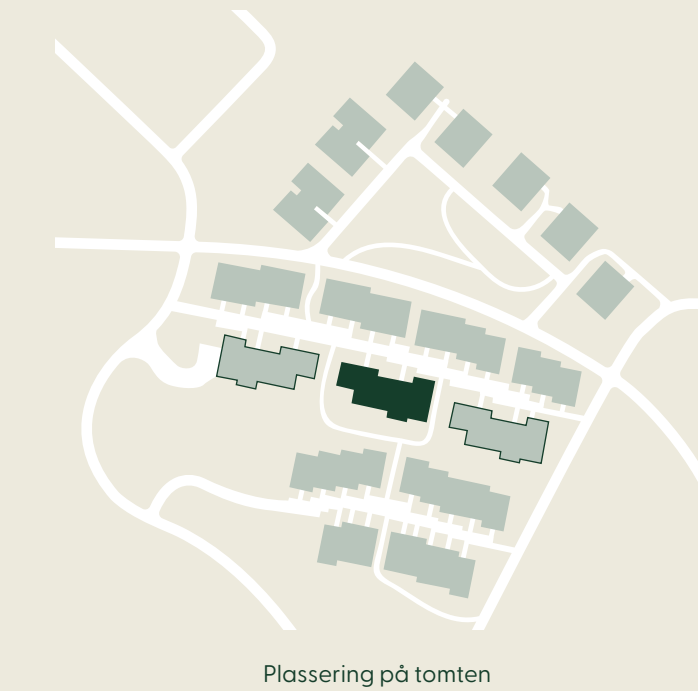


63-U0102

3-ROMS

MELLOMETASJE

BRA 131,2 m²
BRA-i 126,1 m²
BRA-e 5 m²
Balkong 19 m²

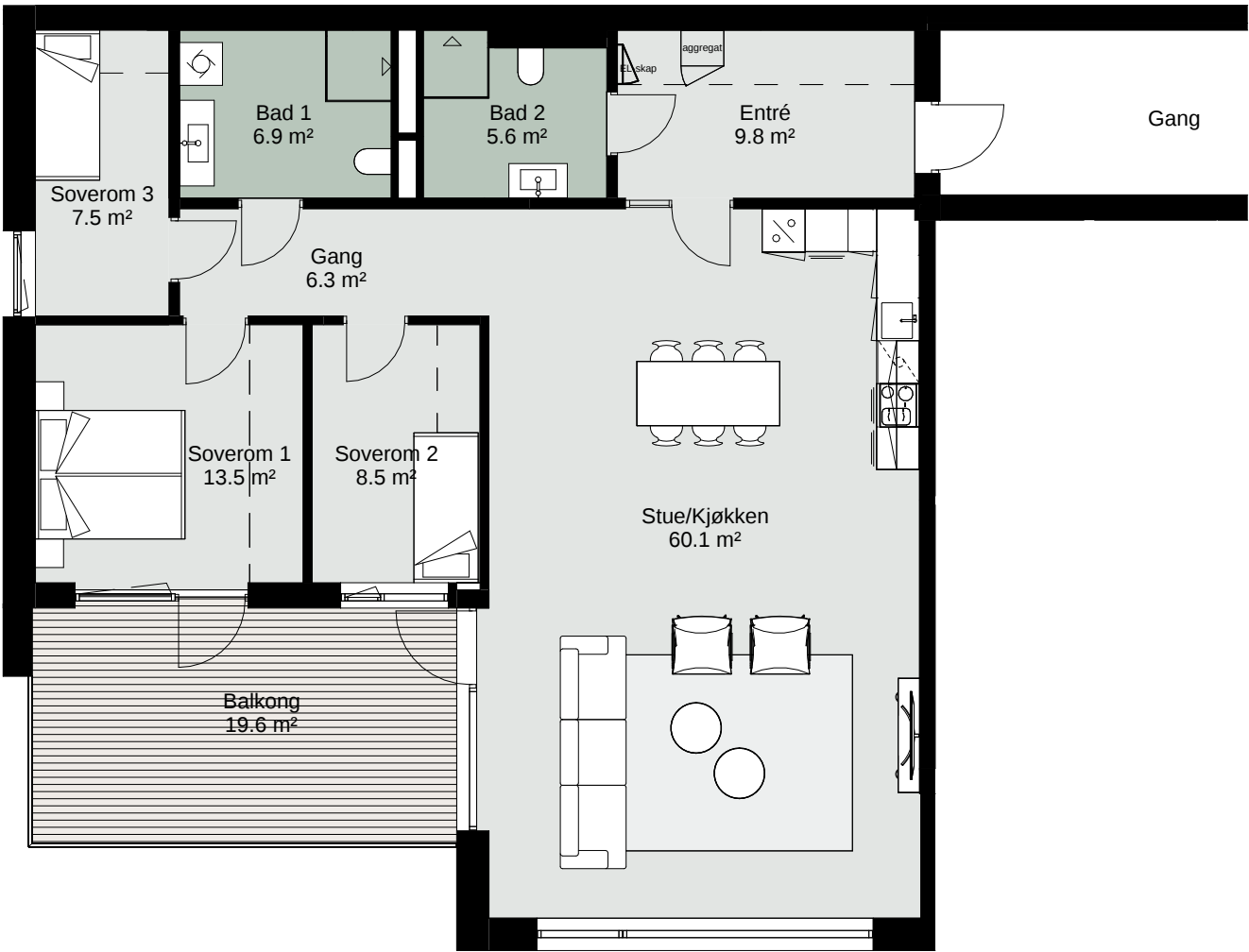
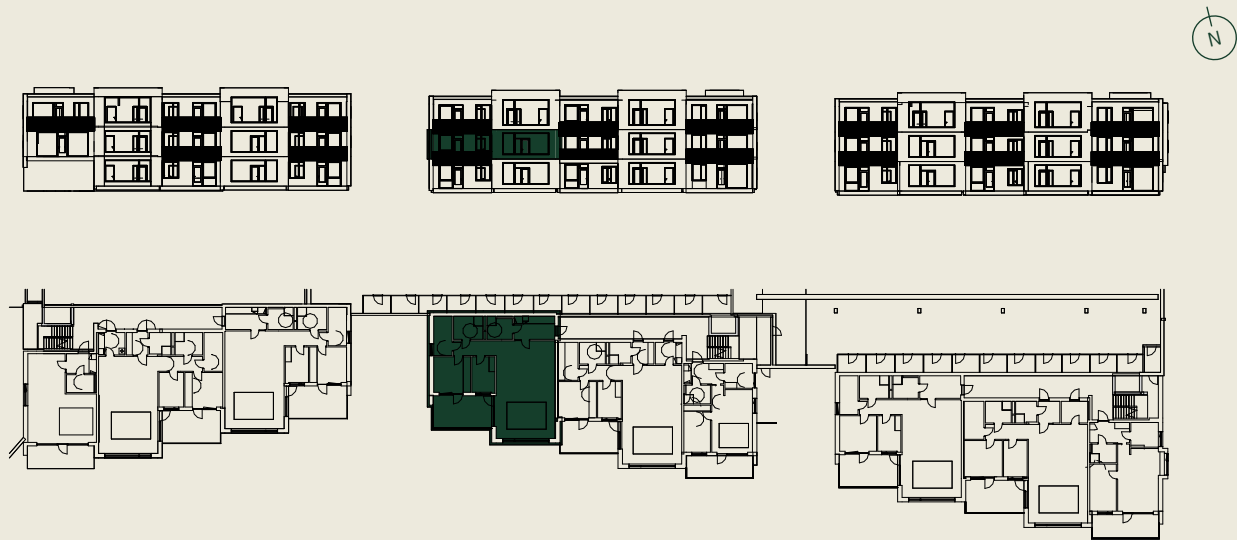
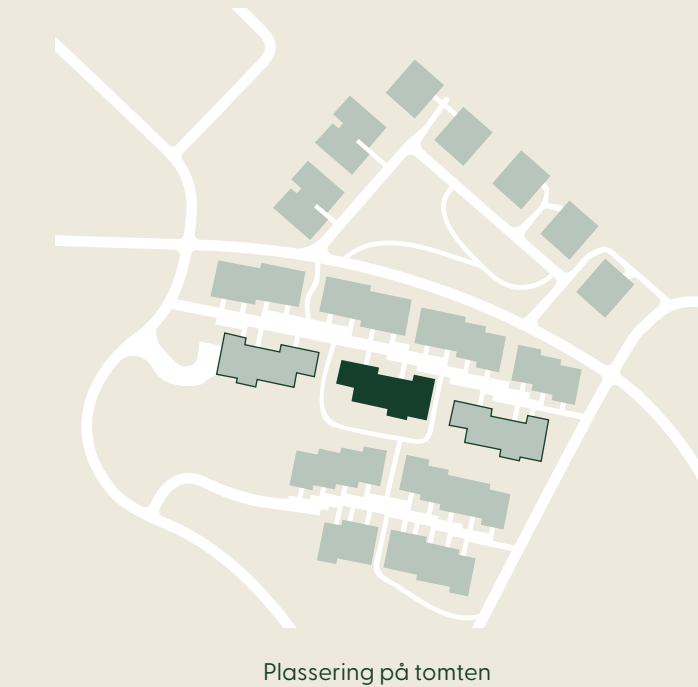


63-U0103

4-ROMS

MELLOMETASJE

BRA 129 m²
BRA-i 124 m²
BRA-e 5 m²
Balkong 19,6 m²

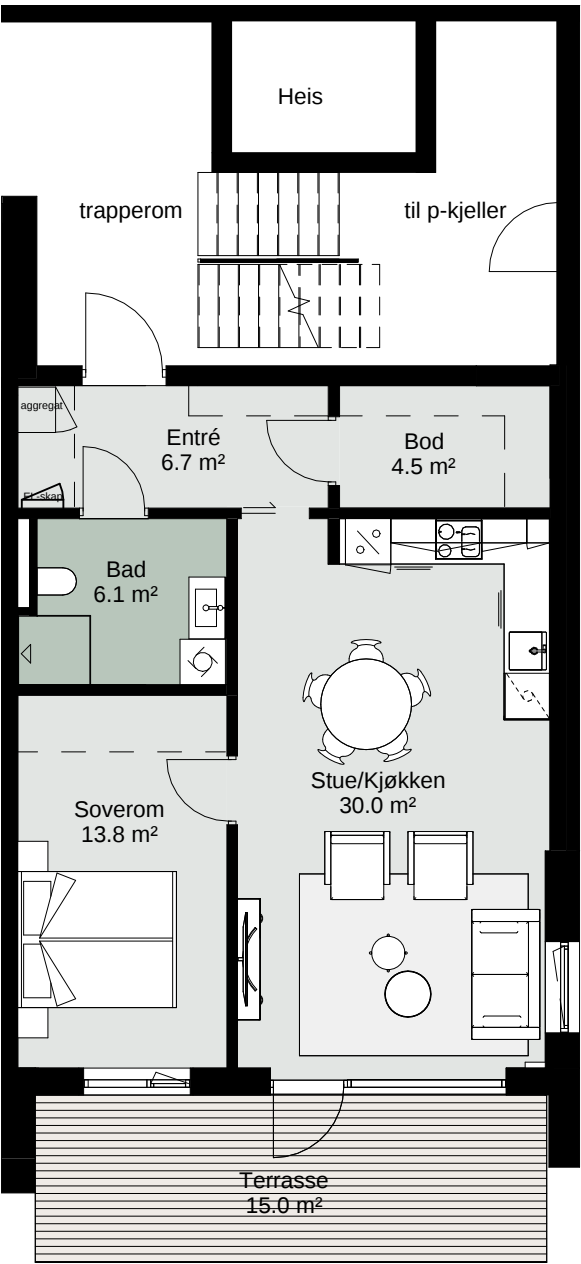
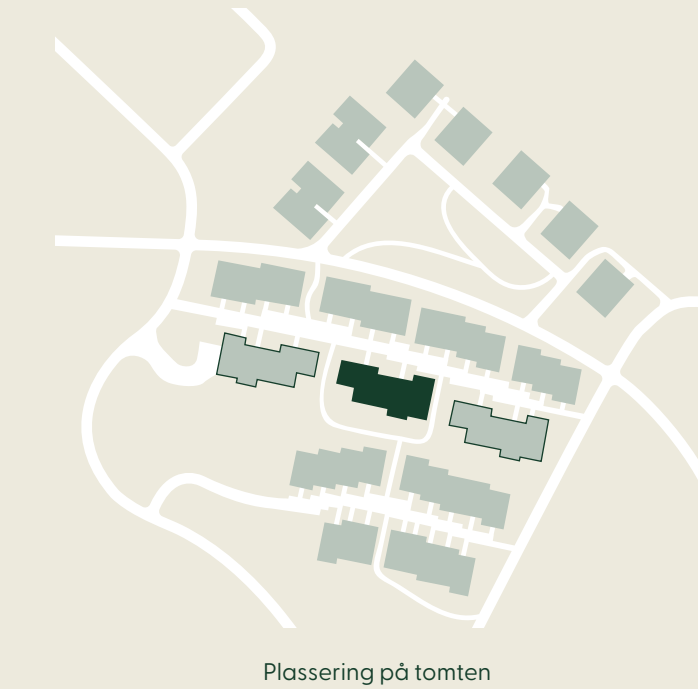


63-U0201

2-ROMS

BAKKEPLAN

BRA 68,8 m²
BRA-i 63,8 m²
BRA-e 5 m²
Terrasse 15 m²

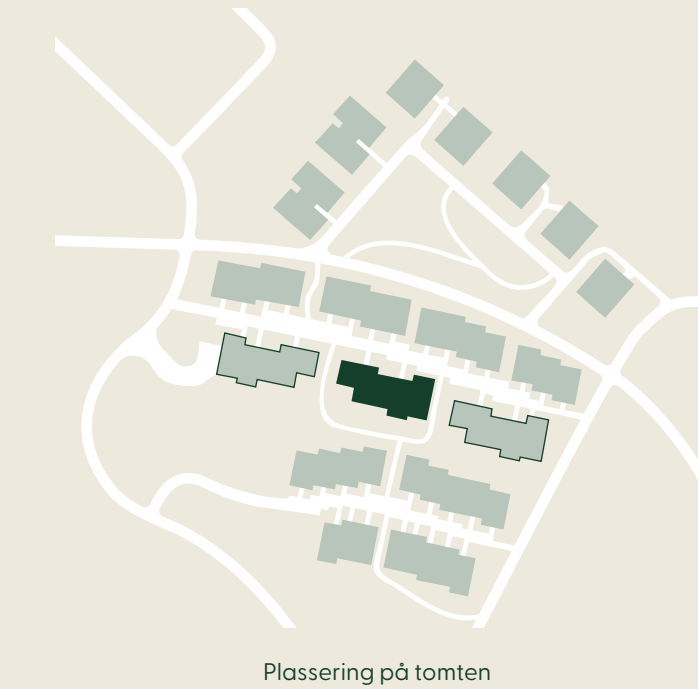


63-U0202

3-ROMS

BAKKEPLAN

BRA 130,3 m²
BRA-i 125,3 m²
BRA-e 5 m²
Terrasse 25,2 m²



Etasjeplan og fasade sett fra sør

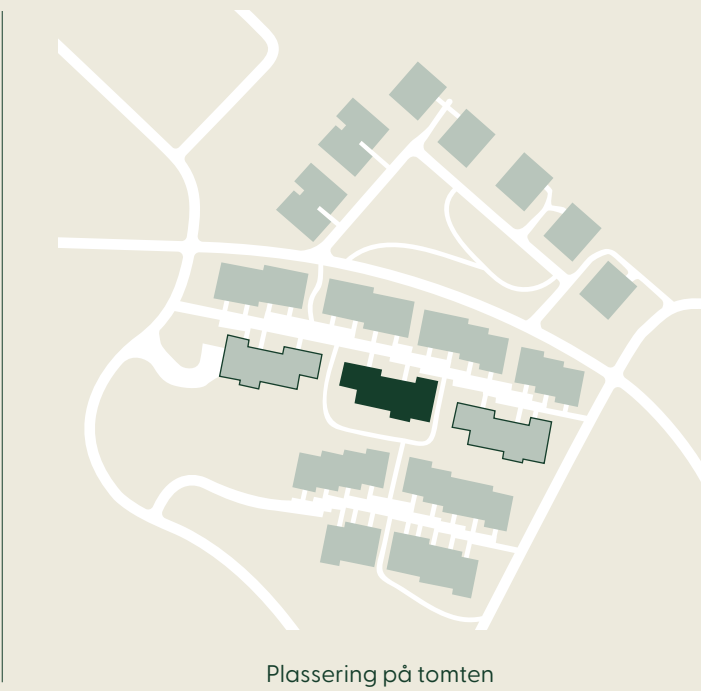


63-U0203

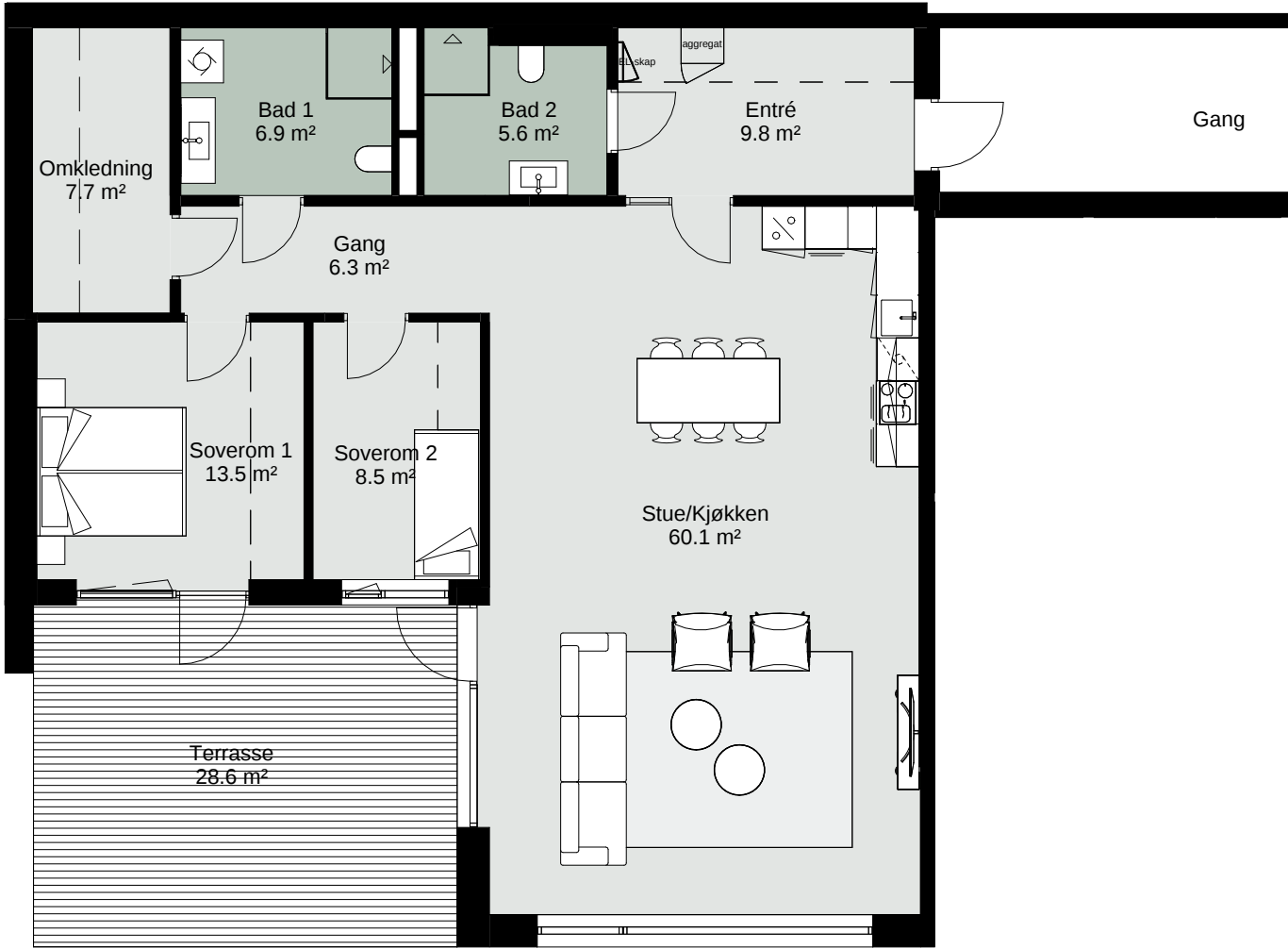
3-ROMS

BAKKEPLAN

BRA 129,2 m²
BRA-i 124,2 m²
BRA-e 5 m²
Terrasse 28,6 m²



Etasjeplan og fasade sett fra sør

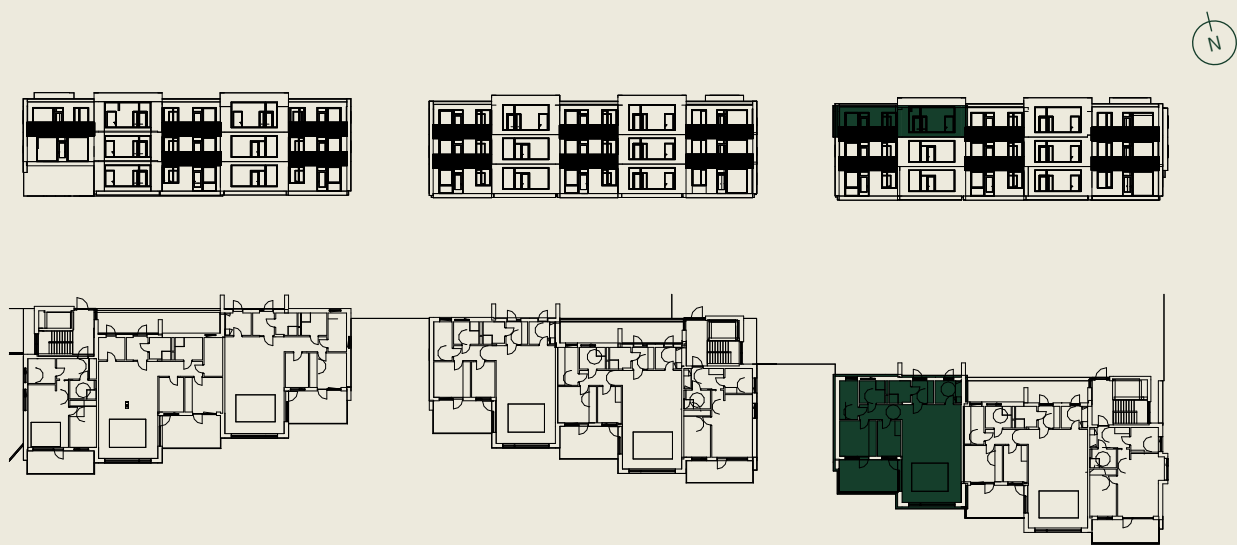
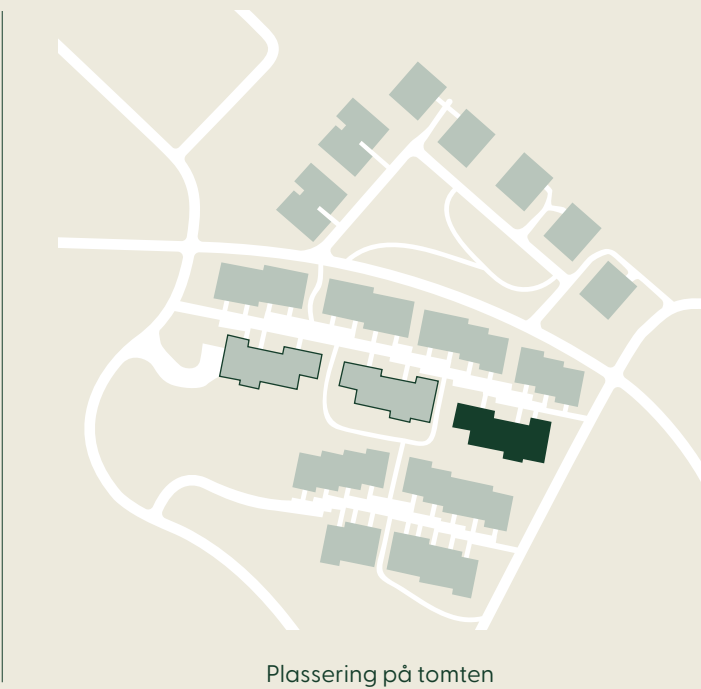


65-H0101

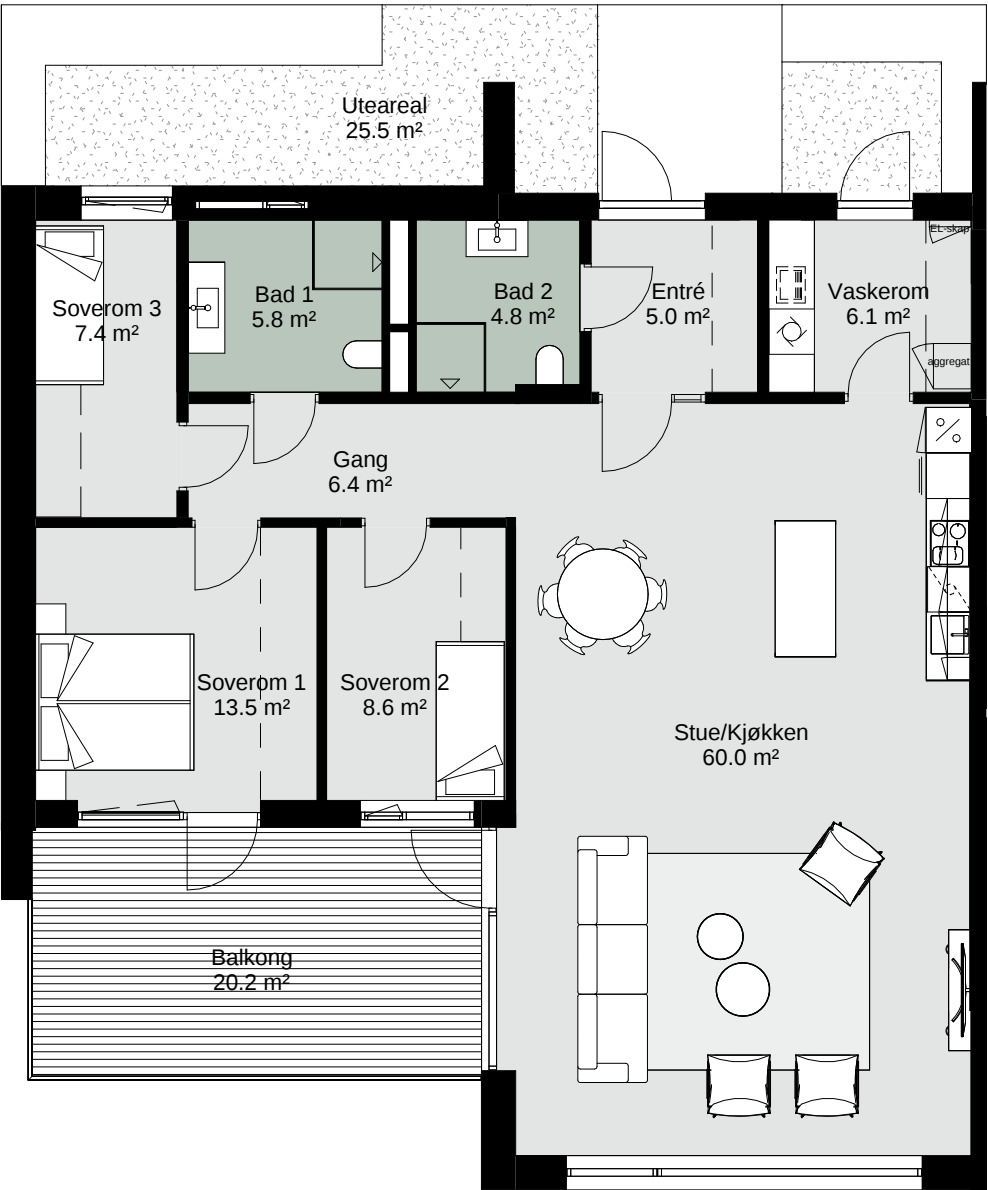
4-ROMS

TOPPETASJE

BRA 128,1 m²
BRA-i 123,1 m²
BRA-e 5 m²
Balkong 20,2 m²
Privat uteareal 25,5 m²
Privat inngang



Etasjeplan og fasade sett fra sør

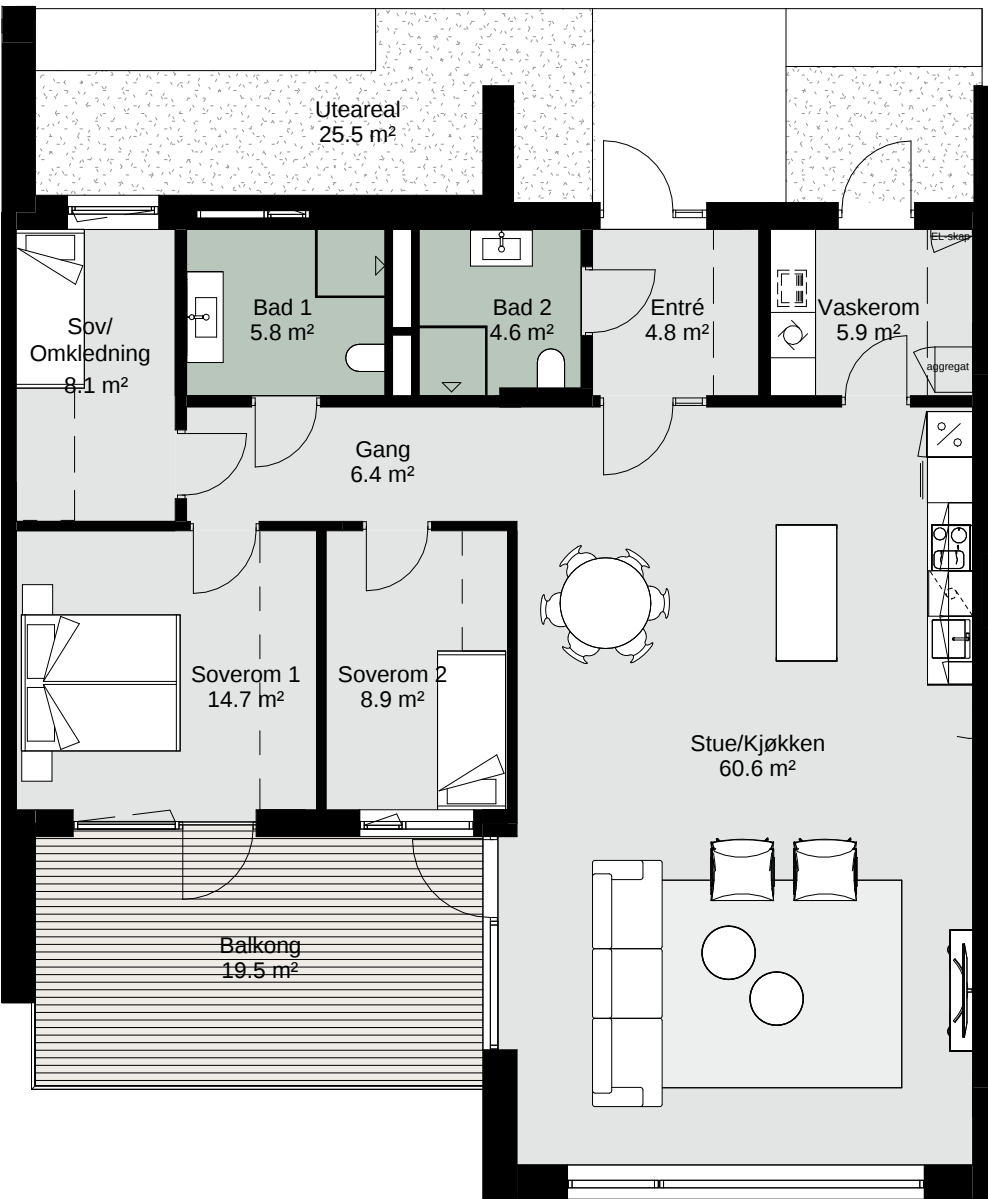
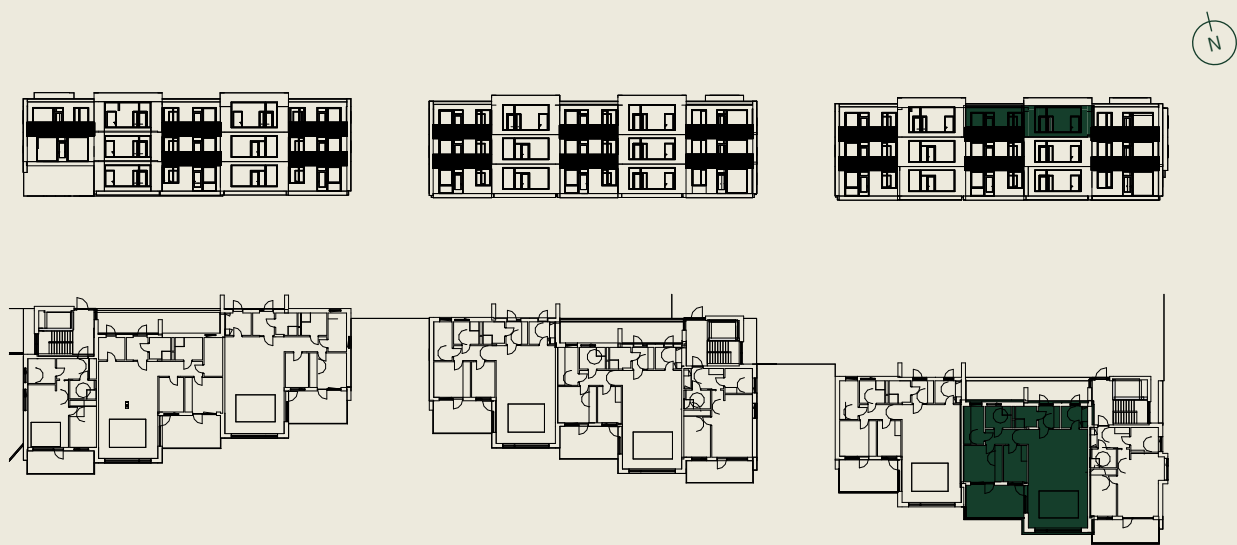
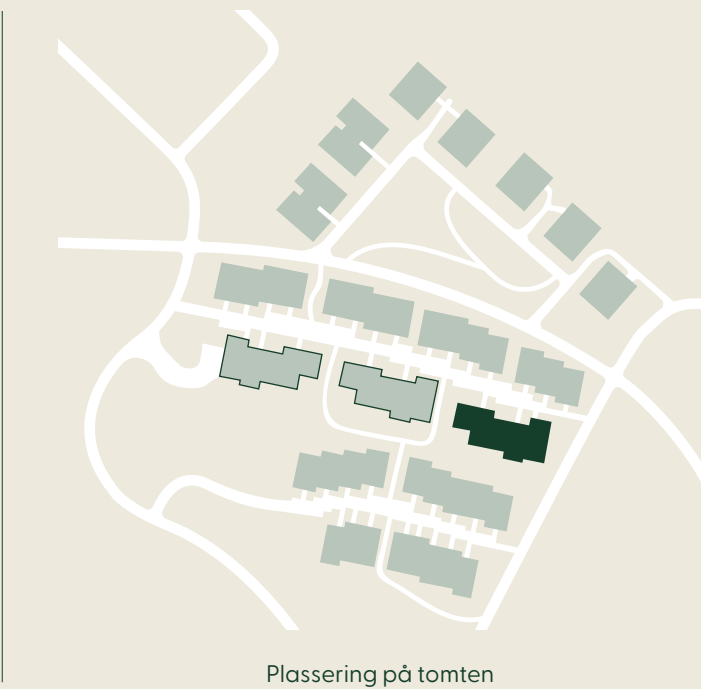


67-H0101

4-ROMS

TOPPETASJE

BRA 130,4 m²
BRA-i 125,4 m²
BRA-e 5 m²
Balkong 19,5 m²
Privat uteareal 25,5 m²
Privat inngang

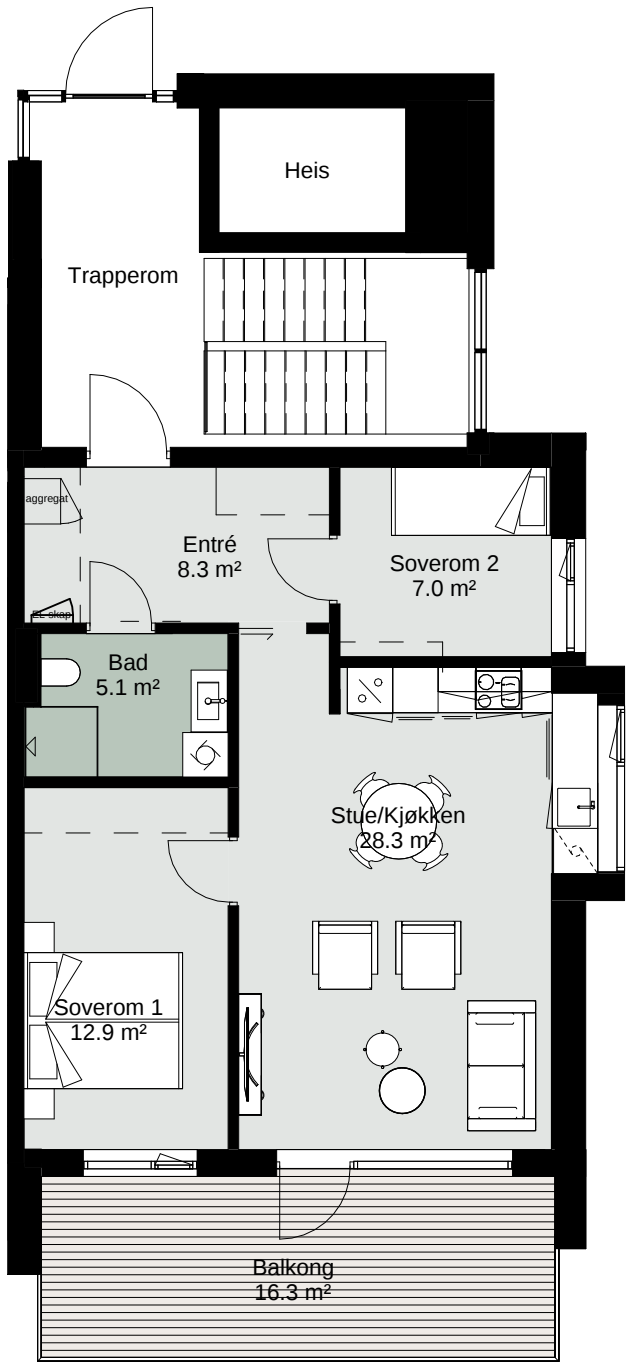
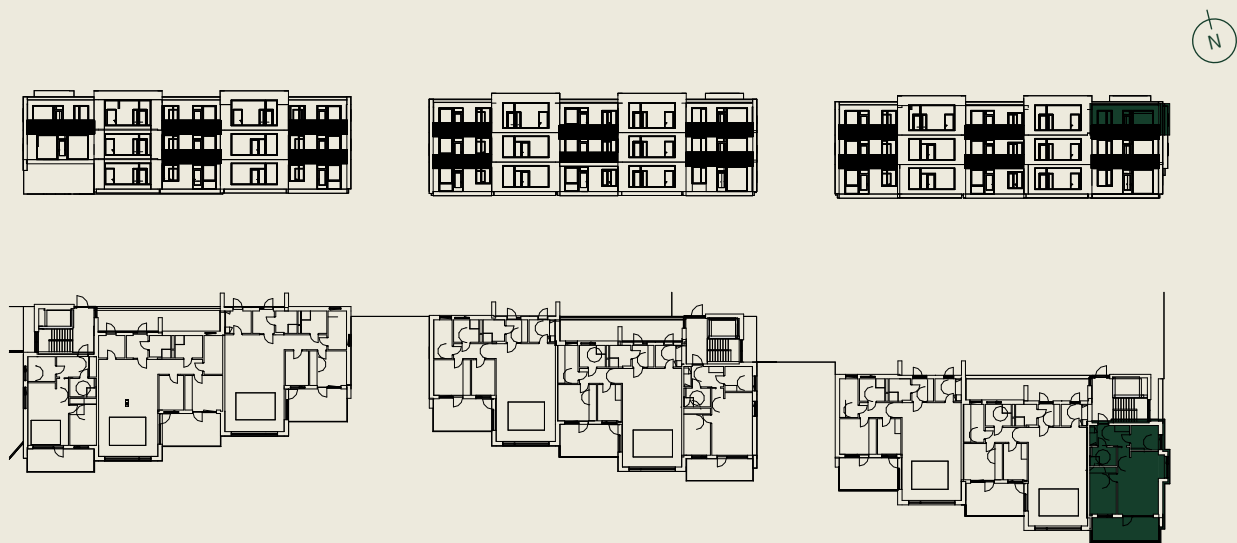
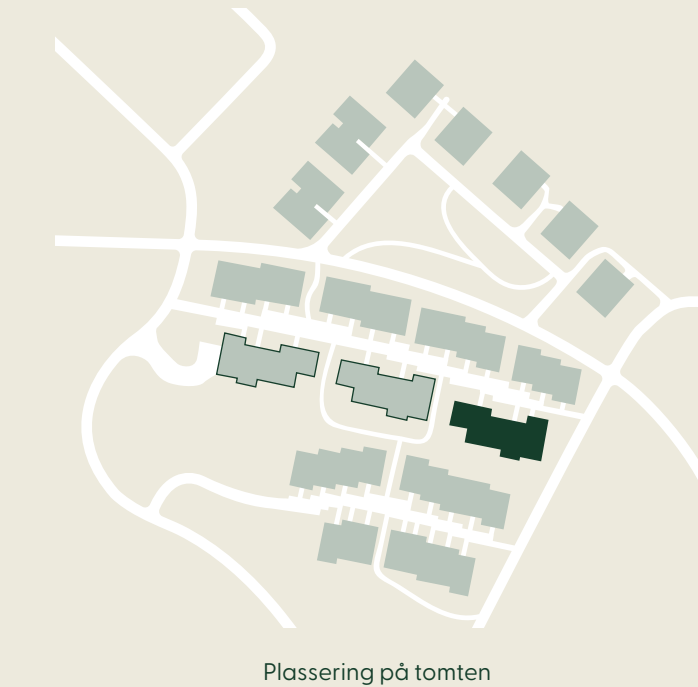


69-H0101

3-ROMS

TOPPETASJE

BRA 69,4 m²
BRA-i 64,5 m²
BRA-e 5 m²
Balkong 16,3 m²

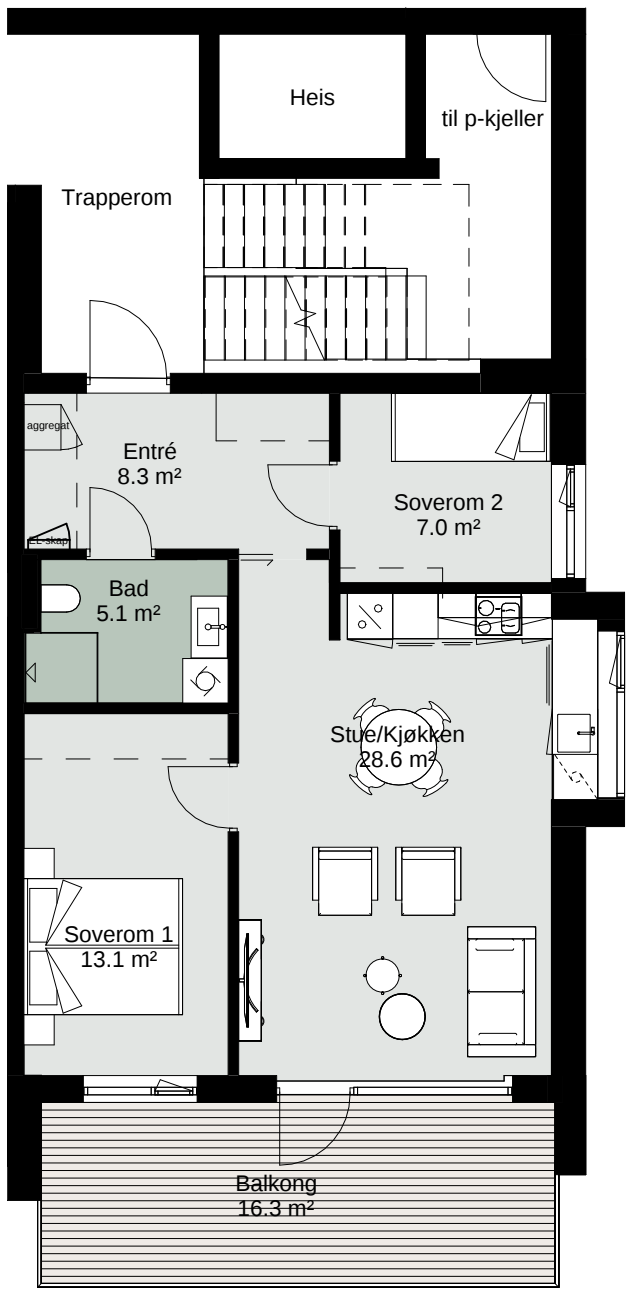
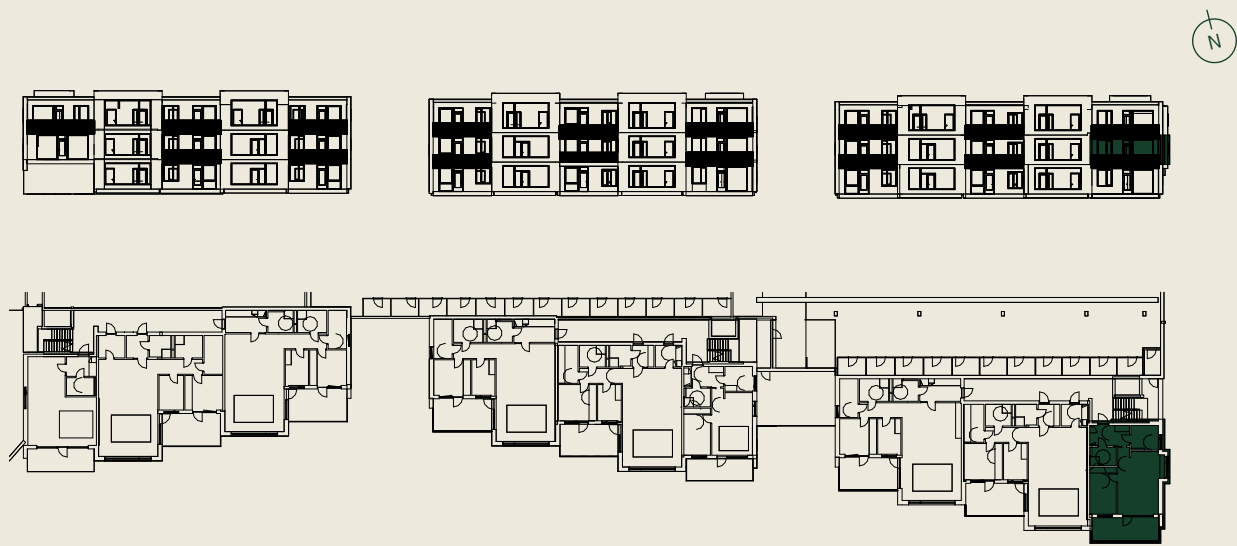
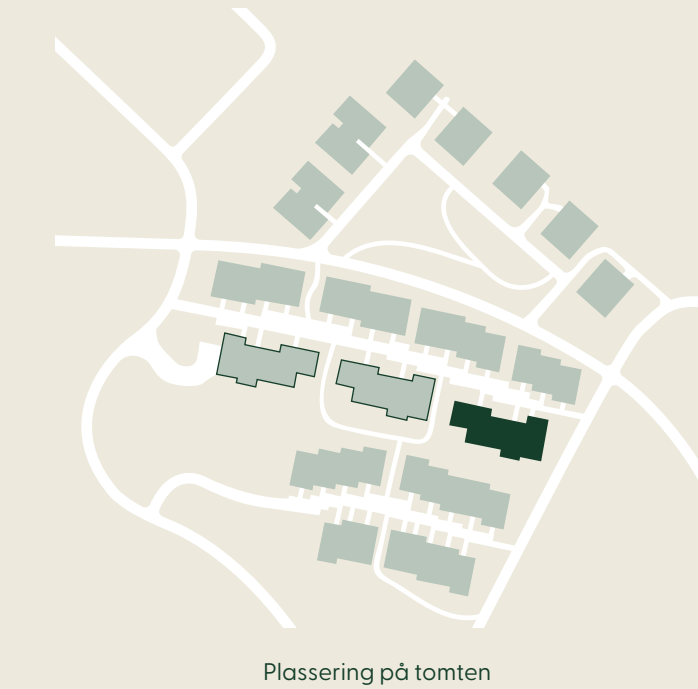


69-U0101

3-ROMS

MELLOMETASJE

BRA 69,9 m²
BRA-i 64,9 m²
BRA-e 5 m²
Balkong 16,3 m²

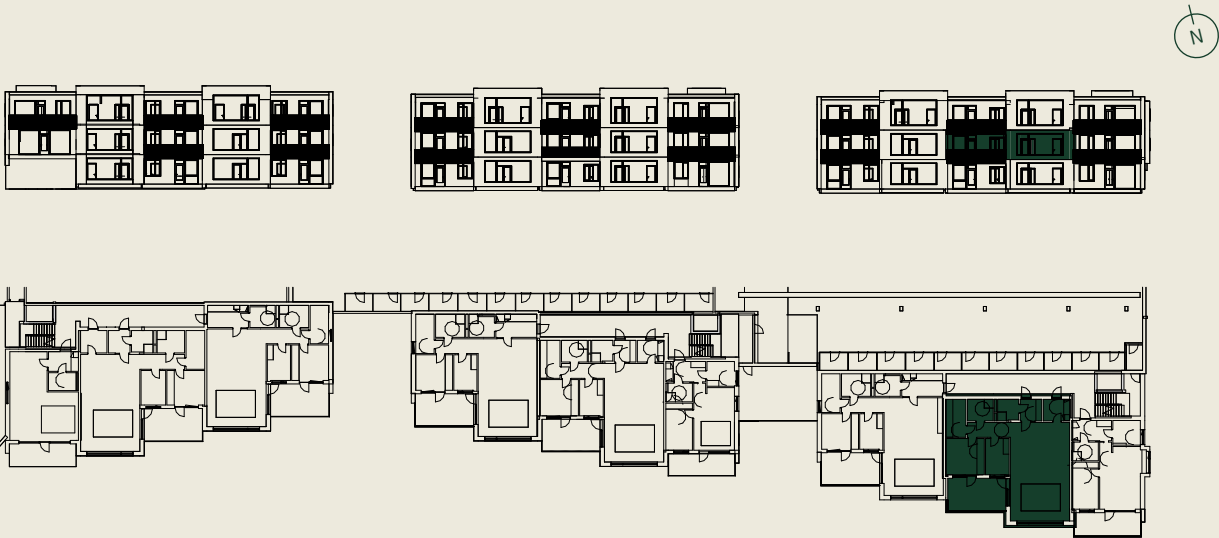
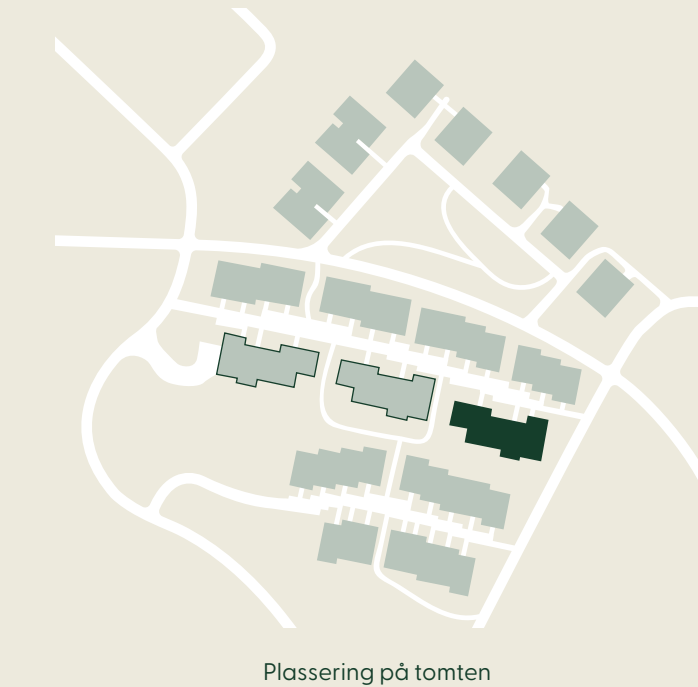


69-U0102

3-ROMS

MELLOMETASJE

BRA 131,1 m²
BRA-i 126,1 m²
BRA-e 5 m²
Balkong 19,5 m²

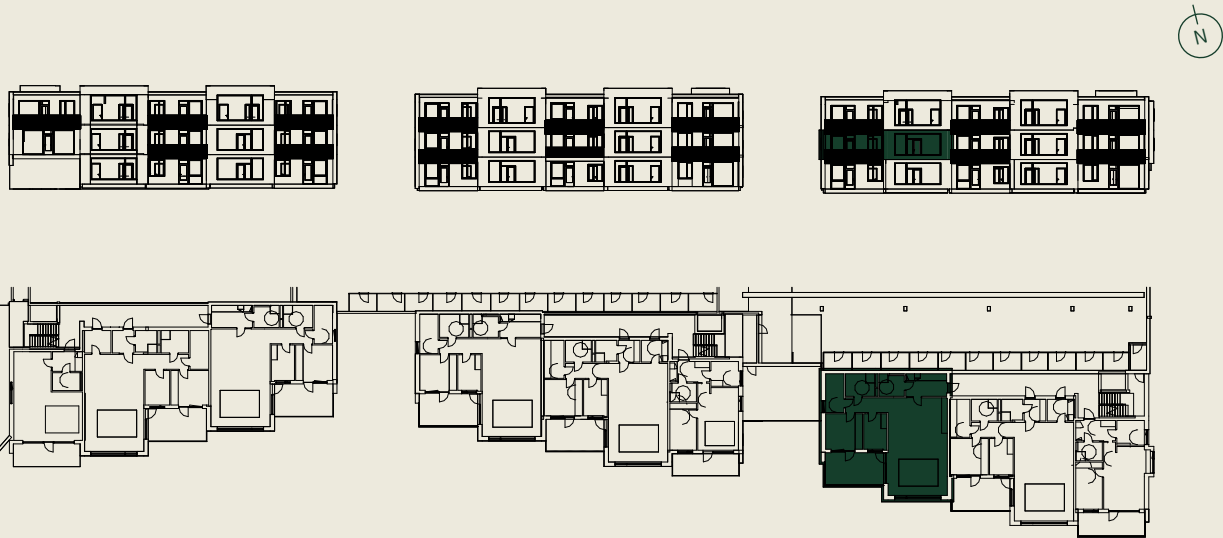
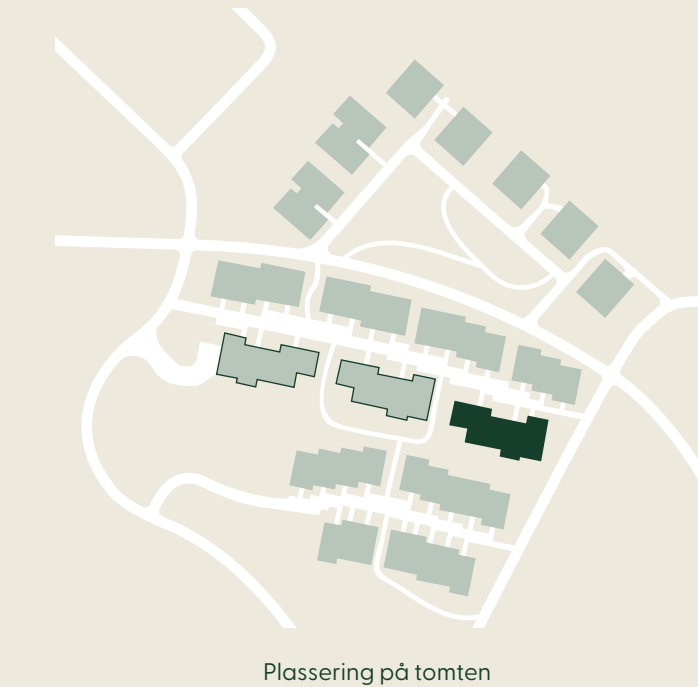


69-U0103

4-ROMS

MELLOMETASJE

BRA 128,2 m²
BRA-i 123,2 m²
BRA-e 5 m²
Balkong 19,6 m²

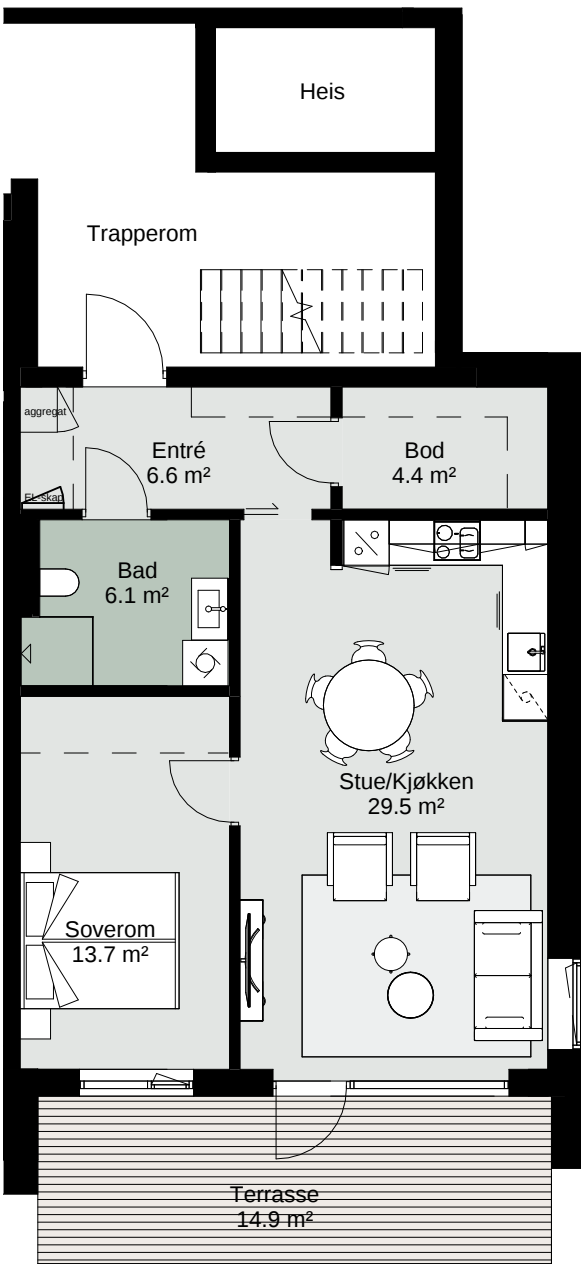
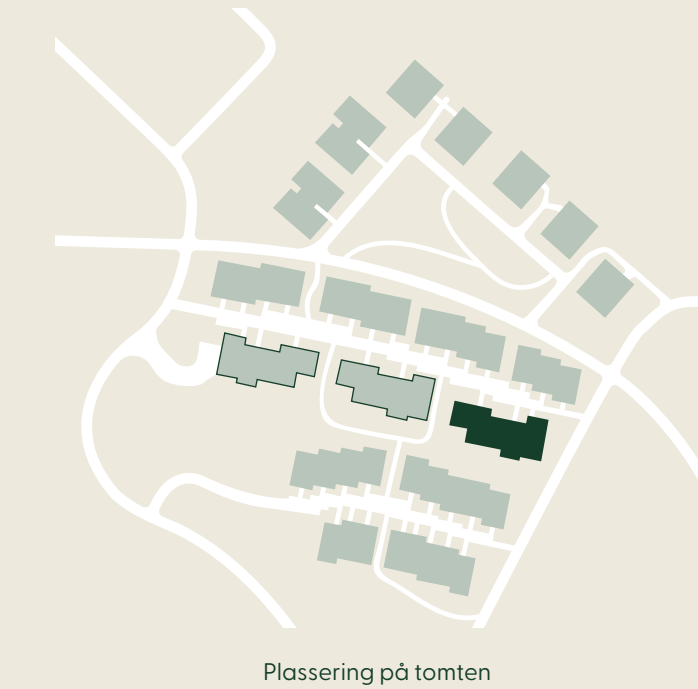


69-U0201

2-ROMS

BAKKEPLAN

BRA 67,9 m²
BRA-i 63 m²
BRA-e 5 m²
Terrasse 14,9 m²

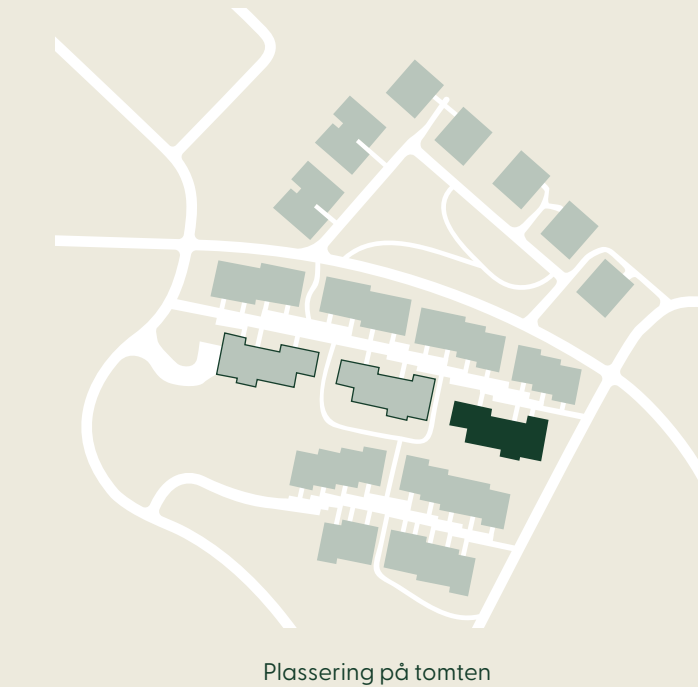


69-U0202

3-ROMS

BAKKEPLAN

BRA 130,9 m²
BRA-i 125,9 m²
BRA-e 5 m²
Terrasse 25,2 m²

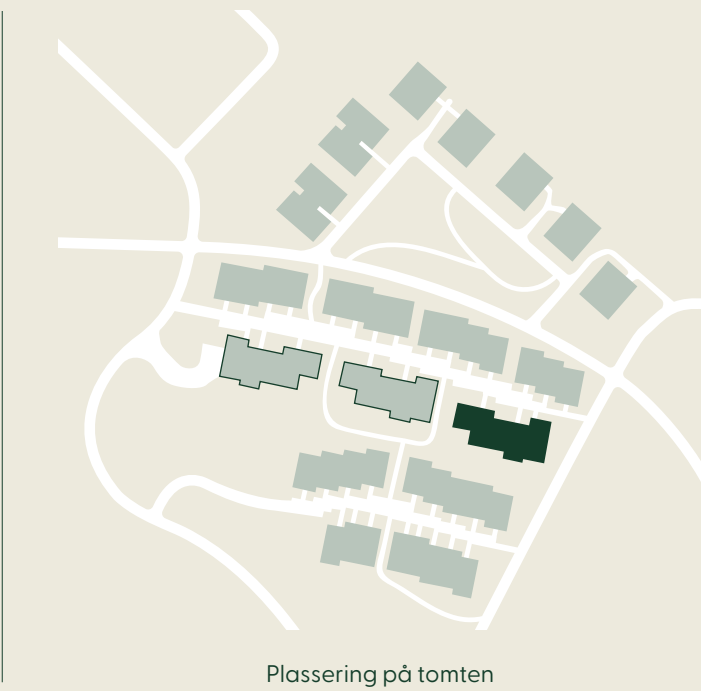


69-U0203

3-ROMS

BAKKEPLAN

BRA 129,4 m²
BRA-i 124,4 m²
BRA-e 5 m²
Terrasse 23,9 m²





5

**MEGLER OG
UTBYGGER**

SIGNERT SOLO

Solon er et løfte om kvalitet, egenart og helhetlig arkitektur. Fra de bærekraftige løsningene og kvaliteten i materialene, til detaljene i landskapsutformingen – alle våre prosjekter skal kjennetegnes av det lille ekstra som skiller oss fra resten. Vår signatur.

Det handler ikke bare om menneskene som jobber her, men menneskene vi samarbeider med. Tette bånd med ledende arkitekter, landsskapsarkitekter, designere og entreprenører, gjør at vi kan garantere kvalitet i alle ledd – fra prosjekt til prospekt. På den måten sikrer vi at vi kun bygger kvalitetsprosjekter som vi kan være stolte av i ettertiden. At hvert enkelt prosjekt er unikt, og hver tomt har en verdi for lokalsamfunnet.

Vår ambisjon er å lage boliger som skiller seg ut i mengden. Boligene folk foretrekker. Det har vi gjort i 15 år – og utmerkelsene vi har fått på veien, tyder på at filosofien vår har noe for seg.

Så du vet, når du ser et av våre prosjekter;
«Dette må være signert Solon.»



1 – Vindmøllebakken, Stavanger
2 – Veslebukta, Kolbotn
3 – Ankeret, Sandnes
4 – Bygdøyenes, Oslo

KONTAKT VÅRE MEGLERE



Olav Kristensen
Eiendomsmegler MNEF

E: olav.kristensen@emlsr.no
T: +47 900 864 42



Leiv Inge Stokka
Eiendomsmegler MNEF

E: leiv.inge.stokka@emlsr.no
T: +47 952 107 73



Et prosjekt signert



Konsept, art direction og design: **Eberlin**
3D-illustrasjoner: **Plyo**
Foto av nærområdet: **Line Owren**
Arkitekt: **Arkipartner**
Interiørarkitekt: **AK-iark**
Foto 38, 45 (koffert), 50: Unsplash, Shutterstock
Satt med: Losta Masta/Greycliff

madlaliabolig.no

Et prosjekt signert



Solon

soloneiendom.no