

Byfjordparken - Monolitten

Nybygg  
Byfjordparken 2





Leiv Inge Stokka  
Eiendomsmegler MNEF  
952 10 773  
leiv.inge.stokka@emlsr.no



Olav Kristensen  
Eiendomsmegler MNEF  
900 86 442  
olav.kristensen@emlsr.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.

# Prisliste

## Byfjordparken - Monolitten

Leilighet	BRA m <sup>2</sup>	BRA-i m <sup>2</sup>	Antall soverom	Etasje	Salgspris	Omkostninger	Salgspris inkl. omkostninger	Status
H0101	91	85	2	1				Solgt
H0102	58	53	1	1				Solgt
H0201	86	80	2	2	5 500 000	16 650	5 516 650	
H0202	61	55	2	2				Solgt
H0203	45	40	1	2				Solgt
H0204	74	68	2	2				Solgt
H0205	58	53	1	2				Solgt
H0206	47	42	1	2				Solgt
H0301	75	69	2	3				Solgt
H0302	61	55	2	3				Solgt
H0303	45	40	1	3				Solgt
H0304	74	68	2	3	4 640 000	15 150	4 655 150	RES LIS
H0305	58	53	1	3				Solgt
H0306	75	69	2	3	4 900 000	15 270	4 915 270	
H0401	75	69	2	4	5 040 000	15 270	5 055 270	
H0402	61	55	2	4				Solgt
H0403	45	40	1	4				Solgt
H0404	74	68	2	4				Solgt
H0405	59	53	1	4				Solgt
H0406	75	69	2	4				Solgt
H0501	75	69	2	5	5 300 000	15 270	5 315 270	
H0502	62	55	2	5				Solgt
H0503	45	40	1	5				Solgt
H0504	74	68	2	5	5 140 000	15 150	5 155 150	
H0505	59	53	1	5				Solgt

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.

Leilighet	BRA m <sup>2</sup>	P-rom m <sup>2</sup>	Antall soverom	Etasje	Salgspris	Omkostninger	Salgspris inkl. omkostninger	Status
H0506	75	69	2	5	5 400 000	15 270	5 415 270	
H0601	75	69	2	6	5 550 000	15 270	5 565 270	
H0602	62	55	2	6				Solgt
H0603	45	40	1	6				Solgt
H0604	99	92	2	6	8 440 000	18 250	8 458 250	
H0605	109	100	2	6	9 040 000	19 500	9 059 500	
H0701	137	126	2	7	11 690 000	22 950	11 712 950	
H0702	45	40	1	7				Solgt
H0703	99	92	2	7	8 800 000	18 250	8 818 250	
H0704	111	100	2	7	9 450 000	19 750	9 469 750	

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: Byfjordparken Boligutvikling AS  
Adresse: Byfjordparken 15, 4007 Stavanger  
Org.nr: 999325750

## PROSJEKTBEKRIVELSE

### **Monolitten - 35 luftige leiligheter**

Med en god blanding av leilighetstyper – i alle størrelser – er Monolitten attraktiv for mennesker i alle aldre og livssituasjoner. Prosjektet passer like godt til to godt voksne som vil ut av den (for) store eneboligen og studenten som flytter inn i sin første bolig. Visste du forresten at det kun er 100 meter fra Monolitten til BI og Noroff? Monolitten er tegnet av Ramp. Et arkitektkontor kjent for å skape bærekraftige kvalitetsløsninger som passer inn i omgivelsene.

Monolitten er et grønt bygg fra grunnmur til tak. I Byfjordparken bygges bærekraftige bygg som setter standarden for en mer miljøvennlig fremtid – i hver del av bygget. Fra materialvalg til energieffektivitet, er bygget designet med tanke på miljøet og vi benytter ny teknologi og materialer som gir et mindre karbonavtrykk. Samtidig får du en bolig av enestående kvalitet. I leilighetene er det vannbåren varme fra en egen energisentral. Det blir radiator eller viftekonvektor på vegg i stue/kjøkken, og det blir vannbåren varme i gulvet på badet.

### **Husbankfinansiering**

Prosjektet er godkjent for husbankfinansiering. Ta kontakt med megler for mer informasjon

### **Kjøkken**

I Byfjordparken har vi valgt kjøkken fra Sigdal. Modellen heter Vidde og har slette fronter. Den gir innredningen et tidløst og minimalistisk design. Det enkle og rene formspråket er velegnet for høye skapløsninger som gir god plassutnyttelse. Vidde fås i fargene Snø, Korn, Sky og Granitt. Kjøkkenet er svanemerket. Det innebærer at du får et produkt som tilfredsstillende strenger miljø-, helse-, kvalitets- og funksjonskrav. Du får et kjøkken som varer lenge, og du kan være trygg på at det inneholder minimalt med farlige kjemikalier – noe som bidrar til et sunnere innemiljø i hjemmet ditt.

### **Bad**

Et stilrent baderom. For mange er den beste starten på dagen en god dusj i et godt baderom. Vi har valgt modellen Lilje fra Sigdal. Det kjennetegnes av slette fronter som gir

innredningen et rent og elegant preg. Baderommøblene leveres i fargen Snø.

## **Fakta om leilighetene**

- Fornuftige planløsninger
- Mulighet til å slå sammen leiligheter (6. og 7. etasje)
- Romslige balkonger
- 3-stavs eikeparkett
- Kvalitetskjøkken og bad fra Sigdal
- Grå fliser på baderomsgulv og i dusjsone
- Vannbåren varme fra egen energisentral
- Heis
- Parkering i felles underetasje
- Porttelefon
- Fiberkabel
- Innendørs sykkelparkering
- Sportsbod i underetasjen, ca 5 m<sup>2</sup>
- Mulighet for oppbevaring av kajakk i underetasjen
- Gjesteparkering
- Mulighet for husbankfinansiering – snakk med megler

Byfjordparken er sentrum i Stavanger Nord. Her er en fin blanding av boliger, kontorbygg og servicetilbud. Næringsliv og byliv går hånd i hånd, og Monolitten blir en naturlig del av det hele.

Her finner du offentlige tjenester, barnehage, kafé og fellesarealer på kaien. Alt i et grønt miljø med park og direkte kontakt med fjorden og vannkanten. Byfjordparken er i ferd med å bli en dynamisk bydel med aktiviteter og liv døgnet rundt.

Og alt kun fem minutter fra Domkirkeplassen med sykkel!

## PROSJEKTETS HJEMMESIDE

<https://www.byfjordparken.no/bolig/om-prosjektet/>

## ADRESSE

Byfjordparken 2, 4007 STAVANGER

## REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 59, bnr. 2039 i Stavanger kommune. (Ideell andel 1/1.)

Seksjonsnummer fastsettes for hver leilighet i forbindelse med seksjoneringen.

## PRIS

Pris fra 2 790 000 til 11 690 000  
Totalpris fra 2 801 550 til 11 712 950

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 500
- Tinglysingsgebyr pantobligasjon p.t. kr 500
- Etableringskostnad sameiet kr 5 000

Omkostninger fra kr 11 550 til kr 22 950

Omkostning pr. bolig fremgår av prislisten

## **BETALINGSBETINGELSER**

Kjøper skal innbetale 100 000 ved kontraktinngåelse.

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 ferdigstilling 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 inntreffer. 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.

Før endelig offentlig godkjenning kan kommunen etablere eller forutsette tiltak og innretninger på eller ved eiendommen og boligen.

## **SELGERS FORBEHOLD**

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og/eller i konstruksjoner uten forhåndsvarsel. Eventuelle endringer skal ikke redusere byggets tilskattede kvalitet.

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 rettleiding 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**

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 18 måneder etter at

- a) Selgers forbehold er bortfalt
- b) forbrukeren har stilt sikkerhet i form av finansieringsbekreftelse.

Selgeren kan kreve at overtakelse med kjøper gjennomføres inntil fire måneder før den avtale 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 dagmulk fra det nye overtakelsestidspunktet, jfr. Bustadoppføringslova §18.

Ferdigstillingsfristen 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. Dette gjelder også for ferier i 2024.

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/hjemmelovergang ikke er gjennomført.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeid på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstilling av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeid. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen med den begrunnelse at det foregår slike arbeider.

Opgjøret 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.

Før overtakelse vil det bli gjennomført befaringsbefaring 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 47m<sup>2</sup> til 137m<sup>2</sup>  
BRA-i fra 40m<sup>2</sup> til 126m<sup>2</sup>

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter tegninger datert 25.01.24. Arealberegningene er angitt i henhold til Veileder for 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.

#### **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.

#### **TBA**

Terrasser og balkonger (åpent areal, ikke innglasset)

#### **BRA**

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

#### **INNHold**

Det vises til planskisse vedrørende innhold til den enkelte bolig.

#### **STANDARD**

Se leveransebeskrivelse fra selger.

#### **ANTALL SOVEROM**

1 - 2

#### **ETASJE**

1-7

#### **EIERFORM**

Eierseksjon

#### **BOLIGTYPE**

Prosjektert Leilighet

#### **SAMEIEBRØK**

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

#### **BYGGEMÅTE**

Tre og betong

#### **BYGGEÅR**

Forventet ferdigstillelse 2. kvartal 2026.

#### **TOMT**

Tomteareal er ca. 658 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 sammenføring/fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.

Kjøper må akseptere avvik på tomtestørrelsen da det angitte areal ikke er oppmålt enda.

#### **PARKERING/GARASJE**

Bruksrett til parkeringsplass i lukket garasjeanlegg kan kjøpes for kr. 400 000,-.

Ved kjøp av parkeringsplass vil det tinglyses en bruksrett

for eierseksjonene til å ha parkeringsplass på anleggseiendommen som garasjeanlegget befinner seg på. Den nærmere tildelingen av parkeringsplassen(e) skjer etter interne parkeringsplaner for garasjeanlegget. Garasjeanlegget driftes av de fire boligblokkene i fellesskap

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.

#### **BODER**

Hver leilighet har en ekstern bod som er plassert enten i 1.etg eller U1.

#### **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 endringer på selgers leveranse.

#### **SAMEIE/FORETTNINGSFØRER**

Bate Boligbyggelag

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. Det gjøres også oppmerksom på at leveransebeskrivelsen/utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer vil forekomme.

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. Dersom deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved styrets gjennomgang skal dette anmerkes i overtakelsesprotokollen.

Kjøperne kan ikke nekte overtakelse av boligene på bakgrunn av at utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Dersom det foreligger mangler ved utomhusarealene, kan kjøper utøve tilbakehold av nødvendig beløp på meglers konto 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 28 pr. kvm BRA pr. mnd. og skal dekke bl.a. avsetning til vedlikehold av fellesarealer, forsikring av bygg og andre driftskostnader. I tillegg til de stipulerte felleskostnadene kommer kostnad for TV og Internettilkobling til kr 199 pr. mnd og kostnader til

porttelefon kr 45 pr. mnd. Det tas forbehold om at kostnadene kun er stipulerte og basert på erfaringstall. Også andre kostnader enn ovennevnte eksempler vil kunne omfattes av felleskostnadene. Kommunale avgifter blir fakturert direkte av kommunen.

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**

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlige myndigheter krever det, kan selger sørge for etablering av velforening eller lignende som kjøper blir pliktig medlem av.

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 velforeningen 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.

### **HEFTELSE/SERVITUTTER**

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

1103/59/2039:

30.10.2017 - Dokumentnr: 1199059 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Byfjordparken Energi AS

Org.nr: 913 909 518

Bestemmelse om ledningsnett for fjernvarme og fjernkjøling

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:1103 Gnr:59 Bnr:2019

Gjelder denne registerenheten med flere

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 tinglysing av slike erklæringer gjennomføres etter overtakelse plikter Kjøper ved behov å medvirke til tinglysingen

Fra hovedbølet som eiendommen og boligen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser som erklæringer/avtaler.

### **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.

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

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes

### **ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER**

Det er vedlagt utkast til vedtekter for sameiet. Det tas uttrykkelig forbehold om at utkastet til vedtekter kan bli justert og oppdatert før overtakelse. Ved motstrid mellom informasjon i utkastet til vedtekter og øvrig salgsdokumentasjon m.v. skal sistnevnte gå foran.

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 markedsføringsmaterieill 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.

#### **MEGLERS VEDERLAG**

Meglerprovisjon 1% av salgssum,- pr. solgte bolig.

Alle priser er eks. mva.

#### **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.

Bustadoppføringslova 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. Bustadoppføringslova 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 fasteendom 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 deknings salg i så fall dekkes av kjøper.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmeloverføring 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**

Utbygger garanterer for at samtlige leiligheter i prosjektet vil energimerkes med minst mørkegrønn C. Utbygger vil likevel jobbe mot å levere over dette.

Selger har ikke energimerket bygningen enda da det som kjent er tidlig i prosjekteringsfasen. Karakterskalaen strekker seg fra A (best) til G (dårligst). De aller fleste boliger vil ikke få toppkarakter. Nye boliger som tilfredsstillter byggeforskriften i dag, vil normalt få C eller D. Når en bolig selges før den er ferdig bygget skal selger oppfylle plikten ved å garantere for energi- og oppvarmingskarakter og lage fullstendig energiattest ved ferdigstillelse.

## **OPPVARMING**

Prosjektet baserer seg på vannbåren varme fra egen energisentral. Vannbåren varme med radiator eller viftekonvektor på vegg i stue/kjøkken og vannbåren varme i gulv på bad som varmekilde i leilighet. Beboerne må evt. selv besørge elektrisk suppleringsvarme på soverom.

## **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.

## **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](http://www.skatteetaten.no) for mer informasjon. Spørsmål om kommunal eiendomsskatt rettes til kommunen.

## **VEI, VANN OG AVLØP**

Boligen vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

## **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 videresalgobjekt 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.

## **MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV EN HANDEL**

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.

## **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**

Twister 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 verddivurdering av boligen din dersom du vurderer salg. Verdivurderingen utføres av erfarne meglere, og skal gjenspeile eiendommens normale verdi på vurderingstidspunktet.

#### **VEDLEGG**

Tegninger datert 25.01.24 - ettersendes  
Kjøkkentegninger datert 19.10.23 - ettersendes  
Reguleringsplan med bestemmelser datert 31.03.14  
Situasjonskart datert 15.02.22  
Beskrivelse og romskjema datert 08.10.23  
Utenomhusplan datert 01.04.16  
Grunnbok datert 26.01.24  
Heftelser datert 30.10.17 - ettersendes  
Forslag til vedtekter og budsjett datert 25.01.24  
Sameieavtale for Byfjordparken B01-B04 felles datert 06.12.17  
Addendum til sameieavtale datert 29.05.19

#### **OPPDRAGSANSVARLIG**

Megler: Leiv Inge Stokka  
Tittel: Avdelingsleder / Eiendomsmegler MNEF  
Telefon: 952 10 773

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

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: 2207225006  
Oppdatert dato: 13.01.2025.



# REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PLAN 2298P – DETALJREGULERING FOR KALHAMMARVIGÅ Tasta og Eiganes og Våland bydeler

Vedtatt av Stavanger bystyre 31.03.2014 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Endringer		
Vedtaksdato	Beskrivelse	Hjemmel
Delegert 21.04.2017	Justert § 5.5	pbl § 12-14
Delegert 30.10.2017	Justert § 5.5	pbl § 12-14
Delegert 03.03.2023	§§ 3.5 og 5.1 vedr. B03, og lagt til vedlegg 1	pbl § 12-14

## § 1 FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for lett industri, kontorer, og boliger med tilhørende uteområder.

## § 2 KRAV TIL BYGGESØKNAD

Ved alle søknader skal det dokumenteres hvordan Kvalitetsprogram datert 19.12.12 sist revidert 03.02.14 er fulgt opp (vedlegg).

Ved første byggesøknad i området skal det foreligge en grovmasket plan for teknisk infrastruktur som omhandler vann- og avløp (inkl. overvannshåndtering) og energiforsyning.

### § 2.1 Krav til byggesøknad om boligbygg

Ved første søknad om boligbygg skal det foreligge en grovmasket plan for alle felles uteoppholdsarealer og gatetun samt offentlig lekeareal (L1) og areal som skal opparbeides ved Stemmen. Planen skal vise gode gangforbindelser mellom den enkelte boliggruppen/gatetunet og kvartalslekeplassen (L1), og til krysningspunktet mot Stemmen og bussholdeplasser

Ved søknad om det enkelte byggetrinn skal det foreligge detaljert opparbeidelsesplan for de arealene som inngår i byggetrinnet, jf. tabell i § 3.5. Planen skal vise tilkomst for brannbil, terrengbearbeiding, sikring av skjæringer og konstruksjoner, ev. støyskjerming, beplantning, belysning, lekeareal og uteoppholdsplasser, andre installasjoner, samt overgang mellom fellesareal og privat uteplass. Det skal dokumenteres at felles uteoppholdsareal har støynivå under 55 L<sub>den</sub> (jf. T-1442). Tiltak i form av støyskjerm utenfor byggegrensen mot Dusavikveien må på forhånd være avklart med Statens vegvesen. Planene skal utarbeides av fagkyndige i M 1:200 og skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse for byggetrinnet kan gis.

Sammen med byggesøknad for boliger skal det også følge dokumentasjon for at innendørs støy er iht. tekniske forskrift (under 30 dB) og at privat uteareal har støynivå under 55L<sub>den</sub>. Private uteoppholdsareal kan innglasses for å nå dette målet.

## **§ 2.2 Krav til byggesøknad til kontorbygg**

Ved første søknad om kontorbygg (K1-K3) skal det foreligge en grovmasket plan for alle fellesareal (gatetun, annen veggrunn, gangbroer/-veier mot Dusavikveien, kaiarealer) samt offentlig promenade mot sjø.

Ved søknad om det enkelte byggetrinn skal det foreligge detaljert opparbeidelsesplan for tiltakene som inngår i byggetrinnet, jf. § 3.5. Planen skal redegjøre for terrengbearbeiding, materialbruk, beplantning, belysning og andre installasjoner. Planen skal utarbeides av fagkyndige i M 1:200 og skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

## **§ 2.3 Krav til byggesøknad for kombinert formål barnehage/lager/kontor og barnehageformål (BLK1, BHG1)**

Sammen med rammesøknad for feltet skal det leveres utomhusplan for alle flater (tak, bro og på terreng) som inngår i barnehagens uteareal. Planen skal utarbeides i M 1:200, være utarbeidet av fagkyndige og være vedlagt en vurdering fra kommunens fagansvarlige for barnehager. Det skal dokumenteres at utearealer/lekearealer har støynivå under 55 L<sub>den</sub> (jf. T-1442). Planen skal være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.

Planen skal vise tilkomstløsning og parkering (bil og sykkel), avfallshåndtering, nødvendig sikring av kanter på takflater, bro og terreng, og tilrettelegging av utearealene for varierte former for lek for ulike aldersgrupper. Vegetasjon skal inngå både som bruks- og skjermings-element. Det skal legges til rette for at utearealene skal kunne brukes som bindeledd mellom boligområdet/kvartalslekeplassen og Kalhammaren, utenom barnehagens åpningstider. Det skal også tilrettelegges for at barnehagen kan bruke tilgrensende areal mot øst (gnr. 59/bnr.568) som uteareal.

Selve «broen» skal utformes som et landskapselement som binder sammen boligområdet med Kalhammaren. Undersiden av «broen» skal utformes som en portal til næringsdelen av området, samtidig som den markerer hvor fotgjengere/turgåere krysser tilkomstveien. Belysning skal inngå.

Med søknaden skal det også følge dokumentasjon for at utearealer har tilfredsstillende støynivå

## **§ 2.4 Krav til søknad om byggetillatelse for kombinert formål industri/lager/kontor (ILK1, ILK2)**

Med søknaden skal det foreligge dokumentasjon på at trafikken området gir på V3, ikke er til hinder eller fare for tilkomsten til barnehagen.

Dersom energianlegg med røykutslipp skal inngå i utbyggingen, skal det ved søknad dokumenteres at anlegget ikke medfører luftkvalitetsproblemer for boliger, barnehage eller tilgrensende skole.

## § 3 REKKEFØLGEKRAV

### § 3.1 Generelt

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for K1-3 før dagens virksomhet (Buksør og Berging) i Dusavikveien 69 (gnr.59/bnr.587), er relokalisert, eller det er dokumentert at midlertidig promenade likevel kan føres forbi virksomheten på en trygg måte, jf. § 3.3. Før det kan gis igangsettingstillatelse til K3 skal bedriften være relokalisert.

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for felt BLKI før det er sikret tilleggsareal (uteareal) for barnehagen mot øst.

### § 3.1 Forurensing

Boliger kan ikke tas i bruk før havnevirksomhet som medfører støybelastning over grenseverdiene i T-1442, er opphørt.

Dersom det skal gjennomføres tiltak på et område med forurenset grunn, skal tiltakshaver utarbeide tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før tiltaket gjennomføres, jf. Forurensingsforskriften kapittel 2.

Utfylling i sjø kan ikke gjennomføres før det foreligger tillatelse etter Forurensingsloven og Havne- og farvannsloven.

### § 3.2 Infrastruktur

Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor de enkelte feltene skal tekniske planer for den offentlige delen av tilkomssystemet være godkjent av vegmyndigheten. Dette gjelder V1 for ILK1, ILK2 og B01-04, V4 for B05-11, og V5 for K1-3.

### § 3.3. Promenade

Før det kan gis brukstillatelse innenfor felt K1, K2 eller K3, skal det være sikret en offentlig tilgjengelig passasje langs sjø med tilkomst opp mot Dusavikveien gjennom F1. Før det kan gis brukstillatelse til siste byggetrinn, skal permanent offentlig promenade, være ferdigstilt.

### § 3.4 Lekeareal

Før det gis brukstillatelse til mer enn 150 boliger, skal F1 og et areal ved Stemmen, være opparbeidet. Dette i tillegg til leke- og uteoppholdsareal i planområdet.

### § 3.5 Krav om gjennomføring av tiltak

Følgende tiltak skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse i det enkelte delfelt:

Tiltak	K1	K2	K3	ILK 1	ILK 2	BLK 1	B1-B4	B5-B7	B8, B10	B9, B11
Kjørevei KV1, inkl. nytt kryss/svingfelt i Dusavikveien	X			X	X	X	X			
Kjørevei KV2							X			
Kjørevei KV3				X	X	X				
Kjørevei KV4								X	X	X
Kjørevei KV 5		X	X							
Kvartalslek L1							X*	X	X	X
Gatetun GT1 (inkl. lek)							X			
Gatetun GT2 (inkl. lek)							X			
Gatetun GT3(inkl. lek)								X		
Gatetun GT4(inkl. lek)									X	X
Tiltak	K1	K2	K3	ILK 1	ILK 2	BLK 1	B1-B4	B5-B7	B8, B10	B9, B11
Gatetun GT5			X							
U1 (inkl. støyskjerming)							X			
U2 (inkl. støyskjerming)								X		
U3 og U4 og (inkludert støyskjerming)										X
U5 og U6									X	
Annen veggrunn AVT1	X									
Annen veggrunn AVT2		X								
Felles gangveg (GV2)	X									
Felles gangveg (GV1)		X								

\* For B1-4 gjelder kravet de delene av L1 som kan opparbeides uavhengig av B5-7

B03 kan ikke tas i bruk før utomhusarealer som vist i vedlegg 1 er opparbeidet.

## § 4 FELLESBESTEMMELSER

### § 4.1 Landskap og estetikk

Alle tiltak skal vektlegge god terreng- og landskapsbearbeiding. Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Hovedmaterialer i fasaden skal være av god kvalitet og med egenskaper som gir estetiske og teknisk holdbarhet over tid.

## § 4.2 Universell utforming

Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp og uterom og bygninger skal være tilpasset bevegelses- orienterings- og miljøhemmede så langt det lar seg gjøre ut fra eksisterende terrengforhold.

## § 4.3 Energi

Det skal legges til grunn energiklasse B for boligbebyggelse og energiklasse B for næringsbebyggelse (delfelt K1-K3 og ILK1, ILK2 og BLK1) i henhold til energimerkeforskriften.

I detaljprosjekteringen skal det legges vekt på bæredyktige løsninger med hensyn på klimautslipp ved valg av energikilde, oppvarming, kjøling og gjenbruk av energi. All ny bebyggelse i planområdet skal tilrettelegges for vannbåren varme.

## § 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### § 5.1 Boligbebyggelse B01-B11

Tabellen viser maksimal gesimshøyde, maksimalt bruksareal, og maks antall boenheter for delfeltene B1-B11.

Parkering og boder under terreng, skal ikke regnes med i grad av utnyttning.

Felt	Maks gesimshøyde*	Maks BRA	Maks antall boenheter
B01	+ 40,0	2. 200 m <sup>2</sup>	Maks 107 enheter for B01-B04
B02	+ 40,0	2.400 m <sup>2</sup>	
B03	+43,5	2.800 m <sup>2</sup>	
B04	+43,5	2.200 m <sup>2</sup>	
B05	+46,5	2.400 m <sup>2</sup>	Maks 56 enheter for felt B05-B07
B06	+43,5	2.000 m <sup>2</sup>	
B07	+46,5	2.200 m <sup>2</sup>	
B08	+43,5	2.000 m <sup>2</sup>	Maks 88 enheter for felt B08-B11
B09	+49,5	2.400 m <sup>2</sup>	
B10	+43,5	2.000 m <sup>2</sup>	
B11	+46,5	2.200 m <sup>2</sup>	
Sum		24.800 m <sup>2</sup>	251

\*Heistårn kan overstige maksimal gesimshøyde med inntil 1 meter.

Ingen boenheter kan være under 40 m<sup>2</sup> BRA. Minimum 2/3 av boenhetene skal være over 55 m<sup>2</sup> BRA og ha 3 rom eller mer. For B03 aksepteres at andelen leiligheter over 55 m<sup>2</sup> BRA reduseres til 55 %.

Alle leiligheter skal ha tilgang til privat uteplass. Leiligheter uten tilfredsstillende solforhold på privat uteplass (sol på min.50 % av arealet kl.15 21. mars og kl.18 23.juni), skal ha god tilgang til uteoppholdsplass på tilhørende fellesareal (gatetun/annet uteoppholdsareal) der solforholdene er tilfredsstillende.

For B1, B2, B3, B4, B5, B6, B8 og B10 kan nederste etasje ha et bruksareal til boligformål som er maksimalt 50 % av ovenforliggende etasje.



Balkonger kan krage ut over viste byggegrenser (innenfor formålsgrensene). Dette gjelder ikke byggegrenser mot offentlig vei. Balkonger skal ikke understøttes med søyler. All skjerming av private uteplasser på bakkeplan, skal skje innenfor formålsgrensen.

Utforming, materialbruk og farge for B03 skal prinsipielt være som vist i vedlegg 1.

#### Parkering bolig

Det skal anlegges 1,2 parkeringsplass per boenhet og minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet i felles parkeringsanlegg under bakkeplan (bolig og gatetun). Parkeringsplassene for gjester (0,2 pr. boenhet) skal være allmenn tilgjengelig og godt merket. Det skal settes av 5 % parkeringsplasser for handikap (HC). For B03 gjelder krav om totalt 38 p-plasser for bil (34 for boligene, 4 gjesteplasser).

Parkeringskjeller for delfelt B05-B07 skal ha felles innkjørsel med parkeringskjeller for delfelt B08-B11. Det tillates en forbindelsesvei under bakkeplan mellom disse parkeringskjellerne. Konstruksjonen under V4 skal godkjennes særskilt av vegmyndigheten i kommunen.

#### **§ 5.2 Næringsbebyggelse (N1)**

Det tillates næring, industri og kontorvirksomhet med maks BRA= 3.000 m<sup>2</sup>. Bygninger kan ha maksimal byggehøyde på kote + 33. Heistårn kan overstige resten av taket med maksimalt 1 meter. Parkering iht. kommunal norm, skal løses innenfor P1.

#### **§ 5.3 Kontor (K1-K3)**

Det tillates kontorer, laboratorier og liknende virksomhet. Trafo kan etableres som en integrert del av bygningskroppen for delfelt K1, K2 og K3. Trafo skal ha en vegg mot friluft, være godt ventilert og ha god atkomst.

Tabellen viser minimum og maksimum bruksareal, samt maksimal gesimshøyde for hovedvolumene. Ellers vises det til høyder på plankart.

Felt	Min. BRA	Maks BRA	Maks gesims
K1	5.300 m <sup>2</sup>	13.600 m <sup>2</sup>	Kote 26,5
K2	5.500 m <sup>2</sup>	13.200 m <sup>2</sup>	Kote 26,5
K3	3.500 m <sup>2</sup>	8.400 m <sup>2</sup>	Kote 27*

\*Øverste etasje for K3 kan være maksimalt 60 % av arealet på underliggende etasje.

Nødvendig trapperom for atkomst til takflate, rekkverk og overdekning av sykkelparkering på tak, tillates over maksimal gesimshøyde. Minimum 60 % av den totale takflaten på K1-K3 skal ha sedumtak eller tilsvarende beplantning.

Det kan tilrettelegges for opphold på tak. Oppholdsareal skal være minimum 1,5 meter inntrukket fra veggliv. Tekniske installasjoner som ventilasjonsanlegg eller kjølere skal ikke plasseres på tak.

#### Parkering kontor

Parkering skal løses under bebyggelsen. Det skal anlegges 1 parkeringsplass per 100 m<sup>2</sup> BRA og minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA. I tillegg kan det

være sykkelparkering på bakkeplan i forbindelse med inngangsparti. Det skal etableres garderobe/dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være avsatt til handikap (HC). Minimum 2 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for el-biler. Det tillates etablert en forbindelse under bakkeplan mellom parkeringskjeller i K1 og felles parkeringskjeller for ILK1, ILK2 og BLK1. Konstruksjonen under V1 skal godkjennes særskilt av vegmyndigheten i kommunen.

#### **§ 5.4 Barnehage/lager/kontor (B/L/K 1) og barnehage (BHG1)**

Arealene skal brukes til barnehage, lager og kontor. Det tillates ikke virksomhet som kan gi støynivåer for barnehage eller omkringliggende boligbebyggelse som overskrider grensene i T-1442.

Tabellen viser minimum og maksimum bruksareal samt maksimal gesimshøyde. Mindre lekehytter og lignende som er nødvendig for barnehagen inngår ikke i BRA.

Felt	Min. BRA	Maks BRA	Maks gesims
BLK1	300 m <sup>2</sup>	3600 m <sup>2</sup>	Kote 26

Nødvendig rekkverk tillates over maks gesimshøyde.

Det tillates at bygningskroppen krager inntil 1,0 meter ut over fastsatt byggegrense. Utkraginger og den viste broen skal ha minimum 4 meter fri høyde over veg. Det tillates også konstruksjoner ut over byggegrense mot øst, for tiltak som er nødvendig for å gi barnehagen tilgang til uteareal utenfor planområdet (på gnr. 59/bnr.568).

#### Parkering barnehage/lager /kontor

Parkering for barnehagen skal anlegges under bebyggelsen i feltet. For barnehagen skal det anlegges 4 parkeringsplasser og 4 sykkelparkeringsplasser pr. avdeling. Halvparten av dette skal være hente-/bringe plasser.

Parkering for lager/kontor skal løses sammen med felt ILK1-2 og K1-3. Parkeringsdekningen skal være 1 parkeringsplass per 100 m<sup>2</sup> BRA og minimum 1,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA lager/kontor.

#### **§ 5.5 Industri/lager/kontor og kontor/tjenesteyting (ILK1-ILK2)**

I ILK2 kan det etableres sjørettet industrivirksomhet, lager og kontor. Det tillates ikke virksomheter som kan gi støynivåer for barnehage eller omkringliggende boligbebyggelse som overskrider grensene i T-1442. Det tillates minimum-maksimum bruksareal 5 200-7 300 m<sup>2</sup>. Maksimal gesimshøyde for hovedvolumet er kote 29,7.

I KT1 kan det etableres kontor og tjenesteyting. Adkomst skal være fra sørsiden gjennom f\_KV3. Det tillates minimum-maksimum bruksareal 6.200-9.900 m<sup>2</sup>-BRA. Maksimal gesimshøyde for hovedvolumet er kote 32,3. Det kan etableres en energisentral i tilknytning til KT1 (under f\_KV3). Energisentralen kan ha en pipe med en høyde på inntil 40 meter over bakkeplan (kote 42,5).

For ILK2 og KT1 gjelder at minimum 60 % av takflatene skal ha sedumtak eller tilsvarende beplantning.

Parkering industri/lager/kontor og kontor/tjenesteyting

Det skal være felles parkeringsanlegg på nederste plan for ILK2, KT1 og lager/kontordelen av BLK1. Det skal være maksimalt 1 parkeringsplass pr. 100 m<sup>2</sup> BRA og minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA. I tillegg kan det være sykkelparkering på bakkeplan i forbindelse med inngangsparti. Det skal etableres garderobe-/dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være avsatt til handikap (HC). Minimum 2 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for el-biler.

Det tillates etablert en forbindelse under bakkeplan mellom parkeringskjeller i K1 og felles parkeringskjeller for KT1, ILK2 og BLK1. Konstruksjonen under V1 skal godkjennes særskilt av vegmyndigheten (kommunen).

## **§ 5.6 Andre typer bebyggelse og anlegg**

### Energianlegg

Arealet skal benyttes til trafo og silo for energisentralen i ILK1.

### Vann og avløpsanlegg

Eksisterende vann- og avløpsanlegg.

### Nedgravde avfallsanlegg (AV1 og AV2)

AV1 er felles for B1-B4 og AV2 er felles for B5-B11.

## **§ 5.7 Uteoppholdsareal**

### Lekeplass

Kvartalslekeplass L1 skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen. Området skal opparbeides og tilrettelegges for opphold og aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå, jf. T-5/99 Tilgjengelighet for alle.

### Annet uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealene U1- U5 er felles for alle boenhetene. Det skal opparbeides gangforbindelser gjennom uteoppholdsarealene for å binde sammen gatetunene og lekeplassene. Avskjermede sitteplasser skal opparbeides der dette er mulig ut fra vind-, sol og støyforhold. Arealene skal beplantes på en måte som bidrar til å skjerme gatetun, sandlekeplasser, kvartalslekeplassen og oppholdsarealer mot nordavind. Det skal benyttes allergivennlige planter.

## **§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **§ 6.1 Veganlegg (kjørevei, fortau m.m)**

#### Offentlige veianlegg (V1, V4, V6)

Offentlige veier skal opparbeides iht. kommunalteknisk veinorm og etter tekniske planer godkjent av kommunen/statens vegvesen.

Planene skal vise inndeling av trafikkarealer, høyder, belegg, beplantning, belysning, skilting og andre relevante anlegg og elementer. Anlegg under/over offentlige veier skal ha særskilt tillatelse fra veimyndigheten.

Utformingen av V1 skal ha særlig fokus på å sikre gode krysningspunkter for gående til barnehagen og promenaden, samtidig som tilgrensende omsorgsboliger sikres en god tilkomst.

#### Felles veier (V2,V3, V5)

V2 er felles for B01-B04 og skal opparbeides etter kommunalteknisk standard for å sikre nødvendig tilkomst for søppelbil.

V3 er felles for felt ILK1-2 og BLK1.

V5 er felles nedkjøring til parkeringsanlegg for B05-B11.

### **§ 6.2 Gatetun**

Arealene skal opparbeides på de myke trafikanters premisser. Arealene skal sikre nødvendig atkomst for brannbil og varetransport. Det tillates ikke bilparkering eller inngjerding. Sykkelparkering tillates i tilknytning til inngangspartiene.

#### Felles gatetun - bolig

GT1-2 er felles for B01-B04. GT3 er felles for B05-07. GT4 er felles for B08-B11.

Innenfor GT1-4 skal det opparbeides sandlekeplasser som markert på kart, med minimumsstørrelse og maksimal avstand til bolig i hht. kommunal norm. Dvs. minimum 150 m<sup>2</sup> effektivt lekeareal pr. 24 boliger og maks avstand fra bolig på 50 m. Sandlekeplassene skal samlet gi et variert og spennende tilbud.

Ellers skal gatetunene opparbeides med sitteplasser, andre aktivitetsområder og beplantning.

Det tillates etablert trapp/heis fra parkeringskjeller til GT3 og GT4.

#### Felles gatetun -næring

GT 5-8 er felles for K1-K3.

GT5 skal opparbeides med universell gangtilkomst til K3 og tilrettelegges for opphold. Minimum 30 % av arealet skal beplantes. Under gatetunet tillates det parkeringsanlegg i tilknytning til K3. Dekket skal dimensjoneres for å tåle nødvendig beplantning.

Gatetun GT6 og GT7 skal opparbeides i sammenheng med promenaden slik at kainivået fremstår som mest mulig sammenhengende og åpent

### **§ 6.3 Gangvei- Promenade**

Promenaden skal opparbeides med belegg som skiller det fra næringsarealenes gatetun. Dersom tiltak som er nødvendige for å sikre myke trafikanter kan anlegges utenfor promenaden (på tilgrensende gatetun), kan kantstein utgå.

Gangvei 1 og 2 er felles for B1-11 og K1-3. Selve gangbroene er felles for K1-3.

#### **§ 6.4 Annen veggrunn- teknisk anlegg (AVT)**

AVT 1-2. Vegskjæringen/fjellskråningen skal bearbeides på en måte som gir en estetisk god fasadevirkning mot sjø. Belysning skal inngå i bearbeidingen.

AVT 3 skal sikre tilkomst til tilgrensende omsorgsboliger.

#### **§ 6.5 Kai**

Kaiarealene er felles for ILK1-2. Langs kaiarealet kan det plasseres utstyr for fortoyning av båter. Ellers skal kaiflatene være åpne. Det skal være ledere til sjø minimum hver 25 m.

K1 kan imidlertid inngjerdes så lenge dette er sikkerhetsmessig nødvendig for den virksomhet som drives (ISPS område).

Det tillates ikke virksomhet langs eller bruk av kaiene, som kan medføre at omkringliggende boliger og /eller barnehage får støynivåer ut over grensene fastsatt i T- 1442.

#### **§ 6.6 Parkeringsplass**

Parkeringsplass P1 er parkeringsplass for delfelt N1.

#### **§ 7.0 GRØNNSTRUKTUR – Friområde (F1)**

F1 skal tilrettelegges med universell utformet gangtilkomst til sjø, uteopphold og skjermende beplantning. Arealet skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen.

#### **§ 8.0 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG - Ferdse**

Området kan brukes til oppankring av båter i den grad dette ikke medfører ulemper og/eller støy ut over grensene i T-1442 for barnehagen eller boligene.

#### **§ 9.0 HENSYNSSONER - Frisikt**

I områder regulert til frisikt skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegers nivå.



# Vedlegg 1

Utomhusarealer og utforming av B03, jf. § 3.5 og § 5.1.

## Utomhusarealer som skal opparbeides



## Prinsipiell utforming av B03





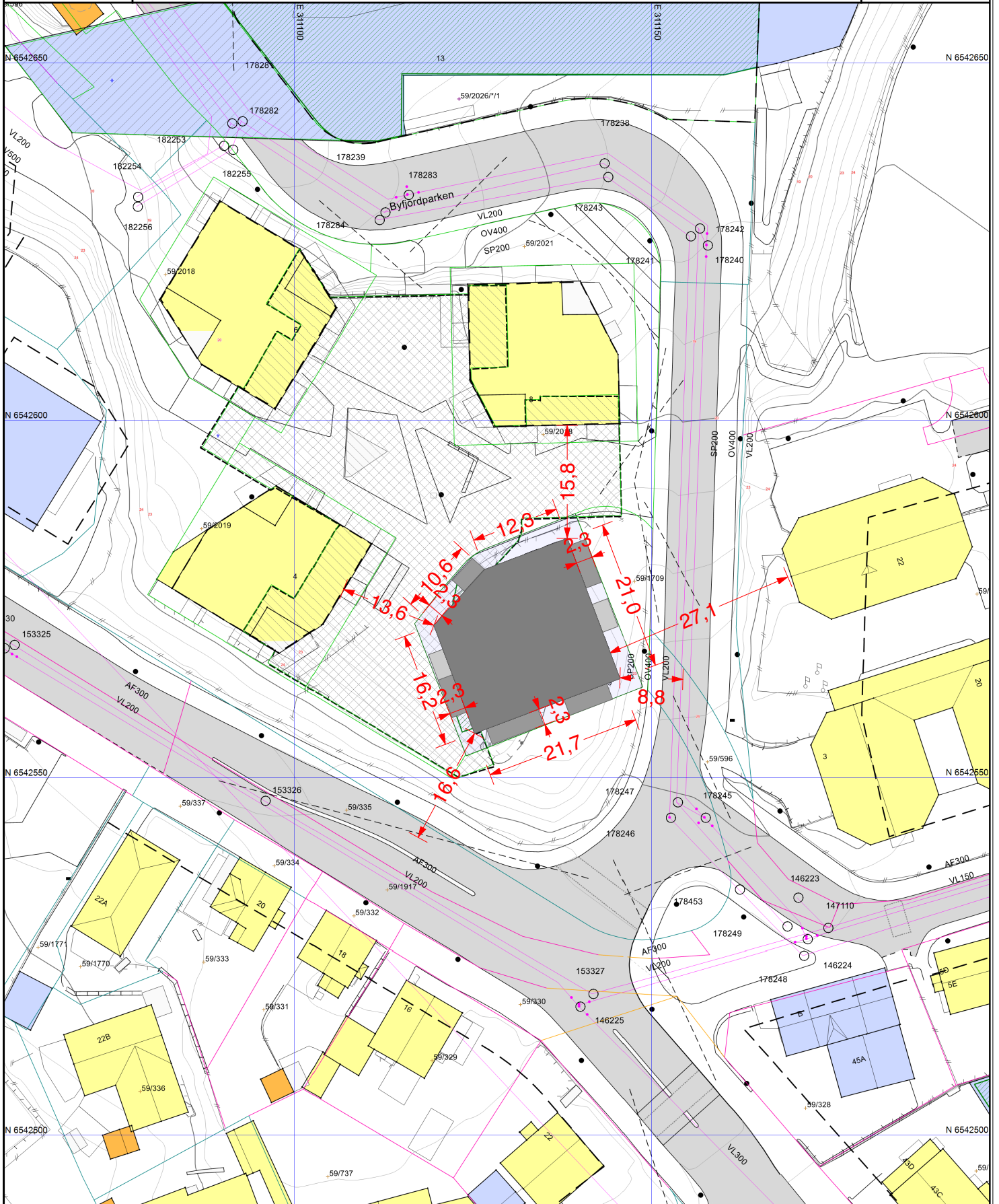
# Situasjonskart



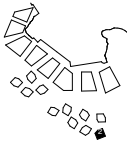
UTM-32

Stavanger kommune

Eiendom: 59/2039  
Adresse: Byfjordparken 2  
Utskriftsdato: 15.02.2022  
Målestokk: 1:500



Tittel:  
**PROSJEKT  
 BYFJORDPARKEN 2**  

  
 "ARCHITECTURE MATTERS"  
 Tiltakshaver:  
 Byfjordparken Bolig AS  
 Prosjekterende:  
 Ramp AS

Fase:  
 RÅMMESØKNAD  
 Type tegning:  
 Situasjonsplan  
 Adresse:  
 Byfjordparken 2

Kommune: Stavanger - 1103

Arkitekt:  
 TG  
 Revisjon:  
 A  
 Date:  
 22.02.2022  
 Tegningsnr.:  
 A10-01 (A)

Filnavn:  
 13-662 B3.pln  
 Prosjektnr.:  
 22-2132  
 Målestokk (A3):  
 1:500  
 Rev./Date:  
 A 21.04.2022 HV TG  
 Sig. Kont./Kommentar:  
 HV TG Optimalisering balkonger

Oppdragsansv.:  
 TG  
 Kontroll:  
 HV

BIM modell AutoCAD 2018 MDR Filplassing: /Volumes/RAMP 1.01 - RAMP Prosjekt1 - Aktive Prosjekt / 13-662 BFP B1-B4-01 - Prosjekt1.rvt - Gjeldende versjon: 13-662 B3.pln



**Byfjordparken B03 - LEVERANSEBESKRIVELSE**

<b>Oppvarming</b>	Prosjektet baserer seg på vannbåren varme fra egen energisentral. Vannbåren varme med radiator eller viftekonvektor på vegg i stue/kjøkken og vannbåren varme i gulv på bad som varmekilde i leilighet. Beboerne må evt. selv besørge elektrisk suppleringsvarme på soverom.
<b>Varmt tappevann</b>	Basert på vannbåren varme fra egen energisentral.
<b>Energiskap/ VVS skap</b>	Energi/VVS skap plasseres generelt over toalett på bad.
<b>Ventilasjon</b>	Balansert ventilasjonsanlegg med EL basert varmegjenvinning, plassert synlig i himling i entre eller på vegg i bod eller bod/vaskerom
<b>Elektro</b>	EL skap plasseres fortrinnsvis i forbindelse med gang eller bod. Det legges opp til eget strømabonnement med egen strømmåler plassert i fellesskap i trappeoppgang. Byggherre har bestilt strømabonnementet «Lyse Spotpris» fra Lyse Dialog til leiligheten. Strømabonnementet har ingen bindingstid og blir overført til kjøper ved overtakelse. Kjøper står da fritt til å endre leverandør og abonnement.
<b>Porttelefon</b>	Leilighetene leveres med porttelefonanlegg audio.
<b>Kabel-TV</b>	Det blir lagt inn fiberkabel til hver leilighet. Etableringsavgift faktureres sameiet. Beboerne kan i tillegg selv velge TV-pakker. Abonnementsavgifter betales av den enkelte, etter leverandørens satser.
<b>Bredbånd - Telefon</b>	Det blir lagt inn fiberkabel til hver leilighet. Bredbånd basert på WIFI. Abonnementsavgifter for disse tjenestene betales av den enkelte, etter leverandørens satser.
<b>Røykvarsling</b>	Det leveres røykvarsling i henhold til krav.
<b>Entredør</b>	Slett malt dør. Farge etter arkitektens valg. Samme farge innvendig og utvendig. Vrider/beslag i forkrommet matt utførelse eller tilsvarende. Alle leiligheter merkes med H0 nummer på eller ved ytterdør.
<b>Innerdører</b>	Hvite slette dørblander med vrider i forkrommet matt utførelse eller tilsvarende. Dører leveres uten dempepakning. Skyvedører leveres uten lås.
<b>Vinduer</b>	Leveres ferdig malingsbehandlet fra fabrikk i hvit farge innvendig ihht leverandørens standard. Utvendig farge etter arkitektens valg. Dugg på utsiden av glass kan oppstå pga. god varmeisolering i glass.
<b>Balkong</b>	Leveres som et prefabrikkert betongelement, med rist ved dør og fall til renne. Balkong og fasade ikke forberedt for innglassing.
<b>Utvendig rekkverk</b>	Balkong rekkverk leveres som fasadetegning.
<b>Listverk</b>	Alle vegglister leveres hvitmalte. Det vil være synlig spikerhull. Noe fargeforskjell kan forekomme. Gulvlister leveres i samme material som parkett.
<b>Fargevalg innvendig</b>	Alle vegger og tak innvendig leveres i farge 0502-Y Eggehvitt.
<b>Kjøkken</b>	Kjøkkeninnredning i henhold til egen tegning. Kjøkken leveres med overflate etter romskjema. Laminat benkeplate. Nedsenket vaskekum. Det må skjæres ut for komfyrtopp. Demping på skuffer og skap. Alternative utførelser i fronter tilbys.
<b>Bad</b>	Baderoms innredning etter egen tegning.
<b>Tørketrommel</b>	Kun kondensørketrommel kan benyttes.
<b>Garderobe</b>	Garderobeskap som vist på plantegning leveres ikke.
<b>Sportsbod</b>	Hver enkelt leilighet skal ha ca. 5 m <sup>2</sup> sportsbod plassert i u.etg. Bod er låsbar og uten innredning. Sportsbod er tiltenkt oppbevaring av sportsutstyr, bilhjul osv. Ikke klær bøker og lignende. Forbehold om at bod kan flyttes internt i prosjektet.
<b>Endringsmuligheter</b>	Kjøperne blir innkalt til kundebehandling hos de aktuelle fagene
<b>Parkering</b>	Parkering i felles u. etg.
<b>Forbehold</b>	Det tas forbehold om endringer av leveransen, som følge av påkrevde endringer i prosjekteringsfasen. Møbler, hvitevarer (ink kjøleskap) og andre elementer som ikke er benevnt i romskjemaet, inngår ikke i leveransen. Hele eller deler av rom kan bli levert med nedsenket himling / innkassing for tekniske installasjoner. Det kan også bli nødvendig med ytterligere vertikal/horisontal innkassing / sjakter for tekniske installasjoner. Plassering av tekniske installasjoner vist på tegning kan bli endret under detaljprosjekteringen. Utforming av fasadene er ikke endelig fastsatt. Utvendige og innvendige 3D Illustrasjoner er ikke bindende, og møbler inngår ikke i leveransen. Riss i overgang vegg tak og mellom hulldekker som følge av setninger i konstruksjon utbedres ikke etter overtagelse.

# ROMSKJEMA Byfjordparken B03

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO iht NEK400	SANITÆR	VENTILASJON	ANNET
<b>GANG</b>	13 mm eik lamell parkett 3 stavs matt lakk.	Sparklet gips- flate. Farge 0502-Y Eggehvitt	Nedsenket gips himling. Sparklet og malt gips fl. Farge 0502-Y Eggehvitt	Takpunkt ink armatur med bryter Stikkontakter iht NEK		Synlig Ventilasjons aggregat i himling i leiligheter uten bod.	Røykvarsler i henhold til krav.
<b>KJØKKEN</b>	13 mm eik lamell parkett 3 stavs matt lakk.	Sparklet og malt betong- eller gips- flate. Farge 0502-Y Eggehvitt	Sparklet og malt betong med synlige betongelementskjøter. Farge 0502-Y Eggehvitt	Stikkontakter ved tak m/bryter Stikkontakter ved gulv 1 stikkontakt for ventilator 2 stikkontakter for plateopp og komfyr 1 dobbel stikkontakt for kjøleskap 1 stikkontakt for oppvaskmaskin 2 dobbel stikkontakt ø/kjøkkenbenk Spotter u/overskap	Ett-greps benkebatteri svingbart med høy tut Kran for oppvaskmaskin Waterstop	Hvit Slimline kjøkken hette med lys Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.	Kjøkkeninnredning Høyde 2,12m i henhold til egen tegning. Demping på skuffer og skap. Klidesortering. Gipsforing over deler av overskap til tak. Klarget for innbygde hvitevarer. Frittsstående kjøleskap.
<b>STUE</b>	13 mm eik lamell parkett 3 stavs matt lakk.	Sparklet og malt betong- eller gips- flate. Farge 0502-Y Eggehvitt	Sparklet og malt betong med synlige betongelementskjøter. Farge 0502-Y Eggehvitt	Stikkontakter ved tak m/bryter Stikkontakter ved gulv 6er stikk for TV Svarapparat Porttelefon	Viftekonvektor på vegg.	Balansert ventilasjon med varmegjenvinning	
<b>BAD</b>	Fliiser 40x40 cm grå gulvflis. Nedsenket område i dusj med 20x20fliiser	Fliiser 20x20 cm hvit flis på vegg i dusj sone. Sokkeflis Våtromsmaling på resten av badet.	Nedsenket gips himling. Sparklet og malt gips. Farge 0502-Y Eggehvitt	Spotter i gipshimling. 1 lyspunkt for baderoms møbel 1 stikkontakt for vaskemaskin 1 stikkontakt for tørketrommel (NB Kondensørretrommel) 1 stikkontakt ved vask	Ett-greps servantbatteri Dusjbatteri Dusjhjørne m/ herdet glass Vegghengt toalett VVS skap over toalett Vanntilførsel og avløp for vaskemaskin på et bad. Sluk Vannbåten varme i gulv	Avtrekksventil	Baderoms møbler i henhold til egen tegning. Inkl lyslist og speil.  Leil H0605 og H0704: Skyvedørgarderobe/skjermvegg ved vask leveres ikke
<b>SOVEROM</b>	13 mm eik lamell parkett 3 stavs matt lakk.	Sparklet og malt betong- eller gips- flate. Farge 0502-Y Eggehvitt	Sparklet og malt betong med synlige betongelementskjøter. Farge 0502-Y Eggehvitt	1 stikkontakt v/tak m/bryter stikkontakter ved gulv		Tiluftsventil	Garderobe skap leveres ikke.
<b>OMKLEDNING</b>	13 mm eik lamell parkett 3 stavs matt lakk.	Sparklet og malt betong- eller gips- flate. Farge 0502-Y Eggehvitt	Sparklet og malt betong med synlige betongelementskjøter. Farge 0502-Y Eggehvitt	1 stikkontakt v/tak m/bryter Stikkontakter ved gulv		Avtrekksventil	Garderobe skap leveres ikke.
<b>TEKNISK/BOD/VASKEROM</b>	Fliiser 40x40 cm grå gulvflis. Inkl membran og sokkeflis	Sparklet og malt betong- eller gips- flate. Farge 0502-Y Eggehvitt	Nedsenket gips himling. Sparklet og malt gips. Farge 0502-Y Eggehvitt	1 takpunkt ink armatur med bryter Stikkontakter ved gulv 1 stikkontakt for ventilasjonsaggregat EL skap	Håndslukkeapparat 6 kg ABC pulver Vanntilførsel og avløp for vaskemaskin Sluk	Ventilasjonsaggregat Avtrekksventil. Beslag over aggregat	Leveres uten innredning
<b>ROM</b>	<b>GULV</b>	<b>VEGG</b>	<b>HIMLING</b>	<b>ELEKTRO iht NEK400</b>	<b>SANITÆR</b>	<b>VENTILASJON</b>	<b>ANNET</b>

<b>Gjeste WC</b>	Fliser 40x40 cm grå gulflis. Ink sokkelflis  Ved dusj: Nedsenket område i dusj med 20x20fliser	Sparklet og malt betong- eller gips-flate. Farge 0502-Y Eggehvít  Ved dusj: Fliser 20x20 cm hvít flis på vegg i dusj sone. Sokkelflis  Våtromsmaling på resten av badet. Fasademateriell	Nedsenket gips himling. Sparklet og malt gips. Farge 0502-Y Eggehvít	1 lyspunkt for baderoms møbel	Ett-greps servantbatteri Vask Speil	Avtrekkventil	
<b>BALKONG</b>	Betong	Fasademateriell	Betong	1 lyspunkt m/ fotocelle og armatur 1 dobbel utvendig stikkontakt			Glassrekkverk med rekkverkstolper og håndløper.





## Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 59, Bruksnummer 2039 i 1103 STAVANGER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

26.01.2024 kl. 11.55

Oppdatert per

26.01.2024 kl. 11.54

### Adresse(r):

Gateadresse: **Byfjordparken 2**

Gatenr: **3692**

Kommune: **STAVANGER**

Postkrets: **4007 STAVANGER**

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/3039929-1/200 17.09.2020 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

21:00

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Fusjon/Fisjon

**BYFJORDPARKEN BOLIGUTVIKLING AS**

ORG.NR: 999 325 750

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

### HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

#### Heftelser i eiendomsrett:

2015/807445-1/200 04.09.2015

**PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 264 000 000

Panthaver: SPAREBANK 1 SR-BANK ASA

ORG.NR: 937 895 321

Uomsettelig

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1103 GNR: 59 BNR: 2019

ELEKTRONISK INNSENDT

2021/458339-1/200 20.04.2021

**\*\* NEDKVITTERING**

21:00

BELØPET ER NEDKVITTERT TIL:

Beløp: NOK 12 500 000

2017/1199059-1/200 30.10.2017

**ERKLÆRING/AVTALE**

21:00

Rettighetshaver: BYFJORDPARKEN ENERGI AS

ORG.NR: 913 909 518

Bestemmelse om ledningsnett for fjernvarme og

fjernkjøling  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 1103 GNR: 59 BNR: 2019

2022/1318147-1/200 21.11.2022 **PANTEDOKUMENT**  
07:54

Beløp: NOK 1 000 000  
Pantøver: SPAREBANK 1 SR-BANK ASA  
ORG.NR: 937 895 321  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
ELEKTRONISK INNSENDT

## **GRUNNDATA**

2019/233303-1/200 25.02.2019 **REGISTRERING AV GRUNN**  
21:00

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1103 GNR: 59  
BNR: 2019

## **EIENDOMMENS RETTIGHETER**

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet i forbindelse med salg av leiligheter og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering m.v. Vedtektene fastsettes av utbygger.

# UTKAST TIL VEDTEKTER

for

Sameiet Byfjordparken 2

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

## 1. Navn

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Byfjordparken 2. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring innsendt Stavanger kommune.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 35 boligseksjoner på eiendommen gnr. 59 bnr. 2039 i Stavanger kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter bod, private uteplasser o.l.

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

## 2. Rettslig råderett

### 2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

### 2-2 Eierskap og rettslig råderett over Garasjeanlegget og Felleseiendommen

Sameiet er sammen med Sameiet Byfjordparken 1, 2A og 2B et større sammenhengende boligområde (Sameiet Byfjordparken 1, 2, 2A, 2B er heretter i fellesskap omtalt som "Eierseksjonssameiene"). Boligområdet er organisert slik at Eierseksjonssameienes parkeringsplasser og noen få boder er lokalisert i en egen anleggseiendom etablert under bakken ("Garasjeanlegget"). Videre er det et uteareal mellom og rundt boligblokkene som er til felles bruk for sameierne i Eierseksjonssameiene ("Felleseiendommen").



Garasjelegget og Felleseiendommen skal eies av Eierseksjonssameiene i fellesskap, og administreres/organiseres av Sameiet Byfjordparken B01-B04 Felles.

Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Garasjelegget og Felleseiendommen gjennom Sameiet Byfjordparken B01-B04 Felles, herunder til å bære sin andel av utgiftene, i samsvar med de til enhver tid gjeldende vedtektene (sameieavtalen) i Sameiet Byfjordparken B01-B04 Felles. Sameiets andel av kostnadene til drift og vedlikehold av Garasjelegget dekkes gjennom felleskostnadene, jf. punkt 5 nedenfor.

For den nærmere reguleringen av fysisk og rettslig råderett over parkeringsplasser og boder i Garasjelegget vises det til vedtektene for Sameiet Byfjordparken B01-B04 Felles.

Felleseiendommen skal være til felles bruk for sameierne i Eierseksjonssameiene, med slike begrensninger som fremgår av vedtektene for Sameiet Byfjordparken B01-B04 Felles. Sykkelparkering skal i sin helhet ansees å være en del av den bruk og vedlikehold som hører til Felleseiendommen, selv om deler av sykkelparkeringen er plassert på gnr. 59 bnr. 2018. Dette innebærer at alle beboerne i Eierseksjonssameiene har lik rett til å benytte alle sykkelparkeringsplassene.

### **3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet**

#### **3-1 Rett til bruk**

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, sameiet herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

#### **3-2 Ordensregler**

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

### **4. Vedlikehold**

#### **4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte sameier skal holde seksjonen inkludert eventuelle tilleggsdeler forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Den enkelte sameier skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmeveksler i teknisk nisje med tilhørende varmtvannsrør inn til leilighet, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

#### **4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt**

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

### **5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

#### **5-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til TV og internett fordeles per seksjon. Antall boder som den enkelte seksjon disponerer har ikke innvirkning på fordelingen av felleskostnader.

(2) De seksjoner som er tilknyttet gassleveranse fra Byfjordparken Energi AS er alene ansvarlig for å dekke sameiets kostnader til drift og vedlikehold av gassrør for denne leveransen. Disse kostnadene fordeles blant de aktuelle seksjonene etter sameiebrøk, hvor nevneren er total sameiebrøk for de aktuelle seksjonene. For seksjoner som ønsker å koble seg på gassleveransen tilkommer det et anleggsbidrag som skal betales til Byfjordparken Energi AS etter nærmere avtale. Det presiseres at installasjoner for gassleveranse som er plassert på sameiets eiendom eies og disponeres av Byfjordparken Energi AS.

(3) I forbindelse med opprettelse av sameiet har utbygger inngått avtale med Byfjordparken Energi AS om leveranse av nærvarme, med Lyse/Altibox om leveranse av TV og internett, samt diverse serviceavtaler for tekniske anlegg i bygget. Sameiets økonomiske forpliktelser knyttet til disse avtalene er en del av felleskostnadene. Dette gjelder ikke den enkelte bruksenhetens forbruk av tappevann og vann til oppvarming, som måles og faktureres i henhold til egen avtale med BKK.

(4) Sameiet er – sammen med øvrige sameier som benytter de samme arealene – forpliktet til å bidra til drift og vedlikehold både av felleseiendom som ligger i umiddelbar nærhet (parkeringskjeller, lekearealer m.m.), samt av overordnede grøntarealer og gangstier som ikke overtas av Stavanger kommune. Sameiets utgifter til dette er felleskostnader.

(5) Beboerne i sameiet har en tinglyst rett til å benytte ute-/lekeareal som er etablert på taket av barnehage på delfelt BLK1, utenfor barnehagens til enhver tid gjeldende åpningstider. Denne retten er imidlertid betinget av at sameiet betaler et bidrag til barnehagen for drift og vedlikehold av disse arealene. Hvis bidraget ikke betales, vil det derfor være forbudt for beboerne i sameiet å benytte seg av dette arealet. De nærmere detaljene i denne betalingsplikten følger av egen avtale mellom sameiet og eier av barnehagen. Bidraget som betales til barnehagen ansees som en felleskostnad.

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

## **5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse**

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger Folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **5-3 Heftelsesform**

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

# **6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold**

## **6-1 Mislighold**

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

## **6-2 Pålegg om salg**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

## **6-3 Fravikelse**

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

# **7. Styret og dets vedtak**

## **7-1 Styret - sammensetning**

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med inntil to varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **7-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

(4) Med mindre årsmøtet fastsetter noe annet, skal styret selv utpeke representanter til sameiermøtet og styret i Sameiet Byfjordparken B01-B04 Felles. Det utpekes da to representanter og én vararepresentant, og disse utpekes blant eierseksjonssameiets styre (inkl. eventuelle varamedlemmer). Det vises til sameievedtektene for Sameiet Byfjordparken B01-B04 Felles for en nærmere beskrivelse av virksomhet, myndighet og rett til å forplikte Eierseksjonssameiene i saker som gjelder Sameiet Byfjordparken B01-B04 Felles. Det understrekes at med mindre annet følger av tvingende regler i eierseksjonsloven, vil representantene til Sameiet Byfjordparken B01-B04 Felles ansees å ha fullmakt til å forplikte Eierseksjonssameiene i saker som nevnt.

### **7-3 Styrets vedtak**

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

### **7-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

## **8. Årsmøtet**

### **8-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### **8-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

### **8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte**

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

#### **8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

#### **8-5 Møteledelse og protokoll**

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

#### **8-6 Stemmerett og fullmakt**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

#### **8-7 Vedtak på årsmøtet**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- d) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,

h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, vedtak om oppløsning av sameiet, vedtak om tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

## **9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern**

### **9-1 Ugildhet**

(1) Ingen kan delta i en avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser eller pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

(2) Følgende avsnitt gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

### **9-2 Mindretallsvern**

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## **10. Forholdet til eierseksjonsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

## Sameiet Byfjorparken 2

Antall enhet: 35  
Totalt kvm: 2.252  
Estimert felleskostnader pr kvm 28

Revidert dato 25.01.2024

### Totale innbetalinger

Fellesutgifter drift	756.672
TV internett kostnader	83.580
<b>Sum innbetalinger</b>	<b>840.252</b>

Styrehonorar	45.500
Arbeidsgiveravgift	6.416
Elektrisk energi	43.750
Bygningsmessig vedlikehold	63.000
Kostnad fellessameie	210.000
Vaktmester	31.250
Renhold	43.750
Tv/internett	83.580
Drift heis	30.000
Andre Driftskostnader	52.500
Forretningsførerhonorar	60.000
Revisjon	8.000
Forsikring	98.000
Div adm. og org.messige kostn	17.500
<b>Total driftskostnader</b>	<b>793.246</b>

**Driftsresultat 47.007**

### Kommentarer

Felleskostnad som fordeles etter brøk er estimert til kr 28 pr enhet. I tillegg vil det tilkomme kostnader til:

- Tv/Internett tilkobling som er estimert til kr 199 pr mnd pr enhet
- Kostnader til portelefon kr 45,- pr mnd

I driftsbudsjettet har vi tatt med bygningsmessige vedlikehold som vil inngå i driften av sameiet med kr 150,- pr. enhet pr. mnd.

Kostnader til bygningsmessig vedlikehold som ikke blir brukt det ene året vil overføres til neste års drift og dermed vil sameiet bygge opp egenkapital til fremtidig vedlikehold.

## **SAMEIEAVTALE**

for

### **SAMEIET BYFJORDPARKEN B01-B04 FELLES (heretter benevnt «Sameiet»)**

som gjelder

### **GNR. 59 BNR. 2020 OG BNR. 2021 I STAVANGER KOMMUNE (heretter samlet benevnt «Eiendommen»)**

## **1 INNLEDNING**

Nærværende sameieavtale gjelder for Eiendommen (parkeringskjelleren/anleggseiendommen og utendørs fellesarealer) som betjener eierseksjonssameiene/de enkelte seksjoner/beboerne i utbyggingsområdet Kalhammarvigå (reguleringsplan 2298P) delfelt B01-B04, og som (skal) eies av disse respektive eierseksjonssameiene i et sameie. Formålet med denne avtalen er å regulere eierskap til, samt drift og vedlikehold av Eiendommen. Eiendommen fremkommer på vedlagte tegning og kart (**bilag 1a og 1b**).

Eierne av Eiendommen er ved stiftelsen av Sameiet utbyggeren Byfjordparken Bolig AS, org.nr. 999 325 750 (heretter benevnt «Utbygger»), samt eierseksjonssameiet Byfjordparken 1 (gnr. 59 bnr. 2018). Når annet byggetrinn er ferdigstillet, vil Utbygger overlate sin resterende andel i Eiendommen til eierseksjonssameiet Byfjordparken 2, som forutsettes etablert på gnr. 59 bnr. 2019.

I det følgende omtales én eller flere sameiere i Eiendommen som «Sameier» eller «Sameiere».

Eiendommen eies med en ideell halvpart på hver Sameier. Eierskap til Eiendommen er ikke avhengig av hvem som innehar grunnbokshjemmelen. På stiftelsestidspunktet er Eiendommens hjemmelshaver Byfjordparken AS, org.nr. 992 740 825. Utbygger vil senest samtidig med at Byfjordparken 2 overtar Utbyggers andel i Sameiet besørge Eiendommens grunnbokshjemmel overført til eierseksjonssameiene Byfjordparken 1 og Byfjordparken 2.

## **2 BRUK AV EIENDOMMEN**

### **2.1 Innledning**

Eiendommen skal betjene Sameierne (og beboere her) som et felles utendørsareal og som et parkeringsanlegg med ulike andre funksjoner i tillegg.

All bruk av Eiendommen skal være aktsom og hensynsfull, og ikke til unødig eller vesentlig ulempe eller genanse for øvrige brukere av Eiendommen.

Utover den reguleringen av bruken som er beskrevet i nærværende sameieavtale, kan Eiendommens styre fastsette ordensregler for Eiendommen. Ordensreglene kan ikke være av betydelig inngripende karakter for dem som har rett til parkeringsplasser m.v. i Eiendommen, men kan f.eks. gjelde regler om nattero på fellesarealene, forbud mot å oppbevare annet løstøre på parkeringsplassene, forbud mot å oppbevare farlige eller sterkt luktbringende stoffer i bodene o.l.



## **2.2 Parkeringsanlegg/anleggseiendom (gnr. 59 bnr. 2020)**

### **2.2.1 Parkering**

Parkeringsplassene i parkeringsanlegget fordeles på seksjonene hos Sameierne. For å kunne benytte en parkeringsplass må en seksjon ha ervervet retten til dette.

Parkeringsplasser selges og fordeles i utgangspunktet av Utbygger, og usolgte parkeringsplasser disponeres kun av Utbygger. Hvilke seksjoner som har rett til å benytte hvilke parkeringsplasser skal fremgå av en parkeringsplan (tegning over parkeringskjelleren med anvisning av parkeringsplasser). Parkeringsplanen skal i utgangspunktet utarbeides av Utbygger, men skal ved ferdig utbygging overleveres til Eiendommens styre, som så er ansvarlig for å forvalte denne videre.

Parkeringsplanen kan kun endres dersom rettighetshaverne til de aktuelle parkeringsplassene samtykker til det. Noen parkeringsplasser i Eiendommen er likevel særlig tilpasset bevegelsehemmede. Dersom en beboer hos en av Sameierne har/får et dokumentert behov for å benytte en slik plass, kan Eiendommens styre pålegge en av disse plassenes brukere å midlertidig bytte plass med vedkommende som har det dokumenterte behovet. Byttet varer isåfall så lenge det dokumenterte behovet består. Behovet for en slik plass dokumenteres ved at vedkommende er tildelt parkeringsbevis etter forskrift om parkering for forflytningshemmede. Det er en forutsetning for å gjennomføre byttet at den som skal overta den særlig tilpassede plassen, allerede disponerer en parkeringsplass å bytte fra seg.

Parkeringsplasser som er avsatt til gjesteparkering skal kun benyttes av gjester. De skal ikke benyttes som ekstra parkering for beboerne eller til oppbevaring av tilhengere og annet løstøre.

### **2.2.2 Boder**

De aller fleste seksjonene hos Sameierne har sine boder som tilleggsdeler internt i de respektive eierseksjonssameiene. I parkeringsanlegget finnes det likevel tre boder som benyttes av eksklusivt av bestemte seksjoner, som også har en tinglyst rett til bruk av disse bodene. Bodene og deres brukere er vist på ovennevnte parkeringsplan.

Bodene er plassert i umiddelbar nærhet av parkeringsplasser som brukes av de samme seksjonene. Av den grunn er disse parkeringsplassene ikke omfattet av bytteplikten som er nevnt i pkt. 2.2.1 siste avsnitt.

## **2.3 Felles utendørsareal (gnr. 59 bnr. 2021)**

Det felles utendørsarealet skal fungere som oppholds- og rekreasjonsareal, lekeareal for barn, som adkomstareal til og mellom de ulike Sameierne og til avfallshåndtering. Det er ingen som har noen særskilte bruksrettigheter til det felles utendørsarealet.

Sykkelparkering skjer på plasser avsatt til dette formålet. Anlegg for sykkelparkering er plassert delvis på Eiendommen og delvis på Byfjordparken 1's eiendom. Sykkelparkeringen skal likevel ansees som ett felles gode og ansvar for begge Sameierne, med lik rett til bruk og ansvar for vedlikeholdskostnader, uavhengig av plassering.

Sameiernes seksjoner har hver rett til tre plasser for sykkelparkering i Eiendommen. Det er ikke faste plasser for sykkelparkering.

### **3 RETTLIG RÅDERETT**

Sameieandeler i Eiendommen kan ikke omsettes. Eksisterende Sameiere har ingen forkjøpsrett ved Utbyggers overskjøtning av andelen i Eiendommen til ny Sameier.

Sameiet kan ikke kreves oppløst i samsvar med sameieloven § 15.

Retten til parkeringsplass i parkeringsanlegget kan omsettes og leies ut til øvrige seksjoner blant Sameierne, men ikke til andre. En seksjon kan ikke uten samtykke fra Eiendommens styre ha bruksrett til flere enn tre parkeringsplasser samtidig (dette omfatter ikke leie av rett til parkering).

Retten til en parkeringsplass sikres ved at den aktuelle seksjonen som erverver retten får tinglyst en evigvarende, vederlagsfri bruksrett på gnr. 59 bnr. 2020 (anleggseiendommen). Ved salg av en seksjon vil retten til parkeringsplass følge med seksjonen. Ved salg av kun retten til en parkeringsplass, må kjøper og selger påse at den tinglyste rettigheten transporteres til seksjonen som erverver rettigheten. Samtidig må man informere Eiendommens styre om overdragelsen slik at parkeringsplanen kan oppdateres.

### **4 DRIFT OG VEDLIKEHOLD M.V. AV EIENDOMMEN; FELLESKOSTNADER**

Det er Sameiernes felles ansvar at Eiendommen driftes, renholdes, forsikres og holdes tilstrekkelig ved like. Eiendommens styre kan oppfordre Sameierne ved deres beboere å delta i dugnader på Eiendommen. Hver av Sameierne er ansvarlig for kostnadene til drift, renhold, forsikring og vedlikehold av Eiendommen (felleskostnader) i forhold til sin sameieandel. Innkreving av midler til å dekke en Sameiers andel av felleskostnadene forutsettes regulert i den enkelte Sameiers sameievedtekter.

I tillegg til de løpende felleskostnadene skal Sameierne også bidra med midler til avsetningen av et vedlikeholdsfond som skal benyttes til å dekke større vedlikeholdsoppgaver.

Det kreves ikke særlig bidrag til kostnadsdekning fra dem som disponerer parkeringsplasser eller boder i Eiendommen.

Den enkelte seksjonseier som disponerer parkeringsplass kan med samtykke fra Eiendommens styre etablere et ladepunkt for el-/hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn. Seksjonseieren er isåfall selv ansvarlig for å dekke alle kostnader forbundet med etablering, drift og vedlikehold av ladepunktet.

Eventuelle tekniske rom o.l. som kun betjener én av Sameierne, driftes og vedlikeholdes av denne Sameieren alene. Motsatt, hvis et teknisk rom er plassert hos en av Sameierne, men betjener Eiendommen, er rommet eller de deler av rommet/teknisk utstyr som er relevant for Eiendommen, nærværende sameies ansvar å drifte og vedlikeholde. Den enkelte bruker av parkeringsplasser og bod, er selv ansvarlig for renholdet av disse.

Frem til utbyggingen av Kalhammarvigå (reguleringsplan 2298P) delfelt B01-B04 er ferdig, skal den sameieandelen i Eiendommen som Utbygger eier, kun dekke en forholdsmessig andel av Eiendommens forsikring. Utover dette er Utbygger, som Sameier, ikke forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Eiendommen.

Det skal utarbeides et budsjett for drift og vedlikehold av Eiendommen. Dette er styrets, eventuelt forretningsførers ansvar.

Alle budsjetterte felleskostnader kreves inn fra Sameierne på forskudd hvert kvartal.

## **5 SAMEIETS STYRENDE ORGANER**

Sameiets øverste organ er sameiermøtet. Sameiermøtets medlemmer utgjør også Sameiets styre.

Sameiermøtet/styret består av to representanter og ett varamedlem fra hver av Sameierne, utpekt av den enkelte Sameier. Såfremt ikke annet følger av tvingende regler i eierseksjonsloven, ansees to representanter i fellesskap for å ha fullmakt til å binde den aktuelle Sameier i saker som gjelder Eiendommen, uten at saken først må være behandlet av styret eller sameiermøtet hos den aktuelle Sameier.

Sameiermøtet avholdes ordinært én gang i året. Sameiermøtet skal årlig fastsette akontobeløp for dekning av fellesutgifter, herunder andelen kostnader som fordeles på parkeringsplassene, og skal ellers behandle saker av stor betydning. Sameiermøtet skal søkes avholdt tidlig nok på året til at dette skjer før Sameiernes egne sameiermøter, slik at Sameierne kan inkorporere sine andeler av fellesutgiftene til Eiendommen i sine egne budsjetter.

Styremøter avholdes så ofte det er behov. Styret kan forplikte Sameierne i forhold som gjelder Eiendommen med tre styremedlemmers signatur.

Forøvrig gjelder reglene i eierseksjonsloven 2017 kap. VI og VII om sameiermøtet og styret så langt disse reglene passer, bl.a. hva gjelder møteinnkallelse, saksbehandling, styreleders virketid, habilitet m.v.

## **6 STEMMEREGLER**

Alle avgjørelser på sameier- og styremøter krever énstemmighet, men likevel slik at styret er beslutningsdyktig når minst tre styremedlemmer møter.

Sålenge Utbygger er en Sameier har Utbygger vetorett for alle vedtak på sameiermøtet eller i styret som kan påvirke gjenstående utbygging av Kalhammarvigå (reguleringsplan 2298P) delfelt B01-B04 eller salget av usolgte boliger her.

## **7 FORRETNINGSFØRER**

Styret kan beslutte å engasjere en forretningsfører og skal da gi ham instruks, fastsette lønn, føre tilsyn med at han oppfyller sine plikter, samt si ham opp eller gi ham avskjed. Styret skal tilstrebe at det benyttes samme forretningsfører som Sameierne selv benytter.

Utbygger kan ved etableringen av Sameiet ha engasjert en forretningsfører på Sameiets vegne.

## **8 REGNSKAP OG REVISJON**

Styret er ansvarlig for at det føres et regnskap over Eiendommens inntekter og utgifter. Regnskapsførselen kan settes bort til forretningsfører.

Styret er ansvarlig for at Eiendommens regnskap revideres av statsautorisert eller registrert revisor.

## **9 FREMTIDIG OVERSKJØTNING AV SAMEIEANDELER, TINGLYSNING AV RETTIGHETER OG FORTSATT UTBYGGING AV EIENDOMMEN**

Sålenge Utbygger er en sameier i Sameiet, har Utbygger rett til å påhefte rettigheter om parkeringsplasser og boder på Eiendommen til fordel for seksjoner i andre eierseksjonssameier som omfattes av utbyggingen av Kalhammarvigå (reguleringsplan 2298P) delfelt B01-B04, uten at den andre Sameieren kan motsette seg dette.

I den grad den andre Sameieren må samtykke til tinglysninger av slike hefter, er Sameieren forpliktet til å signere på nødvendige tinglysningsdokumenter.

Videre tar Utbygger forbehold om at parkeringsanlegget vil bli utvidet i forbindelse med bygging av blokk B03. Utbygger har rett til å foreta fysiske endringer (f.eks. snu/vri) på parkeringsplasser som er plasserte langs grensen mot ny parkeringskjeller, for å foreta en hensiktsmessig tilpasning mot dette byggetrinnet. Så langt det er praktisk mulig å gjennomføre, skal eventuell ny del av parkeringskjelleren slås sammen med gnr. 59 bnr. 2020 (anleggseiendommen), slik at parkeringskjelleren kun utgjør ett matrikelnummer og som inngår i Eiendommen.

Sålenge utbyggingen av Kalhammarvigå (reguleringsplan 2298P) delfelt B01-B04 pågår, har Utbygger rett til å foreta bygge- og anleggsarbeider på og i Eiendommen. Dette skal likevel ikke være vesentlig til hinder eller ulempe for den andre Sameierens bruk av Eiendommen.

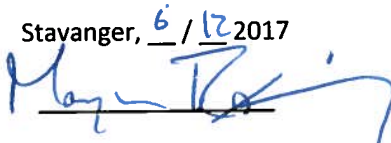
\*\*\*

Sameieavtalen er utarbeidet og fastsatt av Utbygger i forbindelse med organiseringen av og tilretteleggelsen Kalhammarvigå (reguleringsplan 2298P) delfelt B01-B04.

I forbindelse med stiftelsen av Sameiet og senere overføring av Utbyggers sameieandel til Byfjordparken 2, tiltres avtalen av de respektive eierseksjonssameiene.

For Byfjordparken Bolig AS  
org.nr. 999 325 750

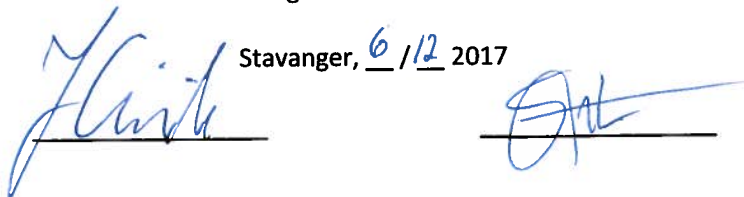
Stavanger, 6 / 12 2017



Sameieavtalen tiltres.

For Sameiet Byfjordparken 1  
org.nr. 919 744 294

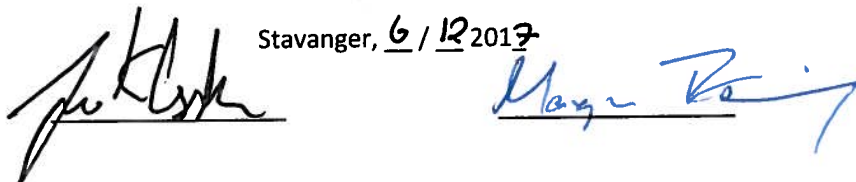
Stavanger, 6 / 12 2017



Sameieavtalen tiltres.

For Sameiet Byfjordparken 2  
org.nr. \_\_\_\_\_

Stavanger, 6 / 12 2017

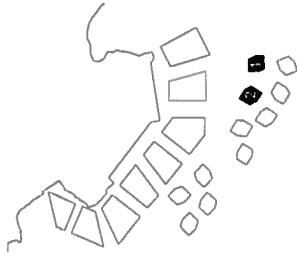


Snr	Tsnr	P-Plass nr	P-Plass Etasje	Bod Nr + Bygg	Ekstra bod
Snr. 1	Tsnr. 1	44	U2	10 (B1)	
Snr. 2	Tsnr. 2	45	U2	25 (B1)	
Snr. 3	Tsnr. 3	27	U2	1 (B1)	
Snr. 4	Tsnr. 4	17	U2	7 (B1)	
Snr. 5	Tsnr. 5	29	U2	8 (B1)	
Snr. 6	Tsnr. 6	30	U2	18 (B1)	
Snr. 7	Tsnr. 7	31	U2	19 (B1)	
Snr. 8	Tsnr. 8	32	U2	22 (B1)	
Snr. 9	Tsnr. 9	33	U2	21 (B1)	
Snr. 10	Tsnr. 10	34	U2	20 (B1)	
Snr. 11	Tsnr. 11	35	U2	15 (B1)	
Snr. 12	Tsnr. 12	36	U2	14 (B1)	
Snr. 13	Tsnr. 13	37	U2	13 (B1)	
Snr. 14	Tsnr. 14	38	U2	12 (B1)	
Snr. 15	Tsnr. 15	39	U2	11 (B1)	
Snr. 16	Bod i p-kjeller	40	U2	26 (B1)	
Snr. 17	Tsnr. 17	41	U2	16 (B1)	
Snr. 18	Tsnr. 18	42	U2	17 (B1)	
Snr. 19	Tsnr. 19	43	U2	9 (B1)	
Snr. 20	Tsnr. 20	37	U1	31+30+29 (B1)	
Snr. 21	Tsnr. 21	40	U1	35 (B1)	
Snr. 22	Tsnr. 22	39	U1	33 (B1)	
Snr. 20	Tsnr. 20	36	U1	30+31 (B1)	29 (B1)
Snr. 23	Tsnr. 23	38	U1	34 (B1)	
Snr. 24	Tsnr. 24	26	U2	33+34 (B2)	
Snr. 25	Tsnr. 25	25	U2	10 (B2)	
Snr. 26	Tsnr. 26	24	U2	9 (B2)	
Snr. 27	Tsnr. 27	23	U2	8 (B2)	
Snr. 28	Tsnr. 28	22	U2	7 (B2)	
Snr. 29	Tsnr. 29	21	U2	6 (B2)	
Snr.30	Tsnr. 30	5	U2	5 (B2)	
Snr. 31	Tsnr. 31	19	U2	4 (B2)	
Snr. 32	Tsnr. 32	18	U2	3 (B2)	
Snr. 33	Tsnr. 33	4	U2	17 (B2)	
Snr. 34	Tsnr. 34	7	U2	2 (B2)	
Snr. 35	Tsnr. 35	8	U2	1 (B2)	
Snr. 36	Tsnr. 36	9	U2	19 (B2)	13 (B2)
Snr. 37	Tsnr. 37	10	U2	20 (B2)	
Snr. 38	Tsnr. 38	11	U2	21 (B2)	
Snr. 39	Tsnr. 39	12	U2	22 (B2)	
Snr. 40	Tsnr. 40	13	U2	23 (B2)	35 (B2)
Snr. 41	Tsnr. 41	14	U2	24 (B2)	
Snr. 42	Tsnr. 42	15	U2	25 (B2)	
Snr. 43	Tsnr. 43	16	U2	18 (B2)	19 (B2)
Snr. 44	Tsnr. 44	1	U2	16 (B2)	
Snr. 45	Tsnr. 45	2	U2	15 (B2)	
Snr. 46	Tsnr. 46	3	U2	14 (B2)	
Snr. 47	Tsnr. 47	6	U2	11 (B2)	12 (B2)
Snr. 48	Tsnr. 48+p.kj.	3	U1	30 (B2)	
Snr. 49	Tsnr. 49	1+2	U1	31 (B2)	





PROSJEKT  
BYFJORDPARKEN  
BOLIG  
PARKERING B1-B4



- LAF1: øvrige kommunaleforståelse arealgg. H1. ±20,50
- LKV2: Høreveg. H1. ±20,50
- LGT1: felles gateruin gøtgate. LEK-01/LEK-02. H1. ±20,50
- uk. H1. ±17,00  
ok. H1. ±23,30
- uk. H1. ±20,18  
ok. H1. ±23,30

Tilskottaker:  
Byfjordparken Bolig AS

Form:  
SEKSJONERINGSTEGNINGER



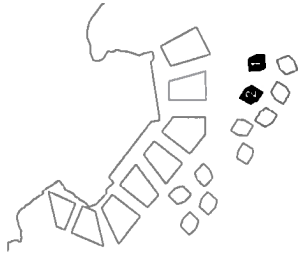
Prosjekt:	13-662 BFP B1-
Dato:	14.08.2014
Arkitekt (A3):	1 300
Bygningstype:	TA
Arkitekt:	LS / AIS
Konstruktør:	HOH
Rev. dato:	
Tegningsnr.:	A11-101
Type tegning:	B PBP T. etg. (H. ±20.50)







PROSJEKT  
BYFJORDPARKEN  
BOLIG  
PARKERING B1-B4



L-G12: leies gatelun gøgate, LEX-03.  
H: +24,00

Tilskriver:  
Byfjordparken Bolig AS  
Fase:  
SEKSJONERINGSTEGNINGER

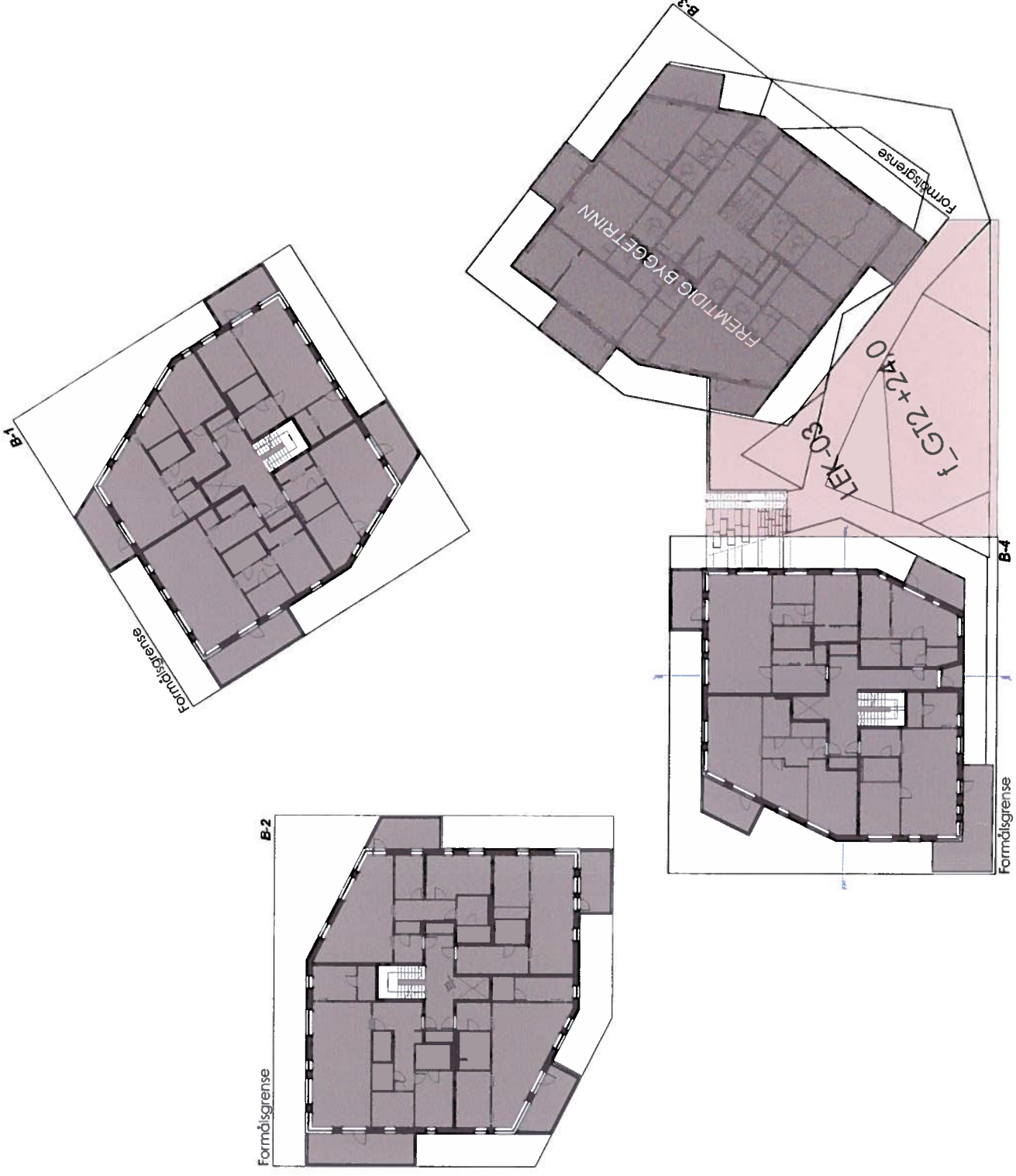


Prosjekt:	13-662 BFP B1-
Begrunn:	Byfjordparken
Dato:	14.08.2014
Målestokk (A3):	1:300
Oppdragsnavn:	TA
Arktitekt:	LS / A/S
Kontrakt:	HOH
Rev. dato:	

Tilskriver:  
BYFJORDPARKEN  
BOLIG  
PARKERING B1-B4

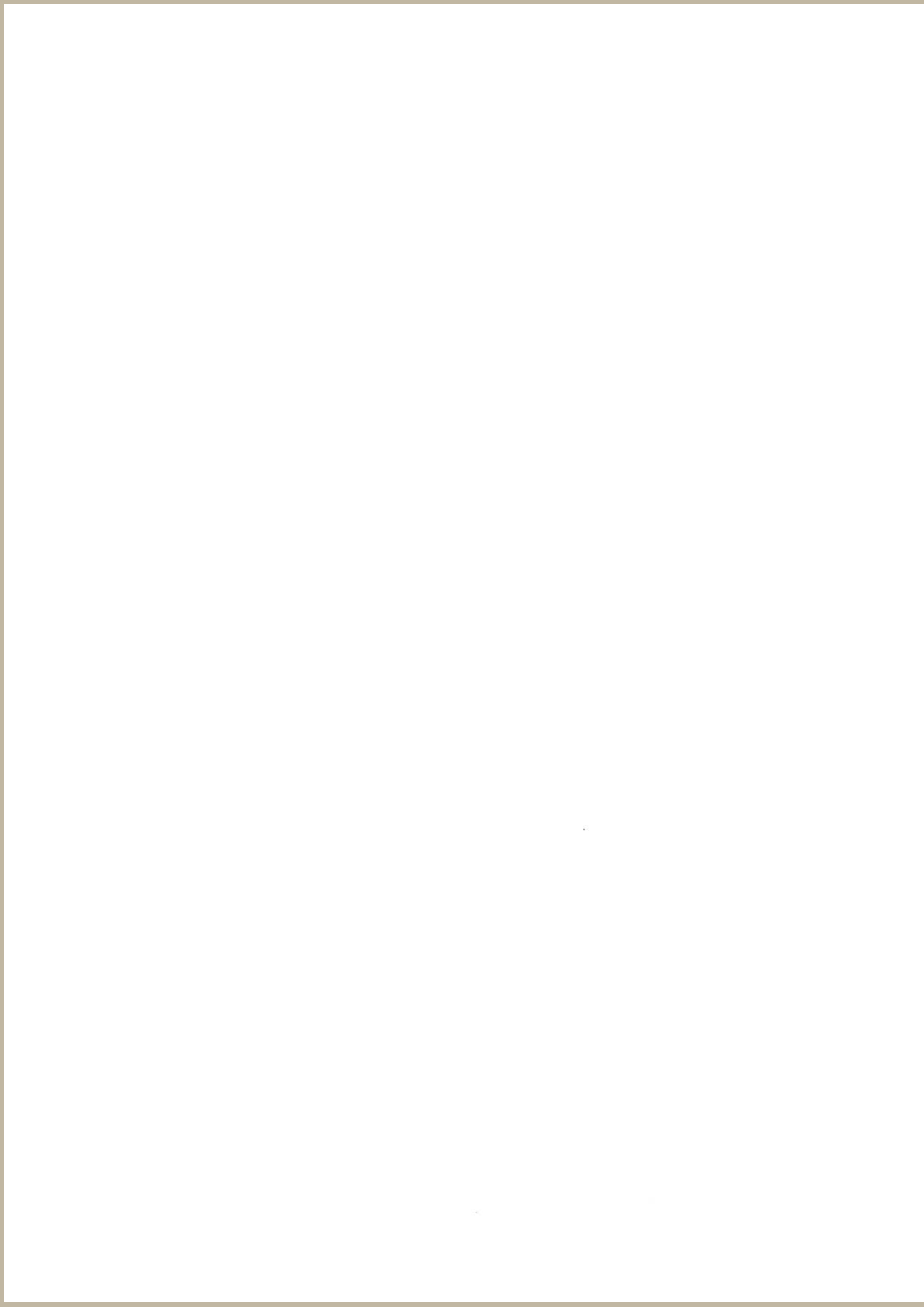
Tegningsnr.:  
A11-102

Type tegning:  
BFPB 2.etg. (d.+24.00)









## **ADDENDUM TIL SAMEIEAVTALE**

**for**

**SAMEIET BYFJORDPARKEN B01-B04 FELLES  
(heretter benevnt «Sameiet»)**

**som gjelder**

**GNR. 59 BNR. 2020, BNR. 2021 OG BNR. 2040 I STAVANGER KOMMUNE  
(heretter samlet benevnt «Eiendommen»)**

### **1 INNLEDNING**

Det vises til inngått sameieavtale for Sameiet datert 06.12.2017 («Sameieavtalen»).

Ord med stor forbokstav i dette addendum skal ha samme betydning som i Sameieavtalen med mindre annet fremgår av sammenhengen.

Ved inngåelsen av Sameieavtalen bestod Sameiet av Sameiet Byfjordparken 1 og Sameiet Byfjordparken 2. I etterkant har Utbygger besluttet å organisere Sameiet Byfjordparken 2 som to selvstendige eierseksjonssameier; Sameiet Byfjordparken 2a og Sameiet Byfjordparken 2b.

Som følge av ovennevnte er det behov for å gjøre visse presiseringer og justeringer i Sameieavtalen som fremkommer nedenfor.

### **2 EIENDOMMEN**

Det presiseres at Eiendommen nå innbefatter nylig opprettet anleggseiendom registrert som gnr 59 bnr 2040 slik som forutsatt i Sameieavtalen punkt 9 tredje ledd. Eiendommen fremkommer på vedlagte matrikelkart (bilag 1).

De samme rettigheter og plikter som gjelder for anleggseiendommen på gnr 59 bnr 2020 i henhold til Sameieavtalen gjelder tilsvarende for anleggseiendommen på gnr 59 bnr 2040.

Utbygger tar forbehold om en ytterligere utvidelse av parkeringsanlegget i forbindelse med byggingen av blokk B03. Utbygger har rett til å foreta fysiske endringer (f.eks. snu/vri) på parkeringsplasser som er plasserte langs grensen mot ny utvidet parkeringskjeller, for å foreta en hensiktsmessig tilpasning i forbindelse med slik utvidelse.

### **3 EIERANDEL**

Eiendommen eies med ideelle andeler som følger:

- Sameiet Byfjordparken 1: 1/2 ideell andel
- Sameiet Byfjordparken 2a: 1/4 ideell andel
- Sameiet Byfjordparken 2b: 1/4 ideell andel



Inntil Sameiet Byfjordparken 2b overtar Utbyggers andel i Sameiet etter ferdigstillelse eier Utbygger dette sameiets ideelle andel i Sameiet.

Utbygger vil senest samtidig med at Byfjordparken 2b overtar Utbyggers andel i Sameiet besørge Eiendommens grunnbokshjemmel overført til eierseksjonssameiene Byfjordparken 1, Byfjordparken 2a og Byfjordparken 2b.

#### **4 BODER**

i parkeringsanlegget på gnr 59 bnr 2040 finnes det 29 boder som benyttes av eksklusivt av bestemte seksjoner, som også har en tinglyst rett til bruk av disse bodene.

#### **5 FORHOLDET TIL SAMEIEAVTALE**

Sameieavtalen gjelder fullt ut etter sitt innhold med mindre annen regulering eksplisitt fremgår av dette addendum.

\*\*\*

Addendumet tiltres av de enkelte sameiere nedenfor.

Ved senere overføring av Utbyggers sameieandel til Byfjordparken 2b, tiltres addendumet av sistnevnte eierseksjonssameie.

Addendumet tiltres.

For Byfjordparken Bolig AS  
org.nr. 999 825 750

Stavanger, 21 / 5 2019

Addendumet tiltres.

For Sameiet Byfjordparken 1  
org.nr. 919 744 294

Stavanger, 29 / 5 2019

Trude Dødel \_\_\_\_\_

Addendumet tiltres.

For Sameiet Byfjordparken 2a  
org.nr. 922 573 360

Stavanger, 29 / 5 2019

Grethe K. Høvarstein \_\_\_\_\_

Addendumet tiltres.

For Sameiet Byfjordparken 2b  
org.nr. \_\_\_\_\_

Stavanger, \_\_ / \_\_ 202\_\_

\_\_\_\_\_

**BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE PÅ EIENDOMMEN**

Oppdragsnummer: 2207225006 / Megler: Leiv Inge Stokka

Adresse: Byfjordparken 2

Gnr: 59/2039

Bolig/leilighet nr.: \_\_\_\_\_

Prospekt oppdatert: 13.01.2025

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  neiJeg/vi ønsker en verdivudering fra EiendomsMegler 1:  ja  nei

Undertegnede bekrefter med dette bindende bekræftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekræftelse 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 bekræftelse på kjøp. Kjøper er ansvarlig for å forelegge finansieringsbekræftelse for hele kjøpesummen. Bindende bekræftelse 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)



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

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

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

eiendomsmegler1.no