

Nybygg
Trinn 3 - Sytten
4016 STAVANGER





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



Olav Kristensen
Eiendomsmegler
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

Trinn 3 - Sytten

Leilighet	BRA m²	BRA-i m²	Antall soverom	Etasje	Salgspris	Omkostninger	Salgspris inkl. omkostninger	Status
01A	85	80	2	1	6 970 000	25 040	6 995 040	
02A	76	71	2	2	6 110 000	23 040	6 133 040	
02B*	93	88	2	2	7 610 000	26 810	7 636 810	
03A*	99	94	2	3	8 310 000	28 160	8 338 160	
03B	61	56	1	3				Solgt
03C	47.5	45	1	3				Solgt
03D	52.5	50	1	3				Solgt
03E	66	61	2	3				Solgt
04A*	91	86	2	4	7 610 000	26 390	7 636 390	
04B	57.5	45	1	4				Solgt
04C	50.5	45	1	4				Solgt
04D	57.5	50	1	4				Solgt
04E	66	61	2	4				Solgt
05A*	91	86	2	5	7 710 000	26 390	7 736 390	
05B	57.5	45	1	5				Solgt
05C	50.5	45	1	5	4 220 000	16 660	4 236 660	
05D	57.5	50	1	5				Solgt
05E	66	61	2	5				Solgt
06A*	91	86	2	6	7 810 000	26 390	7 836 390	
06B	89	74	2	6				Solgt
06C	86	72	2	6	6 370 000	23 260	6 393 260	
06D	66	61	2	6				Solgt
07A*	91	86	2	7	7 910 000	26 390	7 936 390	
07B	89	74	2	7				Solgt
07C*	125	111	3	7	9 910 000	31 960	9 941 960	
* Det er mulig å kjøpe parkeringsplass til denne leiligheten for kr. 450 000,-.								

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

All informasjon er godkjent av selger.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prislisten.

Leilighet	BRA m²	BRA-i m²	Antall soverom	Etasje	Salgspris	Omkostninger	Salgspris inkl. omkostninger	Status
08A*	91	86	2	8	8 010 000	26 390	8 036 390	
08B	89	74	2	8				Solgt
08C*	125	111	3	8				Solgt
09A*	91	86	2	9	8 110 000	26 390	8 136 390	
09B	89	74	2	9	6 670 000	23 690	6 693 690	
09C*	125	111	3	9	10 110 000	31 960	10 141 960	
10A*	91	86	2	10				Solgt
10B	89	74	2	10	6 770 000	23 690	6 793 690	
10C*	126	111	3	10	10 210 000	31 960	10 241 960	
11A*	91	86	2	11				Solgt
11B	89	74	2	11				Solgt
11C*	126	111	3	11	10 310 000	31 960	10 341 960	
12A*	91	86	2	12	8 410 000	26 390	8 436 390	
12B	89	74	2	12	6 970 000	23 690	6 993 690	
12C*	126	111	3	12	10 410 000	31 960	10 441 960	
13A*	91	86	2	13	8 510 000	26 390	8 536 390	
13B	89	74	2	13	7 070 000	23 690	7 093 690	
13C*	126	111	3	13	10 510 000	31 960	10 541 960	
14A*	91	86	2	14	8 610 000	26 390	8 636 390	
14B	89	74	2	14	7 170 000	23 690	7 193 690	
14C*	126	111	3	14	10 610 000	31 960	10 641 960	
15A*	91	86	2	15	8 710 000	26 390	8 736 390	
15B	89	74	2	15	7 270 000	23 690	7 293 690	
15C*	126	111	3	15	10 710 000	31 960	10 741 960	
16A*	91	86	2	16	8 810 000	26 390	8 836 390	

* Det er mulig å kjøpe parkeringsplass til denne leiligheten for kr. 450 000,-.

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

All informasjon er godkjent av selger.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prislisten.

Leilighet	BRA m²	BRA-i m²	Antall soverom	Etasje	Salgspris	Omkostninger	Salgspris inkl. omkostninger	Status
16B	89	74	2	16	7 370 000	23 690	7 393 690	
16C*	126	111	3	16	10 810 000	31 960	10 841 960	
17A**	219	214	3	17	33 520 000	54 940	33 574 940	
* Det er mulig å kjøpe parkeringsplass til denne leiligheten for kr. 450 000,-. ** Det er mulig å kjøpe parkeringsplass til denne leiligheten for kr. 900 000,-								

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

All informasjon er godkjent av selger.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prislisten.

Informasjon om prosjektet

SELGER

Navn: Hillevågsveien 24 Bolig 3 AS
Adresse: Fride Hansens vei 5, 4016 Stavanger
Org.nr: 915537413

PROSJEKTBEKRIVELSE

Høyhuset på 17.etasjer, som har fått navnet "Sytten", inneholder 53 flotte selveierleiligheter. Utvalget strekker seg fra effektive 2-roms leiligheter på ca. 45kvm helt opp til toppen som er på ca. 214kvm. Vi er ganske sikre på at du finner minst én du får lyst på.

Sytten strekker seg 60 meter over bakken og gir deg panoramautsikt mot fjorden, Ryfylke, byen og horisonten – alt etter hvilket hjørne du velger. Nesten alle leilighetene blir nemlig hjørneleiligheter, med lys inn fra to sider. Med private balkonger og spektakulære solforhold kan du virkelig nyte både utsikten og årstidene fra din egen høyde.

BELIGGENHET

Mitt Hillevåg ligger sentralt til ved Hillevågsveien, med nærhet til både kollektivknutepunkt og lokale tilbud. På bakkeplan i de første byggene finner du blant annet frisør, bakeri, restaurant og tannlege -svært praktisk å ha kun en heistur unna. I tillegg har du Kilden kjøpesenter og et bredt utvalg butikker og servicetilbud like i nærheten. Her kan du bo godt og ha alt du trenger i hverdagen - uten å sette deg i bilen.

PROSJEKTETS HJEMMESIDE

<https://mitthillevaag.no/>

ADRESSE

Trinn 3- Sytten, 4016 STAVANGER

REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 22, bnr. 9 i Stavanger kommune. (Ideell andel 1/1.)

Seksjonsnummer fastsettes for hver leilighet i forbindelse med seksjoneringen.

PRIS

Pris fra kr 3 970 000 til kr 33 520 000
Totalpris fra kr 3 986 660 til kr 33 574 940

Boligene selges til faste priser. Selger står fritt til å endre

prisene på usolgte boliger uten forutgående varsel, når selger finner dette hensiktsmessig. Det vises for øvrig til prislisten.

OMKOSTNINGER

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

- Dokumentavgift som vil utgjøre 2,5% av andel tomteverdi.
- Tinglysingsgebyr skjøte p.t. kr 545
- Tinglysingsgebyr pantobligasjon p.t. kr 545
- Startkapital til sameiet kr 5 000

Omkostninger fra kr 16 660 til kr 54 940

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

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

Omkostning pr. bolig fremgår av side 1.

BETALINGSBETINGELSER

Hele kjøpesummen betales ved overtakelse av boligen. Det vil bli utsendt faktura fra EiendomsMegler1 i samsvar med bustadoppføringslova §12

Boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstilling og overtakelse.

Det innbetalte beløpet tilhører kjøper, og kan ikke frigis til selger inntil det enten er stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 eller kjøper har fått tinglyst hjemmel til boligen.

Ved eventuell forsinket betaling gjelder lov om forsinkelsesrenter av 17.12.1976 nr. 100.

OFFENTLIGE FORBEHOLD

Prosjektet er rammegodkjent av Stavanger kommune og igangsettingstillatelse er gitt.

SELGERS FORBEHOLD

Selgers tar forbehold om følgende:

- at det selges 50 % av boligens samlede verdi som er kr. 210 745 000
- åpning av byggelån
- at styret vedtar byggestart

Selgers forbehold skal være avklart innen 31.08.2026.

Selger kan selv velge å frafalle forbehold innen ovennevnte frist.

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l gir selger rett til å forlenge

fristen for overtakelse.

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

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

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

OVERTAKELSE

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 20 måneder etter at

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

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet, jfr. bustadoppføringslova §18.

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALANGIVELSE

BRA fra 47,5 kvm til 219 kvm

BRA-i fra 45 kvm til 214 kvm

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter tegninger datert 20.03.25 på grunnlag av NS3940(2023).

Arealer pr bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektet. 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.

BRA

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

Åpent areal

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

AHL (areal med lav himlingshøyde)

Er areal med lav himlingshøyde som måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra kravet til himlingshøyde. Dette arealet skal ikke opplyses alene, men sammen med korrekt målt BRA

GUA (gulv areal)

Dette er gulvareal som ikke er måleverdige på grunn av skråtak og lav takhøyde.

BRA og ALH er GUA.

INNHold

Det vises til planskisse vedrørende innhold til den enkelte bolig.

STANDARD

Se leveransebeskrivelse fra selger.

ANTALL SOVEROM

1 - 3

ETASJER

17

EIERFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Prosjekttert leilighet

SAMEIEBRØK

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

BYGGEMÅTE

Tre og betong.

BYGGEÅR

Forventet ferdigstilt 2. kvartal 2028.

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

Utvaltge leiligheter kan kjøpe parkeringsplass. Se prislisten.

Det medfølger en utvendig sportsbod til hver bolig, lokalisert i U1 og U2.

Garasjeanlegget er planlagt etablert som egen eiendom/egen matrikkel (anleggseiendom) og er planlagt etablert som et eierseksjonssameie. Hver seksjon er planlagt realkoblet til den enkelte boligseksjon. Etter gitt rammetillatelse har Sintef kommet med oppdatert detaljblad (standard) på parkeringsplass og manøvreringsfelt. Løsningene for parkering følger standard gjeldende på tidspunkt fra rammetillatelse.

Garasjene og bodene kan kun omsettes sammen med boligen de er knyttet til.

I påvente av at prosjektet i sin helhet er ferdigstilt, kan selger tildele midlertidige bruksretter for parkeringsplassene. Andel i garasjeanlegget anses som overtatt når parkeringsplass er ferdigstilt og tatt i bruk, selv om hjemmel ikke er overført. Selger har i så fall rett til å viderefakturere ev. påløpte driftskostnader til garasjesameiet, eller fremtidige sameiere i garasjesameie, inntil hjemmel blir overført.

Selger vil beholde eiendomsretten til å fritt kunne disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder kunne gjennomføre utleie eller salg til andre enn seksjonseiere/andelshavere i de ulike sameier/borettslag på utbyggingseiendommen.

Ladning for el-bil parkering/ladestasjon inngår ikke i leveransen fra selger, men kan bestilles som tilvalg. Det vil kunne være begrensninger på antall ladepunkter og kapasitet som kan leveres. Det tas forbehold om at ladning av el-bil kan bli levert som et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt mellom flere brukere. Strømforbruk og kostnader for ladning av el-bil betales av den enkelte seksjonseier. Selger tar forbehold om at ladning av el-bil kan bli levert og administrert av ekstern leverandør og at kjøper betaler leie for bruk til dette selskapet. Kostnader for bruk er ikke fastsatt på salgstidspunkt.

Det legges til rette for 3 sykkelparkeringsplasser pr. leilighet. Det vil bli både innvendige- og utvendige plasser.

Selger tar forbehold om å fordele parkeringsplasser og boder.

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

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

Forretningsfører: Viden

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.

Området består av flere boligselskap (antallet boligselskap kan bli justert i forbindelse med utbyggingen). Sameiet Mitt Hillevåg 3, (Hele byggetrinn 3) er planlagt å bestå av totalt 38 boligseksjoner (salgstrinn 1) + 51 boligseksjoner (salgstrinn 2), totalt 89 boligseksjoner. (antallet seksjoner kan ev. bli justert i forbindelse med utbyggingen). Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. lov av 16.06.2017, nr. 65, eierseksjonsloven.

Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet.

FELLESAREAL/UTOMHUSAREALER

Det er planlagt etablert et Fellessameie etablert som et tingsrettslig sameie på området. Fellessameiets formål er å ivareta og koordinere medlemmenes fellesinteresser som boligeiere og å vedlikeholde og forvalte felleseiendommen med grøntarealer, beplantning, gjesteparkering, torg, felles lekeområde, feltinterne veier, herunder strøm til gatelysning, tv-anlegg, anlegg for ev. produksjon av energi/varmeanlegg og varmepumper, private feltinterne fellesledninger for vann, avløp, overvann og andre tekniske og felles innretninger av enhver art. Kostnader knyttet til Fellessameiet skal fordeles mellom sameiene i forhold til antall boliger i hvert boligselskap. Det etableres et styre for Fellessameiet som vil bestå av ett medlem fra hver av boligselskapene slik at alle selskaper er representert. Eventuelle garasjesameier er ikke representert. Det utarbeides egne vedtekter for Fellessameiet og i vedtektene til hvert boligselskap inntas bestemmelser om Fellessameiet.

For parkeringsanlegget opprettes Sameiet Mitt Hillevåg B felles parkering. Se vedlagt utkast til vedtekter og regler for garasjeområdet.

Sameiet vil ikke bli etablert og overskjøting vil ikke finne sted før etter at prosjektet i sin helhet er ferdig utbygd og etablert. Alle kostnader med overskjøting herunder også dokumentavgift og tinglysningsgebyrer, dekkes av selger. I påvente av overskjøting vil det enkelte selskap få tinglyst nødvendige adkomst- og bruksrettigheter. Fellessameiet kan først registreres i Foretaksregisteret etter at alle selskapene er blitt registret i Foretaksregisteret.

Ved overtakelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Gjennomgang av fellesarealer vil bli gjennomført med sameiets styre etter overtakelse av boligene. Kjøper aksepterer at sameiets styre skal representere alle sameierne ved gjennomgang av fellesarealene. Overtakelse av boligene kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av

utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligen, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen.

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

Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen. Ovennevnte oppfordring om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjensår 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 30 pr. kvm BRA pr. mnd. og skal dekke bl.a. avsetning til vedlikehold av fellesarealer, forsikring av bygg og andre driftskostnader. I tillegg kommer fiberaksess, stipulert til kr 99 pr. kvm/mnd. Det tas forbehold om at kostnadene kun er stipulerte og basert på erfaringstall. Kommunale avgifter blir fakturert direkte av kommunen.

For de leilighetene som disponerer parkeringsplass kommer det kr 210 pr. mnd. i tillegg.

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/blokkbebyggelse/ kombinert bebyggelse og anleggsformål/park.

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

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

Utskrift av disse heftelsene kan fås ved henvendelse til megler.

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

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

AVBESTILLING

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

Dersom forbrukeren avbestiller fastsetter selgeren krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Det vil si at kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

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

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

Støyberegninger viser at det er nødvendig med tiltak for å skjerme private uteplasser (balkonger). Dette omfatter pr dags dato vestvendte balkonger (mot Hillevågsveien) mellom 4. og 16. etasje som leveres med innglassing. I tillegg vil en del private uteplasser mot øst (jernbanen) utstyres med absorberende i taket.

Det presiseres at garderober ikke er en del av leveransen selv om de er vist på plantegningene.

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 tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

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

MEGLERS VEDERLAG

Meglers vederlag betales av selger og er avtalt til: 1,25% av salgssummen. EiendomsMegler 1 har tilknytning til

følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

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 betegnelse.

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 dekningssalg i så fall dekkes av kjøper.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av boligen til seg, må

det tas forbehold om dette i kjøpstilbudet.

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

GARANTIER

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

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

ENERGIMERKING

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

OPPVARMING

Fjernvarme.

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 for mer informasjon. Spørsmål om kommunal eiendomsskatt rettes til kommunen.

VEI, VANN OG AVLØP

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

EVENTUELL TRANSPORT AV AVTALEN

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

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og

illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke. Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt av profesjonell/investor med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgssubjekt vil videresalget reguleres av bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med salgsprospekt/prisliste, reguleringsplaner, leveransebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. Det er tegnet en datadelingsavtale mellom utbygger/ selger og megler. Det innebærer at personopplysninger om interessenter og kjøpere vil bli delt mellom megler og utbygger/selger. For å oppfylle avtalen påberopes berettiget interesse, jfr lov om behandling av personopplysninger kap. 9, § 34 punkt 40. Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at selger/megler kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart, f.eks. forretningsfører, signalleverandører og andre som har behov for slike opplysninger for sine leveranser til prosjektet. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn

MEGLERS PLIKT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV HANDELEN - HVITVASKINGSLOVEN

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan

ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE OG BUD

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

SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 3 uker eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selger rett til å heve kontrakten.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av kjøpesummen, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3 ledd bokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jfr. Buofl. § 57 andre ledd.

TVISTER

Tvister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Fører ikke forhandlingene fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved boligens vernetting.

FINANSIERING

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

FORSIKRING

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

VERDIVURDERING

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du

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

VEDLEGG

Tegninger datert 20.03.25

Reguleringsplan med bestemmelser

Basiskart/situasjonskart

Romskjema

Grunnbok (Fullstendig grunnbok kan fås ved henvendelse til megler)

Forslag til vedtekter og budsjett

Vedtekter for sameiet Mitt Hillvåg A felles parkering samt regler for garasjeområdet. De vedlagte gjelder trinn 1 og 2 men vil bli like for trinn 3.

OPPDRAGSANSVARLIG

Megler: Leiv Inge Stokka

Tittel: Avdelingsleder / Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 952 10 773

EiendomsMegler 1 Nybygg

Adresse: Postboks 250 Forus, 4313 SANDNES

Telefon: 915 02 070

Org.nr.: 958427700

E-post: nybygg@emlsr.no

www.eiendomsmegler1.no

Oppdragsnummer prosjektmaster: 2207255037

Oppdatert dato: 11.03.2026.

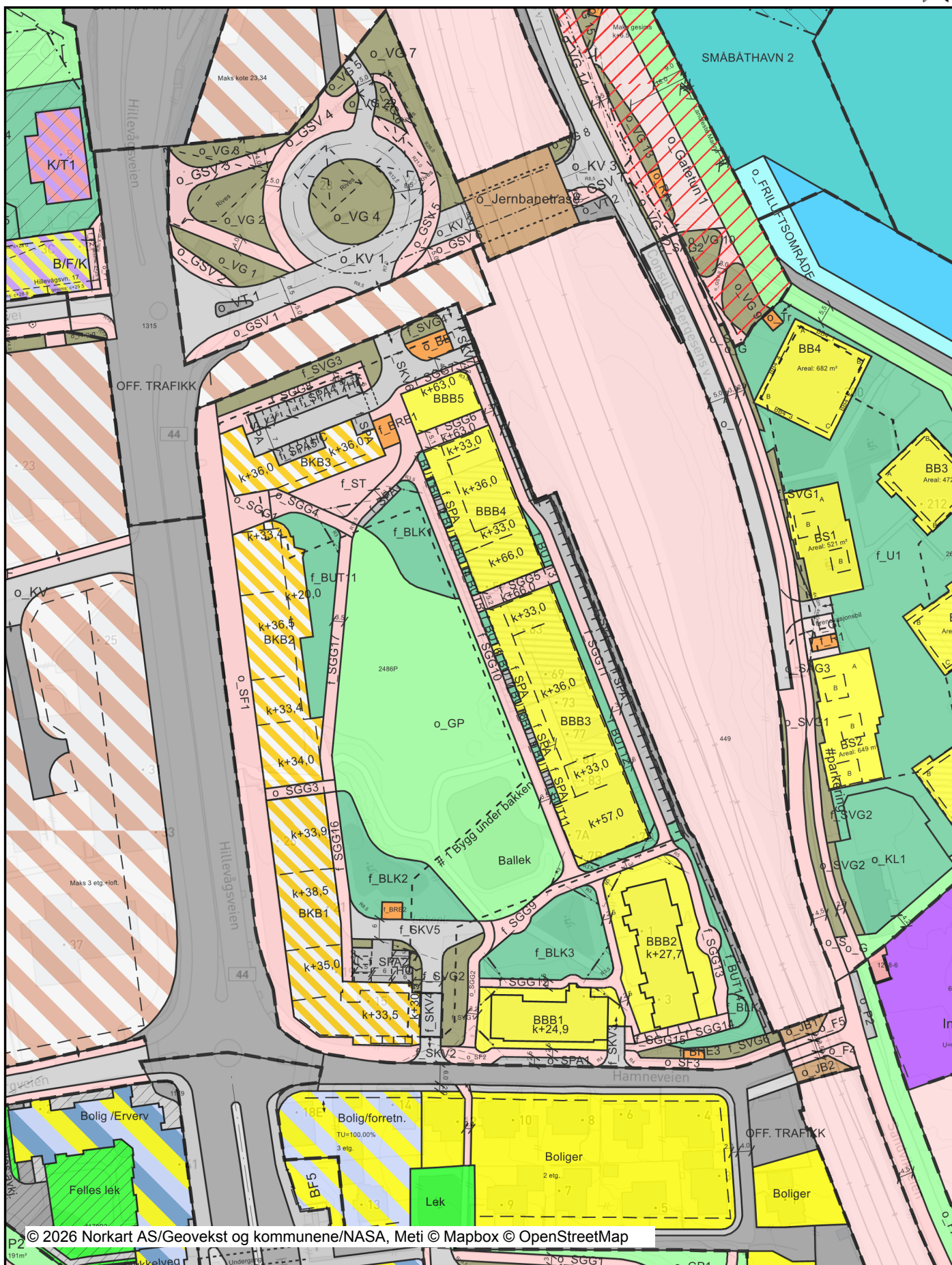


Spinneriveien 59

Dato: 06.01.2026

Målestokk: 1:1500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>			
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Parkering
	Blokkbebyggelse		Parkeringsplasser med bestemmelser
	Område for forretning		Grønnstruktur
	Område for industri/lager		Turdrag
	Område for særskilt angitt almenntilleggsformål		Friområde
	Annet byggeområde		Park
	Offentlige trafikkområder		Ferdsl
	Kjøreveg		Småbåthavn
	Annen veggrunn		Friluftsområde
	Gang-/sykkelveg		Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Gangveg		Faresone - Flomfare
	Parkeringsplass		Sikringsone - Frisikt
	Friområder		Sikringsone - Andre sikringssoner
	Park		Angitt hensynsone - Hensyn landskap
	Anlegg for lek		Angitt hensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet		Bestemmelseområde
	Felles avkjørsel	<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Felles gangareal		Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Felles parkeringsplass		Planens begrensning
	Felles lekeareal for barn		Formålsgrense
	Felles gårdsplass		Faresonegrense
	Felles grøntanlegg		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Annet fellesareal for flere eiendommer		Byggegrense
	Bolig/Forretning		Bebyggelse som inngår i planen
	Bolig/Forretning/Kontor		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Forretning/Kontor		Regulert senterlinje
	Annet kombinert formål		Frisiktslinje
	Unyansert formål (kun for eldre planer)		Regulert kant kjørebane
	Frisiktsone ved veg		Regulert kjørefelt
	Grense for bevaringsområde		Regulert parkeringsfelt
	Bevaring av bygninger og anlegg		Regulert fotgjengerfelt
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>			Regulert støyskjerm
	Sikringsonegrense		Regulert støttemur
	Angitt hensynsgrense		Tunnel
	Bestemmelsegrense		Målelinje/Avstandslinje
	Regulert høyde		Vegstegning/ fysisk spere
	Boligbebyggelse		Avkjørsel
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse		Innkjøring
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse		Utkjøring
	Forretninger		Eksisterende tre som skal bevares
	Lager		Regulert nytt tre
	Energianlegg	Abc	Påskrift feltnavn
	Renovasjonsanlegg	Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Øvrige kommunaltekniske anlegg	Abc	Påskrift areal
	Uteoppholdsareal	Abc	Påskrift utnyttning
	Lekeplass	Abc	Påskrift bredde
	Gårdsplass	Abc	Påskrift radius
	Annet uteoppholdsareal	Abc	Påskrift plantilbehør
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Bolig/forretning/kontor		
	Bolig/tjenesteyting		
	Forretning/kontor		
	Forretning/kontor/tjenesteyting		
	Kontor/tjenesteyting		
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre arealer		
	Veg		
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Torg		
	Gatetun		
	Gang/sykkelveg		
	Gangveg/gangareal/gågate		
	Sykkelveg/-felt		
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		
	Annen veggrunn - grøntareal		
	Bane (nærmere angitt baneformål)		
	Trase for jernbane		

Bestemmelser for Plan 2486P

Detaljregulering for Hillevågsveien 24, Hillevåg bydel

Vedtatt av Stavanger bystyre 31.08.2015

Endringer		
Vedtaksdato	Beskrivelse	Hjemmel
KBU 17.12.2015	Tilføyelse i § 6	pbl § 12-14
Delegert 03.03.2022	Endret vedlegg 1 og tillegg til § 3 vedr. byggetrinn 3	pbl § 12-14

§ 1 Formål

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av et område for boliger med tilhørende uteareal og parkområde, handel, kontor og tjenesteyting.

§ 2 Krav til søknad om byggetillatelse

Ved første rammesøknad i planområdet skal det foreligge samlet plan for hele utbyggingsområdet mht. vann- og avløpshåndtering, overvannshåndtering og energiløsning. Det skal også foreligge samlet oversiktsplan i målestokk 1:500 for den offentlige parken. Mot jernbanen skal det foreligge plan for sikring av jernbanen mot uønsket ferdsel. Utforming og plassering av sikkerhetsinnretninger skal være godkjent av Jernbaneverket. Planene skal være godkjent av kommunen før første igangsettingstillatelse kan gis.

Vedlegg 1 definerer de ulike byggetrinnene og hvilke arealer og tiltak som inngår.

For hvert byggetrinn skal det sammen med rammesøknad foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 for alle fellesareal, offentlige areal og ubebygde deler av utbyggingstrinnet. Planen skal være basert på samlet utomhusplan datert 18.05.2015 (vedlegg 2) og vise terrengbearbeiding, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, sikring mot jernbanen, sykkelparkering samt permanente og eventuelle midlertidige vind- og støyskjermingstiltak. Utomhusplanen/søknaden skal redegjøre for blå-grønn faktor og hvordan byggetrinnet bidrar til å oppnå kravet for planen som helhet (minimum 0,7). Planen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse til byggetrinnet kan gis.

Det skal dokumenteres hvordan bebyggelsen har tatt hensyn til luktproblematikken i området mht. luftinntak, ventilasjon etc.

Sammen med rammesøknad skal det også foreligge dokumentasjon på at innendørs støy er iht. teknisk forskrift, og at uteoppholdsareal (lekeareal, park, privat uteoppholdsareal) har under Lden 55 dB. Trafikkprognose 2035 skal ligge til grunn for beregninger av vegtrafikkstøy, mens for jernbanestøy skal det legges til grunn scenarie 2 i utviklingsplanen for Jærbanen (tog hvert 7,5 minutt).

Det skal redegjøres for hvordan T-1442-2012 kap.4 om anleggsstøy, blir fulgt opp i det aktuelle utbyggingstrinnet.

§ 3 Rekkefølgekrav

Rammetillatelse for hvert byggetrinn kan ikke gis før det er fremlagt dokumentasjon fra ansvarlig kommunal myndighet på at det er tilstrekkelig skolekapasitet i området.

Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser og det skal foreligge godkjent tiltaksplan, jf. forurensingsforskriften kap.2.

Før det kan gis igangsettingstillatelse til byggetrinn 2 skal det være etablert midlertidig adkomst mot nord.

Opparbeiding av tilhørende fellesareal, offentlig areal og ubebygde deler av tomten (jf. utomhusplan for byggetrinnet), skal være gjennomført før det kan gis brukstillatelse innenfor et byggetrinn.

I tillegg skal følgende være gjennomført før brukstillatelse kan gis i det enkelte byggetrinn:

Byggetrinn 1:

Tilrettelegging for opphold og lek på vestre del av BLK3.

Gangforbindelse mellom Hamneveien og Baneveien (over gnr.21/bnr.509 og 1191). I tillegg skal lekearealet på gnr.21/bnr.1191 opprustes etter planer godkjent av kommunen.

Kryssing og utvidelse av fortau eller andre tilsvarende trafiksikkerhetstiltak i Bergsagelveien for å trygge skoleveien.

Byggetrinn 2:

Oppgradering av eksisterende nærmiljøanlegg sørvest i Kvalabergparken. Opparbeidingen skal skje etter planer godkjent av kommunen.

Byggetrinn 3:

Kryssing av Hillevågsveien i plan. Krysset skal tilrettelegges med bussprioritert lysregulering og separert krysning for gående og syklende.

Dersom krysningspunkt ikke er avklart i bussveiprosjektet, skal det etableres en midlertidig kryssing i plan ved Hillevågsveien 23. Krysset skal etableres for gående med bussprioritert lysregulering. Løsningen skal godkjennes av Rogaland fylkeskommune

Byggetrinn 4:

Hamnevikka skal være tilrettelagt for allmennheten med bl.a. ballfelt.

§ 4 Fellesbestemmelser

Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp, og uterom og bygninger skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede. Adkomst til alle innganger og til oppholds- og lekeplasser skal utformes med fast dekke, trinnfritt, og med stigning i tråd med krav til universell utforming.

Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger. Samlet skal det ved bruk av vegetasjon m.m., oppnås en blågrønnfaktor på minimum 0,7 i planområdet.

Planområdet skal fremstå som et helhetlig kvartal med tegl og tre som gjennomgående materialer. Bebyggelsen skal ha en helhetlig arkitektur med bevisst bruk av variasjon i material- og fargebruk.

Det skal vektlegges høy kvalitet, variasjon og detaljering i den arkitektoniske utformingen av bygg og uterom. Fasader kan ha ulike materialuttrykk og skal fortrinnsvis holdes i lyse farger. Det tillates kontrastfarger/-materialer på inntrukne partier.

Langs Hillevågsveien skal det være sekvenser med brudd i fasaderekken, i høyder, i materialitet og i arkitektonisk uttrykk for variasjon langs gateløpet. Ca. 3 brudd i fasader for hver 100 meter kreves dokumentert i rammesøknad. Fasader mot Hillevågsveien skal utformes slik at virksomheten på innsiden av bygningene har et aktivt forhold til gatenivå. Inngangspartier langs Hillevågsveien skal fremheves.

Høyhusene skal ha samsvar i det arkitektoniske uttrykket. Det skal sikres sprang i fasadeliv og variasjon oppover i etasjene ved bruk av gjennomgående elementer som balkonger og vindusstørrelser.

§ 5 Bebyggelse og anlegg

Følgende arealer under bakkenivå skal ikke regnes med i BRA: Boder, tekniske rom, trapp/heis og parkeringsarealer. Omriss av bygg under bakken er markert med bestemmelseslinje.

Byggegrenser og høyder er fastsatt med nøyaktighet på hhv. +-1 meter og +- 0,5 meter. Mot jernbanen skal imidlertid byggegrense mot spormidte være 17 meter for bygg over bakken. Bygg under bakken skal være min. 1,9 meter fra eiendomsgrense mot øst.

Innenfor formålsgrensen kan balkonger og mindre bygningspartier minimum 3,5 m over bakkenivå, krage ut over viste byggegrenser med inntil 2 meter. Utkraging ut over formålsgrense tillates ikke.

Maksimalhøyder er påført plankartet. Enkeltelementer som gesimskasse, gjerde, piper og heiser etc. kan etableres inntil 3 meter over påført høyde. Elementene skal være trukket inn minimum 2 meter fra gesims.

All ny bebyggelse skal tilrettelegges for vannbåren varme.

Blokkbebyggelse – fellesbestemmelser BBB3-5 og BKB1-3

Der bebyggelsen ligger over felles/offentlig gangvei (jf. byggegrenser), skal fri høyde over gangveien være minimum 4,3 meter. For gangvei mellom BKB1 og BKB2 tillates fri høyde minimum 3,5 meter. Fri høyde over kjørevei SKV4 skal være 4,3 meter.

Det kan maksimalt etableres 395 leiligheter (inkl. eksisterende 44 boenheter) i planområdet.

Maksimalt 20 % av alle nye boenheter i planen kan være mindre enn 55 m² BRA, minimum 40 % skal være over 80 m². Ingen leilighet kan være under 40 m².

All bilparkering for BBB3-5 og BKB1-3 skal etableres i fellesanlegg. Det skal etableres 0,75 bilparkering og 3 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m² næringsareal.

Det skal etableres 1 biloppstillingsplass pr. boenhet. 10 % av plassene skal være forbeholdt gjester, 5 % skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede og 5 % skal være tilrettelagt for el-bil. Det skal etableres 3 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Minimum 50 % skal være i parkeringsanlegget eller i bebyggelsen.

Boenheter med støynivå ved fasade over Lden55dB (vei) eller Lden58dB (bane) skal også ha fasade med støynivå under disse grensene. Minimum ett soverom skal ha vindu mot stille side. Samlet skal minimum 50 % av støyfølsomme rom ha vindu ved fasade med tilfredsstillende støyforhold. For å oppnå dette aksepteres støyfølsomme rom plassert mot en «stille sone», dvs. et innglasset areal med støynivå under laveste grenseverdi for gul sone.

Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal. Det tillates ikke ensidig nordvendte boenheter.

Det skal etableres felles takterrasser på min. 50 m² i forbindelse med alle trappehus for boliger, med unntak av på høyhusene.

Minimum 50 % av takflatene på bebyggelsen skal beplantes.

BBB1 og BBB2

Feltene er ferdig bygd ut. Eksisterende bygninger og parkeringsanlegg under bakken inngår i planen. Området har 44 boenheter. BRA er maksimalt 3500 m².

BBB3, BBB4 og BBB5

Feltet skal bebygges med boliger. Maksimal BRA= 22 200 m². Markerte høyhus skal trappes av minst en etasje med minimum 1/3 av grunnflaten.

1. etasje i høyhusene i BBB4 og 5, og 50 % av 1.etasje i høyhuset BBB3, kan kun brukes til fellesfunksjoner for boligbebyggelsen i planområdet (BBB3-5 og BKB1-4).

I 1. og 2. etasje skal det legges til rette for minimum 15 boliger over to plan, og med privat uteareal på bakken.

Kombinert bebyggelse, BKB1, BKB2 og BKB3

Områdene skal bebygges med handel, tjenesteyting, kontor og boliger. BRA er maksimalt 16 200 m².

I første etasje og underetasje tillates kun handel og tjenesteyting. Det tillates maksimalt 1000 m² BRA handel. Øvrige etasjer skal bebygges med kontor og boligformål.

Handels- og servicearealer ut mot Hillevågsveien, hjørnet mot Hamneveien og torgarealet (f_ST) skal ha urban karakter og aktive fasader. Hovedadkomst til næringsdelen av BKB1-3 skal være fra disse veiene/plassen.

Inngangspartier skal være på nivå med tilstøtende fortau/torgareal. Første etasje i BKB2 og 3 skal ha en brutto etasjehøyde på minimum 5 meter.

Den arkitektoniske utformingen av overgangen mellom fortau og bygg langs Hillevågsveien skal tillegges spesiell vekt. Det samme gjelder utformingen av hjørnebyggene.

For BKB1 og 2 skal det for hvert av feltene være minimum 3 brudd i fasaden mot Hillevågsveien.

Det skal tilrettelegges for klatreplanter på østfasaden av BKB1 og nordfasaden av BKB2 for å understreke inngangene til parken.

Energianlegg (BE)

Innenfor avmerket område skal det etableres nettstasjon. Nettstasjon skal sikres tilfredsstillende ventilasjonsforhold og adkomst på bakkeplan. Nettstasjonen skal ha fasader tilpasset den øvrige bebyggelsen.

Renovasjonsanlegg (BRE)

BRE1 og BRE2 er felles for alle boenhetene i BBB3-5 og BKB1-3. BRE3 er felles for Boenhetene i BBB1-2. Arealene skal benyttes til nedgravde avfallsbeholdere.

Uteoppholdsarealer (BUT)

BUT14 er felles for BBB1-2. De øvrige områdene er felles for boenhetene i BBB3-5 og BKB1-4. Arealene skal tilrettelegges for uteopphold eller beplantes.

Lekearealer (BLK)

BLK3 og 4 er felles for BBB1-2. De øvrige områdene er felles for boenhetene i BBB3-5 og BKB1-4. Arealene skal tilrettelegges for lek og uteopphold der lekefunksjonene skal legge vekt på de yngste aldersgruppene. De enkelte områdene skal gis en individuell utforming og tematikk som supplerer hverandre. Trær skal innpasses som en del av opparbeidingen.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Alle trafikkarealer skal utformes i samsvar med kommunalteknisk Vegnorm for Jæren. Veganleggene skal opparbeides etter detaljplaner (tekniske tegninger) godkjent av kommunen. Tekniske planer som berører fv. 44 skal godkjennes av Statens vegvesen.

Sammen med detaljplan skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten.

De offentlige veiarealene er: alle fortausarealene (SF), parkering langs Hamneveien og gangveiene SGG1-4.

Kjørevei (SKV)

f_SKV3 er felles for BBB1 og BBB2. Øvrige felles kjøreveier er felles for områdene BBB3-5 og BKB1-3.

Torg (ST)

f_ST er felles for bebyggelsen i BBB3-5 og BKB1-3. Arealet skal tilrettelegges for opphold, og kan også brukes i forbindelse med areal på bakkeplan i BKB3. Det tillates ikke tiltak som hindrer sikt fra Hillevågsveien, gjennom f_SGG6, og mot fjorden.

Gangveg (SGG)

f_SGG12-15 er felles for BBB1-2. f_SGG9 er felles for BBB1-2, BBB3-5 og BKB1-3. De øvrige felles gangveiene er felles for områdene BBB3-5 og BKB1-3.

Gangveiene skal i nødvendig utstrekning dimensjoneres for utrykningskjøretøy.

Annen veggrunn – teknisk anlegg (SVT)

f_SVT er felles for områdene BBB3-5 og BKB1-3. Arealene skal brukes til støyskjerming og sikring av grensen mot jernbanen. Tiltakene skal godkjennes av jernbaneverket.

Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

f_SVG6 er felles for BBB1-2. De øvrige områdene er felles for boenhetene i BBB3-5 og BKB1-3. Arealene skal beplantes iht. utomhusplan.

Parkering (f. SPA)

Områder regulert til bilparkering er korttidsparkering for næringsarealene/besøksparkering for boligene og er felles for BBB3-5 og BKB1-3.

Områder regulert til sykkelparkering er felles for BKB1-3 og BBB3-5. Minimum 50 % av de viste plassene skal være overdekt.

§ 7 Grønnstruktur – offentlig park

Arealene skal tilrettelegges for lek og opphold for alle aldersgrupper basert på utomhusplan datert 17.04.2015 (vedlegg 2), bl.a. med gjennomgående turvei fra nord til sør og ballbane i sør.

Med unntak av ballbanen, skal hele arealet ha vekstlag som gjør at området kan beplantes med trær. Gjennomgående gangvei fra nord til sør skal dimensjoneres for nødvendig vedlikeholdskjøring.

§ 8 Hensynssoner

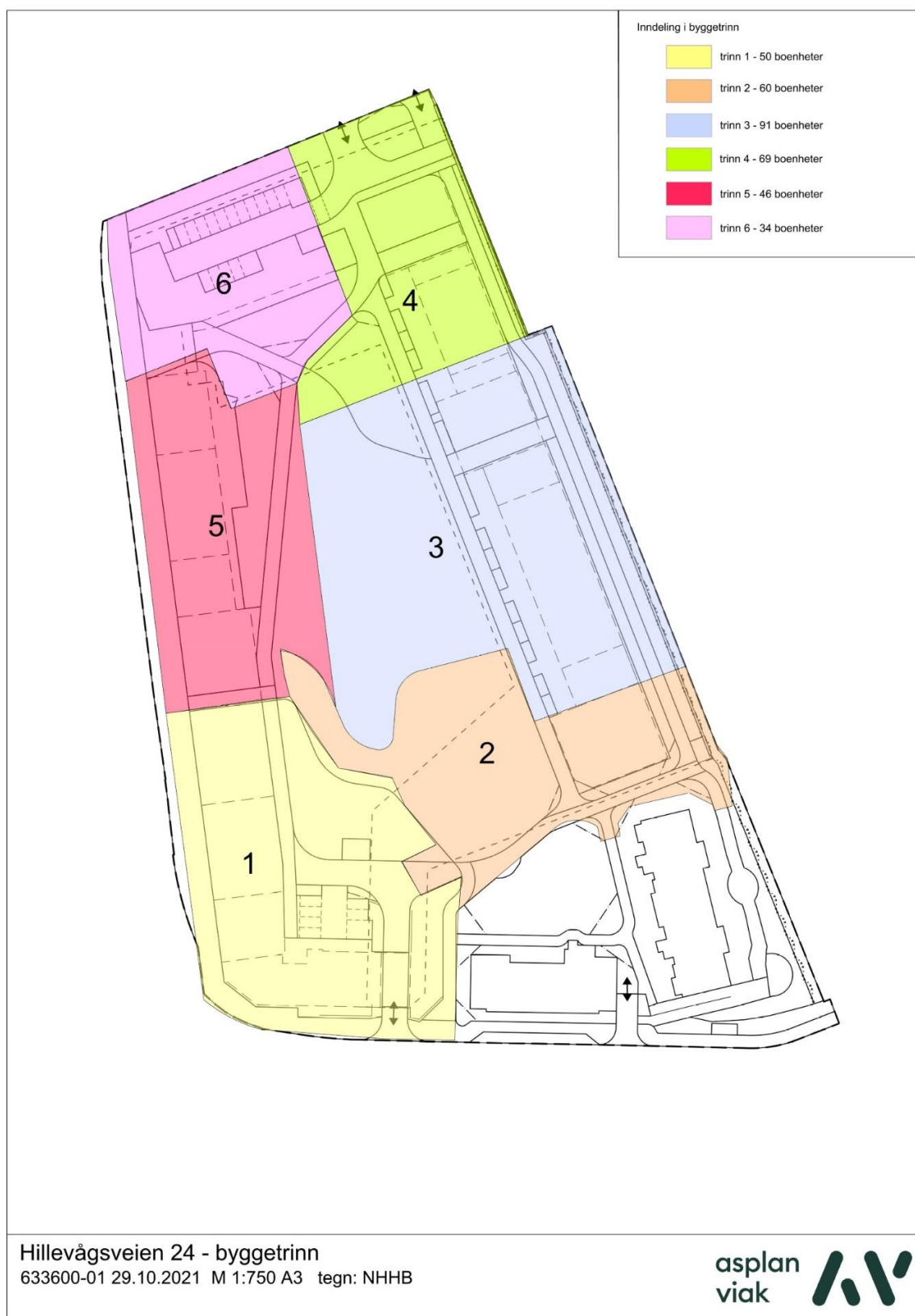
Frisikt

I områdene skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaner. Det tillates høystammede trær.

Bestemmelsesområde #1

Felles parkeringsanlegg for hele utbyggingsområdet kan etableres i 2 underetasjer, innenfor det markerte området. De delene av parkeringsanlegget der dekket skal gi tilkomst for brannbil, skal dimensjoneres for å tåle 12,7 tonns akseltrykk. Ellers skal dekket dimensjoneres for å tåle den bruk som kommer fram av landskapsplanen datert 17.04.2015.

Vedlegg 1







Byggetrinn 3 DEL 1 - Landblokk og park- områkes ikke



Prosjekt			
Hillevågsvien 24			
Byggetrinn 3			
Oppdragsleder			Oppdragsleder
Køhler Eiendom AS			AV
Prosjekt			
Rammesøknad			
Dato	Oppdragsnr	Kommuneforprosjekt	Veiprosjektnr
27.11.21	633600-01	UTM32	NN2000
Utskrevet av	Kontrollert av	Gjort av	Printet
NHHB	TS	NHHB	A1
Landskap			
Oversiktsplan			
Byggetrinn 3 - DEL 2 Høyblokk			
Tegningsnummer			Revisjon
L O 001			G-02
Fig.	Tittel	Bl.	Utskr.

563613 Mitt Hillevåg BT3 - Del 2 - Høyblokk

Romskjema

Leveransen er iht. TEK17, NEK400-2022 og gjeldene NEK700 (2024)

Stavanger, 25.06.2024



Standard leveranse						
Rom	Gulv	Vegger	Himling	Elektro	Varme og sanitær	Ventilasjon
Entre	3-stavs, lys eikeparkett (mattlakk). Gulvlister i lys eik med synlige spikerhull.	Lette isolerte skillevegger med gipsplateledning. Betongvegger forekommer i en viss utstrekning ifm trapperom, heis, bærevegger og leilighetskillevegger. Sparklet og malt, NCS S 0500-N klassisk hvit.	Sparklet og malt himling, Farge hvit (NCS S 0500-N). Det leveres ikke taklister. Nedsenket himling i hele eller deler av entré.	Elektriske punkter iht. NEK400-2022.		
Kjøkken	3-stavs, lys eikeparkett (mattlakk). Gulvlister i lys eik med synlige spikerhull.	Lette isolerte skillevegger med gipsplateledning. Betongvegger forekommer i en viss utstrekning ifm trapperom, heis, bærevegger og leilighetskillevegger. Sparklet og malt, NCS S 0500-N klassisk hvit.	Sparklet og malt himling, Farge hvit (NCS S 0500-N). Det leveres ikke taklister. Nedsenket himling i hele eller deler av kjøkken.	Elektriske punkter iht. NEK400-2022.	Kjøkkenkum i stål. Eltgreps svingbart blandebatteri. Waterguard for oppvaskmaskin. Hvitelvarer leveres ikke.	Avtrekk ved kjøkken. Slimline ventilator. NB: Noen enheter leveres med kjøkkenaggregat i hvit utførelse (sial tilgjengelig som tilvalg). I slike tilfeller er ventilator en del av aggregat.
Stue	3-stavs, lys eikeparkett (mattlakk). Gulvlister i lys eik med synlige spikerhull.	Lette isolerte skillevegger med gipsplateledning. Betongvegger forekommer i en viss utstrekning ifm trapperom, heis, bærevegger og leilighetskillevegger. Sparklet og malt, NCS S 0500-N klassisk hvit.	Sparklet og malt himling, Farge hvit (NCS S 0500-N). Det leveres ikke taklister. Det vil kunne forekomme innkassinger for tekniske rørforinger og/eller bærende stålkonstruksjoner.	Elektriske punkter iht. NEK400-2022.	Radiator plassert i stue, fortrinnsvis under vindu, evt. mot innervegg.	Tiluft. Synlige sprinkelhoder for boligsprinkling.
Soverom	3-stavs, lys eikeparkett (mattlakk). Gulvlister i lys eik med synlige spikerhull.	Lette isolerte skillevegger med gipsplateledning. Betongvegger forekommer i en viss utstrekning ifm trapperom, heis, bærevegger og leilighetskillevegger. Sparklet og malt, NCS S 0500-N klassisk hvit.	Sparklet og malt himling, Farge hvit (NCS S 0500-N). Det leveres ikke taklister. Det vil kunne forekomme innkassinger for tekniske rørforinger.	Elektriske punkter iht. NEK400-2022.		Tiluft. Synlige sprinkelhoder for boligsprinkling.
Gjeste WC	3-stavs, lys eikeparkett (mattlakk). Gulvlister i lys eik med synlige spikerhull.	Lette isolerte skillevegger med gipsplateledning. Betongvegger forekommer i en viss utstrekning ifm trapperom, heis, bærevegger og leilighetskillevegger. Sparklet og malt, NCS S 0500-N klassisk hvit.	Sparklet og malt himling, Farge hvit (NCS S 0500-N). Det leveres ikke taklister. Nedsenket himling.	Elektriske punkter iht. NEK400-2022.	Vegghengt toalett. Eltgreps batteri ved servant.	Avtrekk. Enkelt servantmøbel i hvit utførelse. Spill med overliggende LED-lys. Synlige sprinkelhoder for boligsprinkling.
Bad	Gråbrun matt flis på gulv. Størrelse 30cm x 30cm. Dusjzone er nedsenket for bedre vannhåndtering, her leveres det det fliser i størrelse 5cm x 5cm i samme farge som hovedgulv.	Hvite blanke fliser, størrelse 30cm x 30cm .	Sparklet og malt himling, Farge hvit (NCS S 0500-N). Det leveres ikke taklister. Nedsenket himling.	Elektriske punkter iht. NEK400-2022. LED-Downlights i tak med dimmer, antall avhengig av størrelse på bad.	Termostatsyrt vannbåren gulvarme. Vegghengt toalett. Eltgreps batteri ved servant. Dusjvegger i hardet glass. Termostatbatteri for dusj, 1 standard gulvsluk, slukrist som tilvalg/opsjon. Tilkobling vaskemaskin i leiligheter uten vaskerom, forsøkes plassert skjult i baderoms møbel.	Avtrekk fra bad via avtrekksventil. NB: Det er ikke tilrettelagt avkast for tørkerommei. Kun mulighet for kondensstrømmei.
Vaskerom	Gråt / mellomgrått gulvbelegg med oppbrett.	Lette isolerte skillevegger med plasteledning i fuktbestandige materialer. Farge hvit (NCS S 0500-N) Betongvegger forekommer i en viss utstrekning ifm trapperom, heis, bærevegger og leilighetskillevegger.	Sparklet og malt himling, Farge hvit (NCS S 0500-N). Det leveres ikke taklister. Nedsenket himling.	Elektriske punkter iht. NEK400-2022.	Tilkobling vaskemaskin. 1 standard gulvsluk.	Avtrekk via avtrekksventil. NB: Det er ikke tilrettelagt avkast for tørkerommei. Kun mulighet for kondensstrømmei.

Bod	3-stavs, lys elkeparkerett (mattlakk). Gulvlister i lys eik med synlige spikerhull.	Lette isolerte skillevegger med gipsplateledning. Betongvegger forekommer i en viss utstrekning ifm trapperom, heis, bærevegger og løyghetsskillevegger. Sparklet og malt, NCS S 0500-N klassisk hvit.	Sparklet og malt himling. Farge hvit (NCS S 0500-N). Det vil kunne forekomme synlige rør og kanaler. Kan forekomme inspeksjonsluke i tak eller vegg. Det leveres ikke taklister.	Elektriske punkter ihtl. NEK400:2022. Belysning i tak, med bryter på vegg.		Synlige sprinkelhoder for boligsprinkling.
Balkong	Terrassebord (28x120) i tre, impregneret og beiset i farge tilsvarende kleddning.	Veggkleddning på balkong leveres som trekleddning.	Absorberende lydhimling dersom krav fra RIAku.	1 stk LED utelampe med innvendig bryter, og en dobbel stikkontakt.		Rekkverk i glass og stål, kombinert med innslag av trekleddning.
Rom	Gulv	Vegger	Himling	Elektro	Varme og sanitær	Ventilasjon
Entre / gang	Trimnlydsbelegg	Sparklede og malte vegger, inkl. fiberduk der det er gipsvegger. Farge: avklæres senere, en vegg i kontrastfarge pr etasje	Nedhergt systemhimling, perforert gips i rutenett 60x60cm. Synlige skinner.	Lysarmatur innfelt i himling.		Innredning/Annet Merkning ihtl krav for UU. Postkasser for alle boliger plasseres ved inngangsparti. Sprinkling.
Korridor	Trimnlydsbelegg	Sparklede og malte vegger, inkl. fiberduk der det er gipsvegger. Farge: avklæres senere, en vegg i kontrastfarge pr etasje	Nedhergt systemhimling, perforert gips i rutenett 60x60cm. Synlige skinner.	Lysarmatur innfelt i himling.		Merkning ihtl krav for UU. Sprinkling.
Trapp	Trimnlydsbelegg	Sparklede og malte vegger, inkl. fiberduk der det er gipsvegger. Farge: avklæres senere, en vegg i kontrastfarge pr etasje	Nedhergt systemhimling, perforert gips i rutenett 60x60cm. Synlige skinner.	Lysarmatur innfelt i himling.	Se brannrapport	Merkning ihtl krav for UU. Sprinkling.
Boder	Betong / asfalt	Støvbundet betong / malte gipsvegger. Nettingvegger leveres opp mot tekniske føringer i himling, tett front opp til 2 meter.	Støvbundet betong	Felles lysanlegg i bodrom.	Ventilering iht norm/krav.	Hengelas til bod med nøkkel i system. Synlige tekniske føringer.
Heis	Gummibelegg	Malt stål, og spill i helstøt. Rustfritt stål på fronter og dører.	Malt stål		Se brannrapport	2 stk heiser. En bæreheis, innvendig størrelse heststol bæreheis 1,1 x 2,1m
Parkering	Betong/asfalt	Støvbundet betong	Støvbundet betong	Belysning. Dette er levert i forrige byggetrinn	Uppvarmet parkering. Sprinkling ihtl krav, anrannlegg. Dette er levert i forrige byggetrinn	Parkeringsplasser blir merket, og det leveres en automatisk portåpner pr plass.
Tekniske rom (kjeller)				Varmesentral, utstyr ihtl krav fra fjernvarmeleverandør.	Varmesentral, utstyr ihtl krav fra fjernvarmeleverandør.	

Generelt:
 Løylghetssdør leveres i standard NCS-farge valgt av arkitekt med kikkhull, vider i blank utførelse. Innvendige dører leveres hvite slette farge 0500-N type Easy fra Swedoor eller tilsvarende. Det leveres trevinduer/balkongdører med aluminiumsbeslag utvendig, farge oppgitt av arkitekt. Hvitmalte innvendige karnar, føringer og listverk farge 0500-N. Lister rundt dører og vinduer leveres hvit malt fra fabrikk 0500-N, spikerhull vokses. Innvendige dører leveres med flate terskler i lys eik. Det kan velges mellom 4 forhåndsdefinerte farger kostnadsfritt, maksimalt 3 farger per løyghet. Fargevalg utover dette medfører en pris konsekvens.
 Det leveres anlegg for balansert ventilasjon med varme-gjenvinning. Eget aggregat for hver løyghet. Aggregat leveres enten som standard vegghengt, himlings- eller kjøkkenaggregat. Standard vegghengt plasseres i bod eller annet egnet sted i løygheter kfr. kontraktstegninger. Heldekkende brannalarmanlegg NEK 400 - 2022
 Det leveres EL-skap. Strøm-måler står i eget skap for direkte adkomst i trapperom for strøm-leverandør
 Fordelings-skap vann/varme innfelt i vegg baderom/bod/gang
 Overflate på yttervegger i en kombinasjon av tre og tegl.
 Ustyr og innredninger som er stiplet på tegning leveres ikke.
 Takhøyde generelt ca. 2,70m der hvor sparklet og malt betonghimling. Nedsenket himling i nødvendig omfang for å skjule tekniske installasjoner. Prinsippene vises på tegning. Det tilstrebes størst mulig høyde i alle rom, men dette styres av ledning / rør / kanal-føringer (spesielt da for rørfeffer og ventilasjon.) Det kan være nødvendig å kle inn rørføringer som kommer lavere enn himlingshøyde i enkelte rom. Hele eller deler av rom kan bli levert med nedsenket himling for teknisk installasjon. Det kan og bli nødvendig med ytterlige vertikale innkassinger / sjakter for tekniske installasjoner.

Nedgravde søppelcontainere er etablert i første byggetrinn ihtl krav fra Stavanger kommune
 Sykkelparkering på bakkenivå og i parkeringskjeller.
 I nye bygg vil det normalt oppstå sprekker i tapet, maling mm ved skjøter og sammenføyninger pga setninger og uttørring av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger mellom tak / vegg og i hjørner ikke kan kreves utbedret.
 Det vil bli mulighet for individuelle tilvalg på kjøkken, garderobe, farger på innvendige vegger, parkett m/ fotlist, fliser, elektro og sanitær. Tilvalg utføres i en kundebehandlerperiode, ingen tekniske anlegg kan flyttes. Det utarbeides tilvalgsliste med tilhørende frister, i samarbeid med utbygger og entreprenør.
 Det vil ikke bli mulighet til egeninnsats i løyghetene.
 Mindre endringer som følge av avklaringer i detaljprosjekteringen kan bli nødvendig. Dette gjelder også inne i løyghetene.
 Varmt/kaldt vann håndteres fra felles anlegg, malere i hver løyghet.
 Der EL-punkter er planlagt langs betongvegger, vil disse som hovedregel støpes inn i vegg.

Leveranser fra byggherre (Lyse)
 Det leveres grunnpakke fra Alltbox.
 Malere for el- og vannforbruk

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 22, Bruksnummer 9 i 1103 STAVANGER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

Oppdatert per

06.01.2026 kl. 14.20

06.01.2026 kl. 14.20

Adresse(r) :

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/137221-1/200 16.02.2016 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
HILLEVÅGSVEIEN 24 HJELPESELSKAP AS
ORG.NR: 913 447 255
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2020/2514740-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1941/2549-1/102 18.07.1941 **ERKLÆRING/AVTALE**
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1103 GNR: 21 BNR: 376

1942/540-1/102 21.02.1942 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1945/205-1/102 23.01.1945 **ERKLÆRING/AVTALE**
Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1103 GNR: 21 BNR: 45 m.fl.

1950/6026-1/102 28.11.1950 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1952/300414-2/102 23.02.1952 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1956/1974-1/102 23.06.1956 **ERKLÆRING/AVTALE**
EKSPROPRIASJONSSKJØNN I FORB.MED GATEUTVIDELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1103 GNR: 21 BNR: 190

1991/8383-1/102 01.07.1991 **ERKLÆRING/AVTALE**
ELVERKET GIS RETT TIL Å OPPFØRE SAMT DRIVE EN
NETTSTASJON
MED TILHØRENDE HØY- OG LAVSPENT FORDELINGSNETT.DET
VIL IKKE
UTEN EVERKETS SAMTYKKE BLI FORETATT BEPLANTNINER
ELLER ANDRE
TILTAK SOM KAN HINDRE VEDLIKEHOLD ELLER ADKOMST FOR
PERSONER
ELLER TRANSPORTMIDLER IFLG. KONTRAKT INNEH. DIVERSE
BESTEMMELSER.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2004/15070-1/102 13.09.2004 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETT FOR LYSE GASS ORG. 982029733 TIL Å HA LIGGENDE
OG
VEDLIKEHOLDE RØRLEDNING MED NØDVENDIGE TEKNISKE
INNRETNINGER
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/92867-1/200 31.01.2017 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 10 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/575638-1/200 22.03.2018 21:00 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 369
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/575638-2/200 22.03.2018 21:00 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 369
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/1426444-1/200 18.10.2018 21:00 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**
Rettighetshaver: STAVANGER KOMMUNE
ORG.NR: 964 965 226
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/16051-1/200 04.01.2019 21:00 **BESTEMMELSE OM PARKERING**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 369 FNR: 0
SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 369 FNR: 0
SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 369 FNR: 0
SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 369 FNR: 0
SNR: 23
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 369 FNR: 0

SNR: 31
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 369 FNR: 0
SNR: 37
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 369 FNR: 0
SNR: 38
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 369 FNR: 0
SNR: 41
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 369 FNR: 0
SNR: 42
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 369 FNR: 0
SNR: 45
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 369 FNR: 0
SNR: 46
Rett til 1 stk parkeringsplass
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2021/11729-1/200 05.01.2021 ** SLETTING AV RETTIGHETSHAVER
21:00
TIL:

2020/2514740-1/200 28.05.2020 **PANTEDOKUMENT**
21:00
Beløp: NOK 330 000 000
Panthaver: DNB EIENDOM AS
ORG.NR: 910 968 955
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2020/3539045-2/200 28.12.2020 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
21:00
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2020/3478217-1

2020/2514740-2/200 28.05.2020 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN**
21:00 **SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: DNB EIENDOM AS
ORG.NR: 910 968 955
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2020/3539045-2/200 28.12.2020 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
21:00
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2020/3478217-1

2020/3478217-1/200 11.12.2020 **PANTEDOKUMENT**
21:00
Beløp: NOK 350 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/444017-1/200 02.05.2023 **BESTEMMELSE OM VEG**
21:00
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
SNR: 9

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
SNR: 18
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
SNR: 20
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
SNR: 21
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
SNR: 22
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
SNR: 23
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
SNR: 24
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
SNR: 25
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
SNR: 26
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
SNR: 27
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
SNR: 28
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
SNR: 29
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
SNR: 30
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
SNR: 31
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
SNR: 32
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
SNR: 33
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
SNR: 34
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
SNR: 35
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
SNR: 36
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
SNR: 37
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
SNR: 38
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
SNR: 39
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
SNR: 40
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0

SNR: 41
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
 SNR: 42
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
 SNR: 43
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
 SNR: 44
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
 SNR: 45
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
 SNR: 46
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
 SNR: 47
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
 SNR: 48
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
 SNR: 49
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
 SNR: 50
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
 SNR: 51
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
 SNR: 52
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
 SNR: 53
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
 SNR: 54
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
 SNR: 55
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
 SNR: 56
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
 SNR: 57
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
 SNR: 58
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
 SNR: 59
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 376 FNR: 0
 SNR: 60
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 22 BNR: 377
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1894/900047-1/102 21.04.1894 **FRADELINGSDOKUMENT**
 DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA GNR 22 BNR 5
 HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

1897/900195-1/102 27.11.1897 **REGISTRERING AV GRUNN**
 Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1103 GNR: 22
 BNR: 12

1898/900213-1/102 05.11.1898 **REGISTRERING AV GRUNN**
 Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1103 GNR: 22
 BNR: 18

1978/8285-1/102 21.06.1978 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
 GNR. 22 BNR. 7, BNR. 271, BNR. 272, BNR. 254, BNR.
 606, BNR.
 819.

2010/135564-1/200 22.02.2010 **MÅLEBREV**
 Går direkte inn i veggrunn gnr 22 bnr 340.

Mitt Hillevåg trinn III - 53 leilighet og BRA 4534

Inntekter		Inntekter	Kostnader	
3200	Felleskostnader kr 30,- pr kvm - totalt for alle leilighetene	1.632.240		
	Garasje (ca 40 plasser)	96000		
3201	TV - basispakke (mulighet for endring)	62.964		
	Sum total inntekter for sameiet	1.791.204		
	Kostnader		Kvm	Enhet
5000	Styrehonorar		79.500	
5400	Arbeidsgiveravgift		11.210	
6700	Revisjon		12.000	
6340	Felles elektrisk energi		300.000	
6600	Bygningsmessig vedlikehold		254.400	
6604	Fellesområder		100.000	
6606	Garasjeanlegg		96.000	
6330	Vaktmester		190.000	
6360	Renhold		170.000	
6901	TV - basispakke			62964
6603	Heis		90.000	
6609	Div driftskostnader		60.000	
6710	Forretningsførerhonorar		74.200	
6320	Kommunale avgifter		60.000	
7500	Forsikring		198.750	
6940	Div adm utgifter		30.000	
	Sum total kostnader for sameiet		1.726.060	62964
	Sum inntekter for sameiet	1.791.204		
	Sum kostnader for sameiet	1.726.060		
	Overskudd og fremtidig egenkapital for sameiet	65.145		
	eks på felleskostnader pr mnd for leilighet på 74 kvm uten parkering			
	Felleskostnader 74 kvm * kr 30 =	2.220		
	Fiber Acsess	99		
	kr 200 ekstra hvis det følger med parkering			
	Totalt felleskostnader pr mnd for leiligheten på 74 kvm	2.319		
	Endelig budsjett vedas av styret etter stiftelse			

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET

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

Innhold

1 Navn	3
1-1 Navn og opprettelse	3
1-2 Hva sameiet omfatter	3
2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner	3
3 Rettslig råderett	3
3-1 Rettslig råderett	3
4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet	4
4-1 Rett til bruk	4
4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne	4
4-3 Ordensregler	4
4-4 Enerett til bruk	Feil! Bokmerke er ikke definert.
5 Parkering	4
5-1 Sameiets parkeringsplasser	Feil! Bokmerke er ikke definert.
5-2 Ladepunkt for el-bil o.l.	4
5-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne	5
6 Vedlikehold	5
6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt	5
6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt	6
7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform	6
7-1 Felleskostnader	6
7-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse	6
7-3 Heftelsesform	7
8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold	7
8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38	7
8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39	7
9 Styret og dets vedtak	7
9-1 Styret - sammensetning	7
9-2 Styrets oppgaver	7
9-3 Representasjon og fullmakt	7
10 Årsmøtet	8
10-1 Myndighet	8
10-2 Tidspunkt for årsmøtet	8
10-3 Varsel om og innkalling til årsmøte	8
10-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte	8

10-5 Møteledelse og protokoll	8
10-6 Stemmerett og fullmakt	8
10-7 Beslutninger på årsmøtet	9
11 Elektronisk kommunikasjon	9
12 Ugildhet og mindretallsvern	10
12-1 Ugildhet	10
12-2 Mindretallsvern	10

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Mitt Hillevåg Trinn 3. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 38 + 51 totalt 89 boligseksjoner på eiendommen gnr.22 bnr. Xx 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.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Felles garasjeanlegg- og grøntområde som eies av eierseksjonssameneiene den betjener omhandles i egne vedtekter for Sameiet Mitt Hillevåg Felles.

2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

(1) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

(2) Begrensningen i første ledd gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har en slik tilknytning som omfattes av eierseksjonsloven §23 annet ledd bokstav a-c.

(3) For unntak fra ervervsbegrensningen, se eierseksjonsloven §23 3. og 4. ledd.

3 Rettslig råderett

3-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier 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.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

4-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier 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 seksjonseiere.

(4) Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller årsmøtet, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

4-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Ved dyrehold skal ikke dette være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

5 Parkering

5-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer x parkeringsplasser. Disse ligger

- x som egen anleggseiendom

Eiere i sameiet som har bruksrett til parkering tildeles plass av utbygger. Eiere med parkeringsrett bidrar med lik del til driftsutgifter. Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av utbygger. Det er ikke faste plasser til alle seksjonseiere.

Den nærmere bruk, rettigheter og plikter vedrørende felles garasje og grøntområdet fremgår av vedtekter i Sameiet Mitt Hillevåg Felles.

5-2 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

5-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom seksjonseier som pålegges å bytte fra seg en parkeringsplass har anlagt lader for billading på parkeringsplassen som må byttes, og tilsvarende ikke finnes på den plass han mottar, er den rettighetshaveren som utløser byttet ansvarlig for å besørge og bekoste at anlegg for billading også klargjøres på denne. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har veto rett mot endringen.

6 Vedlikehold

6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

(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) Seksjonseieren 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 seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

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

7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne 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 med lik andel per seksjon.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne 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.

7-2 Panterett for seksjonseienes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning beslattes gjennomført.

7-3 Heftelsesform

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

8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

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

(2) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører seksjonseierens 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

9 Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning

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

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

9-2 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 beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er beslutningsdyktig 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.

9-3 Representasjon og fullmakt

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

10 Årsmøtet

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10-2 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 seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig 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 besluttet med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

10-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

10-5 Møteledelse og protokoll

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

10-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

(3) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10-7 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger 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) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

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

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådfgheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

11 Elektronisk kommunikasjon

Styret og forretningsfører kan benytte elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseiere som har godtatt dette.

Ved å oppgi sin e-postadresse til styret har seksjonseier samtykket til at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet.

Seksjonseierne som ikke kan motta e-post vil motta informasjon per post.

12 Ugildhet og mindretallsvern

12-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

12-2 Mindretallsvern

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

13 Utbyggers rett til reseksjonering

Utbygger gis rett til å reseksjonere en eller flere av de seksjoner utbygger til enhver tid er eier av. Rettigheten består i at utbygger kan, ved reseksjonering, enten dele opp eller slå sammen seksjoner som utbygger har hjemmelen til.

Denne rettigheten tjener således som samtykke etter eiersl. § 49 (2) bokstav e når det er nødvendig. Utbygger er dermed med bakgrunn i denne vedtekt legitimert til å iverksette og fullføre reseksjonering også etter eiersl. § 20 (2) andre punktum uten et særskilt årsmøtevedtak, da denne vedtektsbestemmelse tjener som et årsmøtevedtak som aksepterer seksjoneringen.

Styret skal medvirke til gjennomføringen av denne rettigheten ved å bekrefte årsmøtets vedtak ved reseksjonering i samsvar med dette kapittel 13.

Denne rettigheten kan ikke fjernes fra vedtektene uten utbyggers skriftlige samtykke.

Rettigheten i dette kapittel 13 faller bort når det foreligger ferdigattest for samtlige seksjoner og hele eierseksjonssameiet.

VEDTEKTER

for

SAMEIET MITT HILLEVÅG A FELLES PARKERING

1. ORGANISERINGEN AV BOLIGOMRÅDET MITT HILLEVÅG, NAVN, EIERFORHOLD OG FORMÅL

1.1 Organiseringen av området

Mitt Hillevåg er et større område for bolig- og næringsformål, som etter endt utbygging er planlagt å skulle bestå av seks blokker. Enkelte blokker vil være kombinerte for både nærings- og boligformål. Øvrige blokker er rene boligblokker.

Når utbyggingen av Mitt Hillevåg er ferdig er det forventet at området består av følgende eiendommer/eierseksjonssameier:

- Eierseksjonssameiet Sameiet Mitt Hillevåg Trinn I, org.nummer 821 994 802, etablert på gnr. 22 bnr. 369 i Stavanger kommune («**Trinn I**»)
- Eierseksjonssameiet Sameiet Mitt Hillevåg Trinn II, org. nummer 930 336 742, etablert på gnr. 22 bnr. 376 i Stavanger kommune («**Trinn II**»)
- Eierseksjonssameiet Sameiet Mitt Hillevåg Trinn III, etablert på gnr ... bnr («**Trinn III**»)
- Eierseksjonssameiet Sameiet Mitt Hillevåg Trinn IV, etablert på gnr ... bnr («**Trinn IV**»)
- Eierseksjonssameiet Sameiet Mitt Hillevåg Trinn V, etablert på gnr ... bnr («**Trinn V**»)
- Eierseksjonssameiet Sameiet Mitt Hillevåg Trinn VI, etablert på gnr ... bnr («**Trinn VI**»)
- Et felles underjordisk anlegg hvor blant annet parkering for sameiene er plassert, etablert på gnr. 22 bnr. 377 i Stavanger kommune ("**Felleseiendommen**")

Disse vedtektene gjelder reguleringen av sameieforholdet mellom sameierne Trinn I og Trinn II knyttet til Felleseiendommen.

Felleseiendommen er begrenset til parkeringsanlegget under bakken med nødvendige internveier i samme anlegg, se vedlegg 1. Felleseiendommen vil være til felles bruk for beboerne og næringsaktører i Trinn I og Trinn II, med slike begrensninger som fremgår av disse vedtekter.

Når alle trinn er ferdig utbygd vil det mellomliggende areal som ligger mellom eierseksjonssameierne i Mitt Hillevåg, være en felles utendørseiendom som vil bestå av det omtrentlige restareal på gnr. 22 bnr. 9 etter at alle fradelinger er gjennomført. Det vil bli opprettet et realsameie for dette arealet når samtlige byggetrinn er ferdigstilt. Videre er det påregnelig at det vil bli opprettet ytterligere ett eller to realsameier til for felles underjordisk anlegg knyttet til parkering og boder mv. for Trinn III til Trinn VI. Når alle nevnte sameier er etablert forutsettes det at alle sameiene inkludert herværende samordnes og samhandler.

1.2 SAMEIETS EIERFORHOLD

Felleseiendommen eies med ideelle eierandeler tilsvarende omtrentlig bruk og nytte for det enkelte eierseksjonssameie. Dette gir følgende eierandeler:

- Trinn 1: 1/3
- Trinn 2: 2/3

Trinn 1 og Trinn 2 vil i felleskap bli benevnt «**Felles-Sameierne**» og hver for seg «**Felles-Sameier**».

Felleseiendommen skal eies og driftes i fellesskap som beskrevet under disse vedtektene.

2. SAMEIET SITT NAVN OG FORMÅL

Realsameiets navn er:

- Sameiet Mitt Hillevåg A Felles Parkering («**Sameiet**»)

Sameiet skal administrere og organisere Felleseiendommen i henhold til disse vedtekter.

Formålet med Sameiet er å organisere forvaltning, drift, bruk, vedlikehold, påkostninger mv. av Felleseiendommen, til det beste for den enkelte Felles-Sameier og deres beboere/seksjonseiere og næringsaktører.

Disse vedtekter skal regulere de rettigheter og forpliktelser som den enkelte Felles-Sameier og dets beboere og næringsaktører har i Sameiet.

3. FYSISK BRUK AV FELLESEIENDOMMEN

Felles-Sameierne og dets beboere har rett til å benytte Felleseiendommen til det den er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene ellers. Felleseiendommen må ikke brukes slik at den andre Felles-Sameier og bebore hindres i å bruke den. Styret kan gi bestemmelser om hvordan Felleseiendommen skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

Den enkelte Felles-Sameier holder rede på hvem av Felles-Sameierens beboere som har parkeringsplasser og plasseringen av dem. Ved behov for tinglysning av bruksretter for Felles-Sameierens beboere skal Sameiet bidra til dette.

Bruken av Felleseiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre i Sameiet.

4. RETTSLIG RÅDIGHET

Ingen av Felles-Sameierne kan selge, pantsette eller på annen måte rettslig forføye over sin sameieandel.

Ingen av Felles-Sameierne har rett til å kreve Sameiet oppløst.

5. STYRET

Sameiets styre skal bestå av 4 medlemmer, hvor hver Felles-Sameier skal være representert med to styremedlemmer.

Styret konstitueres av årsmøtet. Styret velges for 2 år.

Styret avholder styremøter ved behov og når minst ett – 1 – styremedlem krever det. Det skal føres protokoll fra styremøtene som skal signeres av de tilstedeværende styremedlemmer i det påfølgende styremøte med mindre styret beslutter noe annet.

6. SIGNATUR OG REPRESENTASJON

Styret representerer Felles-Sameierne og forplikter Sameiet med underskrift av styrets leder og ytterligere 2 av styrets medlemmer i fellesskap. Dette gjelder likevel kun saker som gjelder Felles-Sameiernes felles rettigheter og plikter etter vedtak truffet av årsmøtet eller styret.

I alle andre saker som gjelder vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, kan forretningsfører representere Sameiet på samme måte som styret.

7. STYRETS ARBEID

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

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

8. ORDINÆRT ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Felles-Sameierne ved deres styrer har rett til å delta på årsmøte, hvor de alle har tale- og forslagsrett. Videre har styremedlemmer, forretningsfører og revisor i Sameiet rett til å delta på årsmøtet med tale- og forslagsrett. Styreleder har plikt til å være til stede på årsmøtet.

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

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

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

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

- Styrets regnskap
- Godtgjørelse til styret
- Eventuelt valg av revisor
- Årlig vedlikeholdsprogram med prognoser for de fem neste år

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

9. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en - 1 – eller flere av Felles-Sameierne fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker skal behandles. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skjer på samme måte som for innkalling til ordinært årsmøte.

10. ÅRSMØTETS VEDTAK

Ved avstemminger regnes flertallet etter sameiebrøken.

Det kreves minst to tredjedeler flertall i årsmøtet for vedtak om følgende saker:

- Endring av vedtektene
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av Felleseiendommen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av Felleseiendommen eller deler av disse
- Andre rettslige disposisjoner over Felleseiendommen som går ut over vanlig forvaltning
- Tiltak som har sammenheng med Felles-Sameiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, når tiltaket fører med seg et økonomisk ansvar eller utlegg for Felles-Sameierne på mer enn 25 % av de årlige fellesutgiftene

Følgende beslutninger krever tilslutning fra den Felles-Sameier beslutningen gjelder:

- At en bestemt Felles-Sameier skal ha plikt til å holde deler av Felleseiendommen ved like
- Innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i vedtektenes punkt 13

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

Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi den enkelte Felles-Sameier eller seksjonseier en urimelig fordel på den andre Felles-Sameier eller seksjonseiers bekostning. Ei heller kan sameiermøtet treffe beslutninger om bortfall av slike eksklusive bruksretter som fremgår av disse vedtekter med vedlegg, med mindre den aktuelle bruksrettshaver samtykker til bortfallet.

Det legges til grunn at de deltakere på årsmøtet som representerer en Felles-Sameier, har forelagt de aktuelle saker for sitt eierseksjonssameie og at representantene stemmer i samsvar med de vedtak som er fattet i de respektive eierseksjonssameier og evt. borettslag.

11. VEDLIKEHOLD AV FELLESEIENDOMMEN

Styret er ansvarlig for at Felleseiendommen holdes forsvarlig ved like. Styret plikter å utarbeide en vedlikeholdsplan, samt å innkreve tilstrekkelig betaling av fellesutgifter til å kunne utføre sine plikter etter disse vedtekter. Vedlikeholdsprogrammet med prognoser for de fem neste år, for Felleseiendommen skal revideres årlig og fremlegges på det ordinære årsmøte for godkjenning.

12. INNKREVIING OG FORDELING AV KOSTNADER

Kostnader ved Felleseiendommen skal fordeles mellom Felles-Sameierne etter sameiebrøk, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnader etter nytten for den enkelte eller etter forbruk.

Styret sørger for at hver enkelt Felles-Sameier innbetaler sin andel av de årlige fellesutgiftene, dvs. alle kostnader og utgifter som påløper i forbindelse med vedlikehold, drift, organisering mv. av Felleseiendommen og Sameiet.

Beløpets størrelse fastsettes av styret i henhold til budsjett slik at det med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Beløpet justeres det påfølgende år for reelle kostnader for den enkelte Felles-Sameier og avregnes med det nye beløpet.

13. BETALING AV FELLESKOSTNADER

Sameiets felleskostnader betales av Felles-Sameierne i samsvar med det som er bestemt i disse vedtekter og etter nærmere instruks fra styret eller årsmøtet.

Styret skal sørge for at alle fellesutgifter blir betalt slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte Felles-Sameier for Sameiets forpliktelser.

14. SAMORDNING AV FORRETNINGSFØRSEL PÅ VEGNE AV SAMEIERNE

Styret kan vedta samordning av forretningsførsel i søken etter stordriftsfordeler på vegne av Felles-Sameierne. En slik samordning er betinget av skriftlig aksept fra den enkelte Felles-Sameier som tar del i samordningen. En aksept om samordning kan trekkes tilbake med seks måneders varsel.

Samordning av forretningsførsel etter denne bestemmelsen betyr at styret i Sameiet engasjerer en forretningsfører for Felles-Sameierne som tar del i samordningen, eller på annen måte sikrer en effektiv forretningsførsel. En slik samordning kan også etableres på tvers av evt. andre fellessameier i Mitt Hillevåg-området, hvor samordningen skjer med sameierne i øvrige fellessameier.

Kostnadene med forretningsførselen etter denne bestemmelsen allokteres direkte til den enkelte Felles-Sameier i henhold til kostnader pådratt, således skal ikke Sameiet belastes for noen av kostnadene med dette. Slik at felleskostnadene definert i pkt. 14 i vedtektene ikke påvirkes av evt. samordning.

Ved samordning skal styret påse av forretningsføreren tydelig allokterer kostnadene til hver enkelt Felles-Sameier etter kostnader pådratt med respektive Felles-Sameier som fakturamottaker.

15. ANSVAR UTAD FOR DEN ENKELTE FELLES-SAMEIER

For Felles-Sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte Felles-Sameier solidarisk utad. En Felles-Sameier som har dekket krav som følger av nevnte solidaransvar på vegne av den andre Felles-Sameier, kan kreve sitt utlegg forholdsmessig dekket fra Felles-Sameieren som ikke har betalt sin del.

16. FORSIKRING

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

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

De rettigheter og plikter som påhviler den enkelte Felles-Sameier i henhold til disse vedtekter påhviler på samme måte utbygger (Nye Hillevågsveien 24 AS, org. nummer 913 446 542) («**Utbygger**») frem til den enkelte Felles-Sameier har hatt sitt første årsmøte og styre er valgt. Videre er Utbygger etter dette tidspunkt å anse som seksjonseier på lik linje med andre seksjonseiere for usolgte enheter (eierseksjoner) frem til disse overdras til ny eier.

Hver enkelt seksjonseier overtar retten til bruk av Felleseiendommen samtidig med overtakelse av sin eierseksjon. Seksjonseieren er imidlertid kjent med at bruken må tilpasses Utbyggers behov for å nyttiggjøre seg deler av arealene i forbindelse med den videre utbygging innenfor området, og aksepterer de begrensninger i bruken/den ulempe som dette måtte medføre inntil utbyggingen innenfor planområdet er endelig ferdigstilt.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten at Utbygger gir sitt skriftlige samtykke. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran. Vedtektsbestemmelsen bortfaller på det tidspunkt det siste byggetrinn har hatt sitt første årsmøte etter innflytting.

For øvrig er den enkelte Felles-Sameier kjent med at Utbygger eventuelt vil tildele og tinglyse ytterligere eksklusive rettigheter på Felleseiendommen enn hva fremgår av disse vedtekter, under den nærmere organiseringen av Mitt Hillevåg.

Felles-Sameierne forplikter seg til å signere på ethvert dokument som i denne sammenheng er nødvendig for å etablere slike bruks- og adkomstrettigheter.

Regler for garasjeområdet.

1. All kjøring i garasjeanlegget må være forsiktig og hensynsfull. Farten skal være maks gangfart.
2. Det er bare tillatt å parkere kjøretøy på egen parkeringsplass. Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy på ikke-oppmerket plass, det er kun til av- og pålessing eller av- og påstigning.
3. Den enkelte seksjonseier kan plassere en motoriserte kjøretøy på egen parkeringsplass. Kjøretøy må ikke plasseres på en slik måte at de er til sjenanse eller hinder for andre i sameiet. Beboere i området Sameiet Mitt Hillevåg A Felles parkering kan oppbevare ett sett bildekk på sin plass, men bil og dekk kan ikke bruke mer enn den oppmerkede parkeringsplassen. Kun ladeboks er tillatt på vegg.
4. Oppbevaring av gjenstander, bensin, gass, olje, løssøre eller søppel i garasjen og på egen parkeringsplass er ikke tillatt. Slike gjenstander vil bli fjernet uten varsel for seksjonseiers regning.
5. Det er avsatt parkeringsplasser for sameiets gjester. Maksimal parkeringstid er 24 timer. Overtredelse kan medføre bot fra engasjert parkeringsselskap.
6. Beboere har ikke tillatelse til å parkere på gjesteparkeringsplassene, heller ikke husstander som har mer enn en bil eller som disponerer yrkestransportbiler for ulike firmaer eller taxiselskaper. Det er heller ikke tillatt å oppbevare tilhenger på gjesteparkering. Overtredelse kan medføre bot fra engasjert parkeringsselskap.
7. Alle områder i garasjeanlegget som ikke er merket for den enkelte seksjonseier, er å anse som sameiets fellesområde.
8. Lading av elbiler skal kun gjøres på ladepunkter som er godkjent av styret.
9. Ved fjerning av elbil lader, kommer det et gebyr på 500kr for kostnad sameie har for å tilbakestille fellesområdet til før installasjonen.
10. Den enkelte seksjonseier har mulighet til å leie ut sin parkeringsplass. Det er utleiers plikt å påse at leietaker følger gjeldende regler for garasjeanlegget. Ref. vedtekter så kan seksjonseier kun leie ut sin parkeringsplass til andre beboere i området Sameiet Mitt Hillevåg A Felles parkering.
11. Ved salg eller utleie av parkeringsplass skal det sendes skriftlig melding til Styret, med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.
12. For tilgang til port åpner til garasjeanlegget kontaktes styret. Tilgang er forbeholdt beboere med bostedsadresse i sameiet, og eiere. Dersom det ikke foreligge særskilte grunn, f.eks. helse personell.

14. Det er ikke tillatt å vaske kjøretøy eller sykkel i garasjeanlegget. På vinterstid oppfordres det til å fjerne mest mulig snø av bilen før man kjører inn i garasjeanlegget. Kjøring på tomgang eller reparasjon av kjøretøy i garasjeanlegget er ikke tillatt. Enkel reparasjon er kun tillatt i den utstrekning det er nødvendig for å få kjøretøyet ut av garasjeanlegget.
15. Det er strengt forbudt å røyke eller bruke åpen ild i garasjeanlegget.
16. Garasjeanlegget blir rengjort minst en gang i året. Alle kjøretøy skal være fjernet før rengjøringen. Informasjon vil bli gitt i god tid før rengjøringen skal skje.
17. Seksjonseier plikter å holde dører og porter låst i garasjeanlegget. Det oppfordres til vanlig vaktsonhet omkring ukjente personer i anlegget.
18. Spørsmål og eventuelle uenigheter som gjelder garasjeanlegget rettes til styret.
19. Styret kan inngå avtale om parkeringskontroll, når dette anses nødvendig.
20. Ved uenighet foretas tolking av styret, tolkingen kan ankes til årsmøtet. Endring av ordensreglene vedtas av årsmøtet med vanlig flertall.

Vedtatt på Årsmøte 21.03.24

SPINNERIVEIEN 61

Nabolaget Hillevåg - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

• Enslige

• Studenter

• Familier med barn

OFFENTLIG TRANSPORT

Hillevåg	4 min
Linje 2, 3, X74, N84	0.3 km
Paradis stasjon	12 min
Linje L5	1 km
Stavanger stasjon	6 min
Linje F5, L5	2 km
Stavanger Sola	15 min

SKOLER

Kvaleberg skole (1-7 kl.)	9 min
361 elever, 24 klasser	0.7 km
Auglend skole (1-10 kl.)	17 min
487 elever, 31 klasser	1.3 km
Våland skole (1-7 kl.)	20 min
512 elever, 22 klasser	1.7 km
Ullandhaug skole (8-10 kl.)	18 min
315 elever, 22 klasser	1.5 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.)	21 min
500 elever, 31 klasser	1.7 km
Godalen videregående skole	17 min
850 elever, 55 klasser	1.4 km
Bergeland videregående skole	6 min
700 elever	2.2 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 71/100

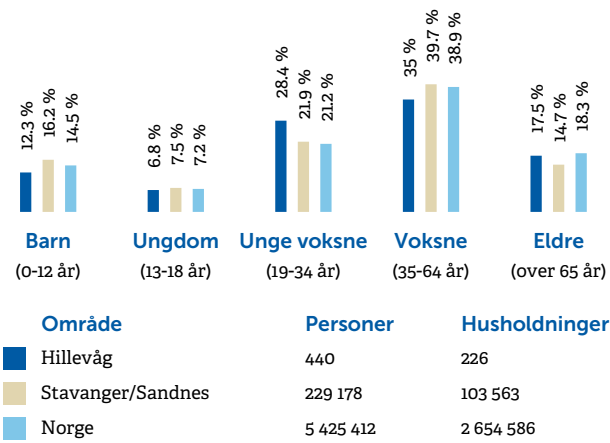
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 68/100

NABOSKAPET

Høflige 59/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Kvaleberg barnehage (1-5 år)	9 min
112 barn	0.8 km
Teknikken barnehage (1-5 år)	12 min
173 barn	0.9 km
Hillevåg barnehage (1-5 år)	14 min
112 barn	1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hillevåg	5 min
PostNord	0.4 km
Coop Mega Kilden	6 min



PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **GATEPARKERING**
Lett 80/100

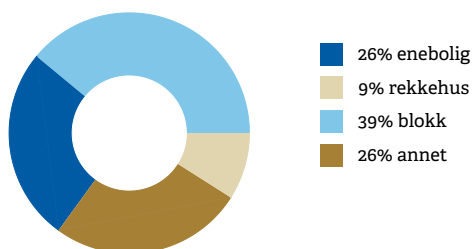
 **KOLLEKTIVTILBUD**
Veldig bra 80/100

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Bra 74/100

SPORT

-  **Svend foynsgate balløkke** 9 min 
Ballspill 0.7 km
-  **Kvaleberg skole** 9 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.7 km
-  **SATS Hillevåg** 6 min 
-  **Trimeriet Stavanger** 7 min 

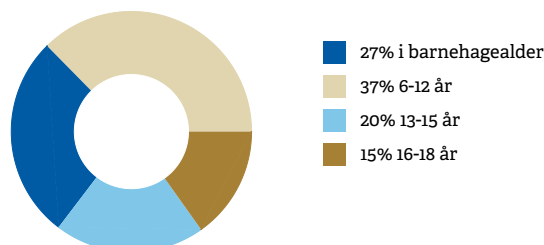
BOLIGMASSE



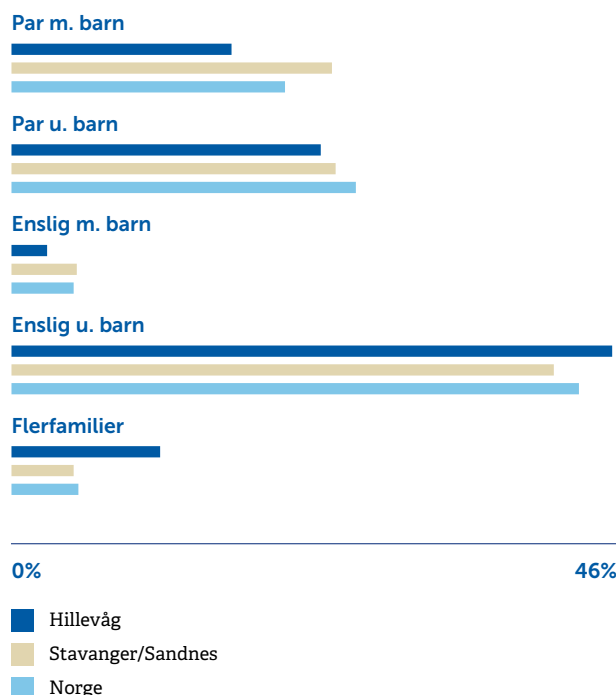
VARER/TJENESTER

-  **Kilden Kjøpesenter** 6 min 
-  **Boots apotek Hillevåg** 4 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

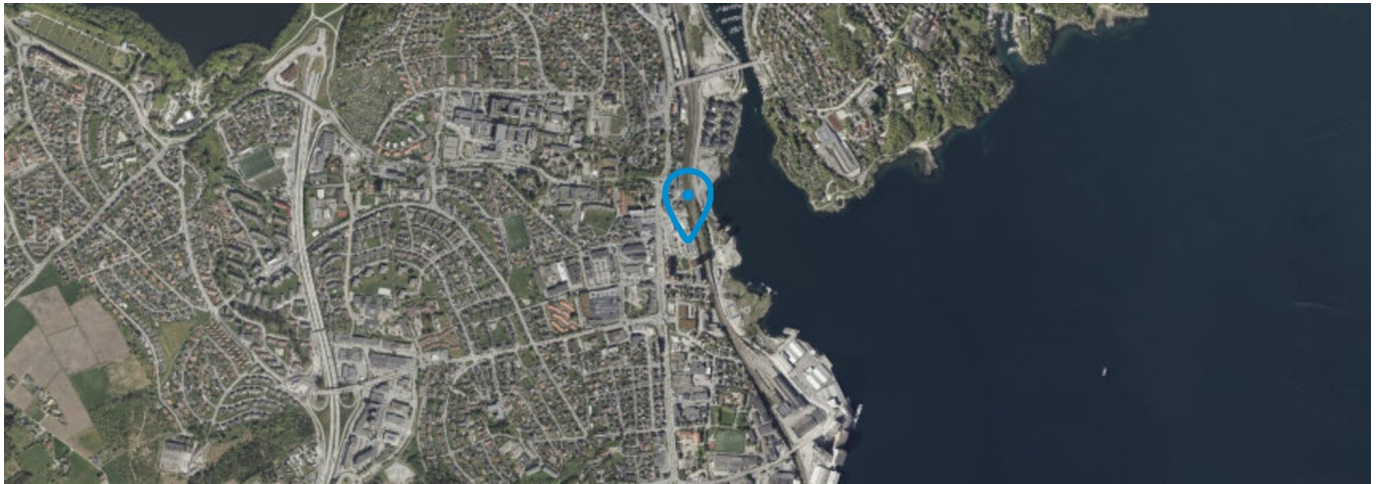


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Notater

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 2207255037 / Megler: Leiv Inge Stokka

Adresse: Trinn 2 - Sytten

Gnr: 22

Bolig/leilighet nr.: _____

Prospekt oppdatert: 11.03.2026

Kjøpesum iht. prislister: _____ Skrives kr: _____ 00/100

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven og/eller prislister. 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 verdivurdering fra EiendomsMegler 1: ☐ ja ☐ nei

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

UNDERTEGNEDE 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Tlf: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted: _____ Dato: _____

Underskrift: _____

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

UNDERTEGNEDE 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Tlf: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted: _____ Dato: _____

Underskrift: _____

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

