

Oppdragsnummer: 80100002
Omsetningsnummer: 0
Omsetningsdato: <kjøpskontrakt dato>

KJØPEKONTRAKT

BOLIG UNDER OPPFØRING

NB: gjelder kun bygg A, trinn 1 og 2 (for trinn 3 gjelder andre frister)

Mellom: Tou Park Byggetrinn 1-3 AS Org.nr: 995 465 205
Adresse: Lervigsveien 22, 4014 STAVANGER
Telefon: (m:) 92 24 57 70

heretter kalt *selger*, og

Fnr: <fødselsnr kjøper1>
Fnr:

Adresse: <gateadresse kjøper1>
Telefon: <kjøpertlf>

heretter kalt *kjøper*, er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

§ 1. BOENHET, KJØPESUM OG BETALING

Selger overdrar herved til kjøper sin eiendom som vil bli betegnet ved et særskilt gårdsnummer, bruksnummer og seksjonsnummer. Betegnelsen vil først foreligge etter at fradeling av den eiendom denne seksjonen er en del av, har funnet sted. Det særskilte gnr., bnr. og snr. kalles heretter eiendommen. Eiendommen, som blir oppført etter inngåelse av denne avtale, har adresse Tou Park i Stavanger kommune - på andel av selveiet tomt under fradeling fra gnr. 54 bnr. 1057 i Stavanger kommune.

Eiendommen er betegnet som leilighet nr 02 i prospektet. Eiendommen omfatter andel i fellesareal i henhold til vedlagte tegninger. Det medfølger bruksrett til en sportsbod og en parkeringsplass i tilknytning til felles garasjeanlegg.

Prosjektet oppføres av entreprenør NCC Construction AS.

Kontrakten gjelder oppføring av bolig hovedsakelig til personlig bruk for kjøper (forbruker)

Eiendommen skal oppføres slik som det fremgår av kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt m.v. som følger som vedlegg til denne kontrakt.

Kjøpesum:

Kr. <kjøpesum> kroner *00/100 som betales slik;**

1.1	Kjøper betaler innen 14 dager etter mottatt varsel om byggestart 10 % av kjøpesummen	kroner	<P10> , -
1.2		kroner	<P20> , -
1.3		kroner	<P20> , -
1.2	Den resterende del av kjøpesummen, 90 % betales ved overtakelse av seksjonen	kroner	<P50> , -
1.3		kroner	, -
	Samlet kjøpesum	kroner	<kjøpesum> , -

Stavanger kommune er hjemmelshaver til eiendommen.

Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres. Ved eventuelle endringer i merverdiavgifter, skal kjøpesummen justeres tilsvarende..

Før noen del av kjøpesum blir overført selger, må hjemmel være overført kjøper. Alternativt må selger stille en selvskyldnergaranti fra bank eller finansieringsinstitusjon i samsvar med bustadoppføringslova § 47.

Espen Eide har etter oppdrag fra selger vært megler i forbindelse med handelen.

§ 2 OMKOSTNINGER

De til enhver tid offentlige avgifter ved tinglysing av skjøte, etc., betales av kjøper innen overtagelse i henhold til § 7, og disse utgjør pr. i dag:

Dokumentavgift til Staten, 2,5 % av andel tomteverdi	kr	, -
Gebyr til Staten for tinglysing av skjøte p.t.	kr	1.548 , -
Gebyr til Staten for tinglysing av 1 pantobligasjon inkl attest	kr.	2.142 , -
Gebyr til Staten for anmerkn. av heftelse	kr	207 , -
I alt	kr	, -

Hertil kommer tinglysingsgebyr kr. 2.142,- og attestgebyr for hvert pantedokument kjøper ytterligere må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån. Omkostningen forfaller til betaling samtidig med restvederlaget. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter.

§ 3 OPPGJØR

Kjøpesummen innbefatter utgifter til vei/ledningsanlegg, alle prosjekterings og byggekostnader, tilknytningsavgift til offentlig vann og avløp, elektrisitet og mva.

Kjøper har rett til å foreta endringer innenfor egen boligseksjon etter reglene i bustadoppføringslova § 9. Endringer skal avtales direkte mellom Kjøper og Selgers totalentreprenør i prosjektet. Kjøpesummen er gjenstand for justeringer på bakgrunn av endrings- og tilleggsarbeider. Standard endringsprislistene blir utarbeidet. Endringer ut over standard endringsprislistene kan medføre vesentlig økning av kostnader og betydelige konsekvenser for fremdrift.

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeid nedenfor som endrer kjøpesummen mer enn 15 %, jfr. bufl. § 9.

Meglerprovisjon og utlegg betales av selger.

Meglers vederlag kan trekkes fra innestående midler så sant det er stillet en egen garanti for beløpet. Hvis slik garanti ikke stilles vil selger bli fakturert for meglers vederlag fortløpende.

Oppgjøret mellom partene foretas av meglers oppgjørsavdeling.

Før oppgjør kan finne sted, plikter selger å innlevere oppgjørsskjema og overtagelsesprotokoll i utfylt og undertegnet stand til megler.

Ved underskrift av denne kontrakt skal kjøper gi Ring Eiendomsoppgjør AS , Postboks 485, 1327 Lysaker, ugjenkallelig fullmakt til å motta netto lån som kjøper opptar i forbindelse med kjøp av eiendommen, og til å motta andre utbetalinger for dekning av kjøpesum, omkostninger og eventuelle renter.

Alle innbetalinger skjer til meglers klientkonto 9680.36.34804, Eiendomssirkelen A/S avd. Stavanger eller ved remisse/sjekk. Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøper, før meglers nevnte klientkonto er godskrevet. For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til megler i rett tid, svarer kjøper den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente i henhold til Lov om forsinkelsesrente, til selger.

Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen frem til alt er betalt. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i § 1. Innbetaling til klientkonto anses skjedd den dag kontoen godskrives. Denne dato er utgangspunktet for eventuell renteberegning mellom partene.

Ved forsinket overlevering, ifølge bustadoppføringslovas bestemmelser, betaler selgeren dagbøter til kjøper tilsvarende 0,75 promille av kjøpesummen.

Opptjente renter på innestående beløp på klientkonto, tilfaller selger og overføres ved sluttoppgjør.

Rest kjøpesum blir utbetalt til selger når skjøtet er **tinglyst** og overtakelse har funnet sted. Her vil det normalt være en behandlingstid på inntil 4 virkedager for meglers oppgjørsfunksjon.

Kjøper gir Ring Eiendomsoppgjør AS , Postboks 485, 1327 Lysaker, fullmakt til å føre på seksjonsnummer på skjøte når dette foreligger.

Dersom kjøper ønsker å påberope seg mangler ved overtagelse eller noe av beløpet på annen måte er omtvistet ved overtagelse, kan ikke selgeren holde tilbake nøkler eller nekte å overlevere eiendommen dersom kjøper foretar betaling av det omtvistede beløpet til sperret bankkonto som bare kan disponeres av kjøper og selger i fellesskap .

Banken skal imidlertid kunne foreta utbetalingen fra kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Kjøper har, jfr. bustadoppføringslova § 49, 2. ledd, deponeringsrett for omtvistet beløp, og kan etter § 49, 1. ledd, ved deponering likevel kreve overtagelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente av kjøperen for beløp som er urettmessig/for mye

deponert. Dette gjelder ikke hvis partene har avtalt og er enige om et beløp som skal holdes tilbake i påvente av retting.

Betaling for endrings- eller tilleggsarbeider faktureres særskilt når vedkommende endrings og tilleggsarbeid er utført. Disse skal være betalt før overtagelse.

§ 4 GARANTI

Ved kontraktens underskrift utsteder selger en garanti eller tilsvarende fra finansinstitusjon til megler for rett oppfyllelse av avtalen, jfr. bufl. § 12.

Garantien skal gjelde i 2 år etter overtakelsen og dekke en sum som svarer til 3% av vederlaget. For krav som blir gjort gjeldende før overtakelse, skal garantisummen være 2% av vederlaget. Kjøper har rett til å holde tilbake kjøpesummen til det er dokumentert at garanti er stillet i samsvar med nærværende bestemmelse. Det skal stilles en samlet garanti for alle seksjoner med fellesarealer. Meglergarantien til Eiendomssirkelen A/S avd. Stavanger hefter utad i alle forhold i megleroppdraget, innbefattet oppgjør og dokumentbehandling foretatt av Ring Eiendomsoppgjør AS, Postboks 485, 1327 Lysaker. Eventuelle krav skal rettes til Eiendomssirkelen A/S avd. Stavanger .

Selger har rett til å kreve at kjøper stiller garanti eller tilsvarende fra finansinstitusjon til megler for rett oppfyllelse av avtalen, jfr. bufl. § 46, 2. ledd

§ 5. HEFTELSE

Kjøper har mottatt kopi av bekreftet utskrift av grunnboken for eiendommen datert <dato> og kjøper er kjent med denne. Selger garanterer at eiendommen leveres fri for pengeheftelser utover de pengeheftelser som kjøper eventuelt skal overta. Pengeheftelser som kjøper ikke skal overta, skal slettes for selgers regning.

Selger garanterer at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art på eiendommen, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det pantattesten viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler, dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøte skal finne sted.

Selger garanterer at legalpant og alle avgifter, m.v. som vedrører eiendommen, og som forfaller til betaling før overtagelse, er betalt/vil bli betalt.

Selger gir herved Ring Eiendomsoppgjør AS , Postboks 485, 1327 Lysaker, ugjenkallelig fullmakt til å innfri, event. midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt, de pengeheftelser som kjøper ikke skal overta.

§ 6. TINGLYSING OG SIKKERHET

Ved underskrift av denne kontrakt, skal hjemmelshaver undertegne skjøte på denne eiendom til kjøper. Skjøtet oppbevares av Ring Eiendomsoppgjør AS , Postboks 485, 1327 Lysaker, som

besørger dette tinglyst når kjøper har innbetalt fullt oppgjør av kjøpesum, omkostninger og eventuelle renter, eller når de besitter tilfredsstillende garantier for at fullt oppgjør vil skje.

Ved kontraktens underskrift skal selger utstede en sikringsobligasjon til Ring Eiendomsoppgjør AS , Postboks 485, 1327 Lysaker, pålydende kjøpesummen og påført pantesperre. Sikringsobligasjonen skal tinglyses for selgers regning, straks denne kontrakt er undertegnet.

Sikringsobligasjonen skal tjene som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av salgssummen, og all utbetaling til selger skal inntil tinglyst skjøte foreligger, ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme. Sikringsobligasjonen skal også tjene som sikkerhet for event. gjenstående del av kjøpesum, omkostninger og renter fra kjøper. Ring Eiendomsoppgjør AS , Postboks 485, 1327 Lysaker skal vederlagsfritt kvittere sikringsobligasjonen til avlysing og besørge denne slettet, straks oppgjør er avsluttet og skjøtet er tinglyst.

Selger gir megler ugjenkallelig fullmakt til på hjemmelshavers vegne å samtykke i oppdragsgiverens nødvendige pantsettelse av eiendommen.

Megler kan ikke samtykke i pantsettelse ut over kjøpesummens størrelse.

§ 7. OVERTAGELSE

Eiendommen skal være ferdigstilt senest 24 arbeids måneder etter byggestart. Byggestart er estimert til 1. september 2010, men kan forskyves til senest 1. november 2010, se pkt. 16 nedenfor.

Eiendommen pliktes overtatt av kjøper senest 6 uker etter at kjøper mottar skriftlig varsel fra selger, og når midlertidig brukstillatelse foreligger.

Fellesarealene i Eiendommen vil kunne bli ferdigstilt noe senere enn overtagelsesdato for seksjonen, og kjøper er inneforstått med at det vil kunne foregå byggeaktivitet på Eiendommen også etter overtagelsesdato. Kjøper gir eierseksjonssameiets styre ugjenkallelig fullmakt til å befare og akseptere fellesarealer overlevert fra utbygger, blant annet med den virkning at selger får rett på vederlag som eventuelt måtte være holdt tilbake til sikkerhet for opparbeidelse av fellesarealer.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtagelsesbefaringen såfremt kjøpesum og omkostninger er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler til kjøper før innbetaling som ovenfor nevnt er bekreftet , bærer selger selv risikoen og megler er uten ansvar for dette.

På overtagelsesdagen skal partene sammen gjennomgå eiendommen. Kjøper er forpliktet til å fremme event. reklamasjoner på synlige feil og/eller mangler under befaringen. Event. reklamasjoner og selgers standpunkt til sådanne, skal protokolleres, og befaringsprotokollen skal signeres av partene. Feil og/eller mangler som var synlige, eller som burde vært synlige for kjøper under befaringen, kan ikke senere reklameres. Selger forplikter seg til straks å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Hvis kjøper ikke gjør gjeldende reklamasjoner under befaringen, eller tross behørig varsling ikke møter til befaring, anses eiendommen som godkjent. Kjøper kan kun nekte overtagelse dersom eiendommen på overtagelsestidspunktet har vesentlige feil og/eller mangler.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av den. Overtar ikke kjøper til fastsatt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra den dato kjøper kunne ha overtatt bruken.

Overlevering av eiendommen kan skje selv om det gjenstår mindre utvendige og/eller innvendige arbeider som ikke er til hinder for normal bruk av eiendommen. Etter overlevering skal slike eventuelle arbeider utføres av selger så snart dette er praktisk mulig.

Kjøper svarer fra overtagelse for alle eiendommens utgifter, og kjøper oppebærer fra samme dato alle eventuelle inntekter.

Selger har ikke garanti- og/eller reklamasjonsansvar for tilleggsleveranser, som kjøper på eget initiativ har bestilt direkte hos entreprenør tilknyttet byggesak.

Kjøper har rett til å avbestille ytelsen før overtagelsen etter reglene i bufl. § 52. Ved en eventuell avbestilling må kjøperen erstatte selgerens økonomiske tap som følge av avbestillingen.

§ 8 SELGERS FORSINKELSE

Selger har rett til tilleggsfrist dersom kjøperen krever endring- eller tilleggsarbeider eller vilkårene i bufl. § 11 er oppfylt.

Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister gjelder bestemmelsene i bufl. § 18 om dagmulkt og § 19 om erstatning. Dagmulkt kan bare kreves dersom overtagelse av eiendommen blir forsinket og ikke dersom avtalte delfrister oversittes.

Dagmulkt og/eller erstatning som følge av forsinkelse kan settes ned dersom det ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen av tapet og forholdene ellers vil være urimelig.

Dersom det i byggeperioden skulle inntreffe streik, lockout eller gjøre seg gjeldende andre forhold som selger ikke er herre over, kan kjøper av den grunn ikke kreve dagmulkt eller erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser.

§ 9 SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT

Eiendommen skal være i samsvar med offentligrettslige krav, og krav som er stilt i lov eller i medhold av lov, og som gjaldt da avtalen ble inngått.

Eiendommen har mangel dersom kjøper ikke får opplysning om forhold ved den som selger kjente/måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at opplysning ikke ble gitt.

Eiendommen har mangel dersom forholdet ved den ikke svarer til de opplysninger som selger har gitt kjøper. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har innvirket på avtalen, og opplysningene ikke i tide er rettet på en tydelig måte.

Selger er ikke kjent med offentlige pålegg som ikke er utført eller betalt, eller at det er inngått private eller offentlige avtaler utover det som fremgår av denne kontrakt m/vedlegg.

Kjøper er innforstått med og aksepterer at byggeprosjektet ikke er offentlig godkjent. Forutsetning for gjennomføring av denne kjøpekontrakt er at prosjektet blir godkjent av offentlige myndigheter og at igangsettingstillatelse gis minst 14 måneder før avtalt overtagelsestidspunkt.

§ 10 BYGNINGSMESSIG BESKRIVELSE

Selger skal levere bygning(er), og eventuelle arbeider på tomten, med god håndverksmessig standard. Materialer forutsettes å være av vanlig god kvalitet. I et nytt bygg forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, som f. eks. svinnriss i mur, samt riss i tapet og maling ved skjøter og sammenføyninger. Selger er ikke ansvarlig for slike forhold.

Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming av utenomhusarealer, materialvalg og fargevalg på bygningene samt innvendige og utvendige fellesarealer.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer som er nødvendige som en følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Kjøper skal i såfall varsles skriftlig.

Kjøper kan ikke, uten etter skriftlig avtale med selger, kreve gjennomført endringer i byggearbeidene, utover det som her er angitt.

Vedlegg - se § 20.

§ 11 KONTROLLBEFARING

Ca. 1 - ett - år etter at eiendommen er overlevert, skal selger foreta kontrollbefaring av eiendommen, og snarest mulig deretter skal selger utføre eventuelle justeringer og etterarbeider i henhold til protokoll, som settes opp og signeres av begge parter.

Mangler som blir avdekket under denne forplikter selger seg til å utbedre så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter befaringen.

Ved en slik kontrollbefaring plikter kjøperen å påvise de mangler som måtte være oppdaget siden overtagelsen og som ikke skyldes kjøperens egne forhold.

Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen, eller skader som kjøper har påført denne selv.

§ 12 UTENDØRSARBEIDER, M.V.

Tomten leveres med opparbeidelse av utenomhusarealer og beplantning i henhold til vedlagte **foreløpige** utenomhusplan.

Inntil samtlige hus på byggefeltet er ferdigstillet, har selger rett til å ha anleggsmaskiner og utstyr, event. brakker, etc., stående på området, samt event. å ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal selger snarest utbedre. Det forutsettes dog at kjøper har rimelig adkomst til sin overtatte eiendom.

Partene er innforstått med at tomtearealet ikke er nøyaktig oppmålt. Det tilligger oppmålingsvesenet i Stavanger kommune å foreta nøyaktig oppmåling, samt å utstede målebrev. Partene aksepterer at mindre vesentlige arealavvik på tomten ikke er gyldig reklamasjonsgrunn, eller at dette kan gi grunnlag for endring av den avtalte kjøpesum. Tomtens beliggenhet og omtrentlige grenser, fremgår av vedleggene til denne kontrakt.

§ 13. FORSIKRINGER

Selger forplikter seg til å holde eiendommen forsikret frem til overtagelse i samsvar med bustadoppføringsloven § 13. I brann- eller annet skadetilfelle, tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden. Selger er ikke ansvarlig for tap som kjøper eventuelt lider på grunn av forsinket innflytting eller overtagelse i slike skadetilfeller.

Selger er pliktig til å tegne en ansvarsforsikring som skal dekke erstatningsansvar for skade som selger og hans underleverandører kan påføre forbrukeren eller tredjemanns person eller ting i forbindelse med utførelsen av arbeidet.

Fra og med overtagelse plikter kjøper å dekke egen fullverdiforsikring på eiendommen gjennom sameiet.

§ 14 SPESIELLE AVTALER/VILKÅR

Den avtalte kjøpesum inkluderer den standard/det utstyr som er forutsatt i selgers generelle leveransebeskrivelse.

Selger plikter å stille garantier overfor kjøper i henhold til bestemmelsene i §§ 12 og 47 i bustadoppføringslova av 13.06.1997 nr 43.

§ 15. MANGLER

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved eiendommen, må han reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at han har oppdaget mangelen. Selger plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år fra overtakelsen, selv om manglene ikke kunne ha vært oppdaget tidligere. Mangler som er påberopt i rett tid, vil bli utbedret av entreprenøren så snart som praktisk mulig etter at reklamasjonen er fremsatt og akseptert. Utbedring skjer vederlagsfritt for kjøper.

Skulle det være oppstått mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes oppdragsgiverens bruk av eiendommen, krymping av trevirke eller plater og derav følgende sprekker i tapet, maling eller liknende.

Selger skal utbedre eventuelle mangler så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter at reklamasjon er mottatt av selger. Kjøper forplikter seg til å gi selger og selgers representanter adgang til eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07:00 og 16:00.

Eventuelle feil, mangler eller reklamasjoner skal rettes skriftlig direkte til selger.

§ 16 FORBEHOLD

Både selger og kjøper skal ha rett til å gå fra avtalen dersom det ikke foreligger, endelig offentlig godkjent ramme- og igangsettingstillatelse og arbeidene er igangsatt innen 01.11.2010, eller det for

selger innen den tid oppstår andre offentlige eller finansielle hindre for gjennomføring av byggeprosjektet som forutsatt. Dersom en av partene trekker seg fra avtalen på grunnlag av dette forbehold, skal kjøper har tilbakebetalt innbetalt forskudd. Ut over dette kan partene ikke kreve noe av hverandre.

Selger tar forbehold om justeringer av oppgitte areal samt til å foreta endringer som følge av pålegg i forbindelse med ramme- og igangsettingstillatelser, optimalisering av sjakter og kanaler etc. Selger kan endre priser og betingelser på usolgte enheter uten varsel.

Dersom etterspørselen etter boligseksjoner viser seg å være mindre enn antatt, vil prosjektet kunne bli splittet opp i flere byggetrinn. Eierseksjonssameie skal i så fall etableres innen ferdigstillingen av byggetrinn 1 og 2. Byggetrinn 3 vil i tilfelle bli utsatt til etterspørselen har tatt seg opp, og innebærer blant annet at nødvendige byggearbeider vil finne sted etter innflytting i boenheter bygget i byggetrinn 1 og 2. Dersom selger utsetter byggetrinn 3, er kjøper innforstått med – og i den grad det er nødvendig forpliktet til å medvirke til – at selger foretar de disposisjoner som er påkrevd for å sikre gjennomføring og salg av byggetrinn 3. Herunder vil selger kunne foreta deling og eventuell reseksjonering av Eiendommen, med opprettelse av en særskilt eiendom med eierseksjonssameie eller borettslag for hvert byggetrinn.

Selger har ikke garanti-/reklamasjonsansvar for tilleggsleveranser, som kjøper har bestilt direkte hos entreprenøren tilknyttet byggesaken.

Forøvrig reguleres partenes kontraktsforhold av bustadoppføringslova.

§ 17 SAMEIET

Den enkelte seksjonseier har rett og plikt til å være medlem av det sameiet som blir etablert. Forslag til vedtekter for det sameiet som blir etablert følger denne kontrakt og er basert på SBBL sine standard vedtekter for eierseksjonssameier. Selger har på sameiets vegne inngått avtale om forretningsførsel med SBBL for sameiets tre første driftsår.

Boligsameiet ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealer som ikke reguleres som tilleggsarealer i henhold til sameiets vedtekter og seksjoneringsbegjæring. Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i vedtektene.

Når sameiet er etablert og overtagelse av fellesarealer skal foretas skal selger innkalle styret til overtagelsesforretning for sameiets fellesarealer. Det skal føres protokoll fra befaringen hvor eventuelle mangler som skal utbedres av selger skal noteres. Eventuelle gjenstående arbeider så vel innvendig som utvendige skal utføres så snart arbeidet praktisk kan gjøres av hensyn til årstid og rasjonell fremdrift.

Til sikkerhet for at disse arbeidene utføres, henvises til punkt om garanti.

§ 18 OVERDRAGELSE

Partene har rett til å overdra sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen frem til overtakelsesdato. Dersom Kjøper transporterer eller selger avtalen til tredjemann før overtakelsestidspunktet påløper det for ham et gebyr stort kr. 30 000 inkl. mva til eiendomsmegler, Ring Eiendom, Eiendomssirkelen AS avd. Stavanger (event. annet meglerselskap som utpekes av Espen Eide

Eiendomsmegling AS) for arbeid knyttet til overdragelsen.. Transporten kan ikke gyldig gjennomføres før betaling har skjedd. Overdragelsen skal godkjennes av selger, men kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ved overtakelsen skal skjøte tinglyses på kjøper. Det vil ikke være anledning til å få utstedt skjøte in blanco.

Ved transport eller salg av avtalen forplikter partene seg til å benytte vedlagte transportavtale.

§ 19 ANNET

Selger anviser bod og garasjeplass i forbindelse med seksjonering av eiendommen.

Alle arealer er oppgitt som BRA i henhold til NS 3940.

Bruksarealet er leilighetens totale innvendige areal inklusive bl.a. innvendige boder og kanalføringer.

Partene aksepterer at e-post skal betraktes som skriftlig kommunikasjon.

§ 20. TVISTER

Eventuelle tvister om forståelsen eller gjennomføring av denne avtalen, skal søkes løst ved forhandlinger. I den utstrekning enighet ikke oppnås, kan hver av partene bringe saken inn for de ordinære domstolene, med Stavanger tingrett som rett verneting.

§ 21. BILAG

Ved underskrift av denne kontrakt har kjøper i tillegg til de i § 9 omtalte dokumenter, fått seg forelagt:

- *Oppgave som inneholder de opplysninger som megler i h.h. til eiendomsmeglerlovens § 3-6 og § 3-7 er pålagt å fremlegge for kjøper*
- *Leveransebeskrivelse*
- *Kjøper finansieringsbekreftelse*
- *Regulerings- og bebyggelsesplan med tilhørende bestemmelser.*
- *Grunnboksutskrift, datert*
- *Avtale om forretningsførsel, med budsjett for felleskostnader*
- *Utkast til sameievedtekter.*
- *Kopi av bustadsoppføringslova av 13.06.1997*

Denne kontrakt, som består av - - sider, er undertegnet i 4 - fire - eksemplarer, hvorav selger, kjøper, megler og oppgjørsavdelingen får 1 - ett - eksemplar hver.

Sted/dato: STAVANGER, <kontrakt_dato> Sted/dato: STAVANGER, <kontrakt_dato>

Som selger:

Som kjøper:

...

HJEMMELSUPPLYSNINGER

19027 11/12/2000 HJEMMEL TIL GRUNN
STAVANGER KOMMUNE
ORG.NR: 964965226
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

PENGEHEFTELSE

14495 22/08/2006 KJØPEKONTRAKT
Rettighetshaver Tou Næringspark AS
Kjøpesum kr. 28.000.000,-
Areal ca 4,5 daa

SERVITUTTER

FOR SERVITUTTER ELDRE ENN FRADELINGSDATO OG EVENTUELLE AREALOVERFØRINGER SOM KAN HA BETYDNING FOR DENNE EIENDOM HENVISES TIL HOVEDBRUKET / AVGIVEREIENDOMMEN. FOR FESTENUMMER GJELDER HENVISNINGEN SERVITUTTER ELDRE ENN FESTE KONTRAKTEN.

Servitutter i grunn

14495 22/08/2006 ERKLÆRING/AVTALE
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
Med flere bestemmelser

GRUNNDATA

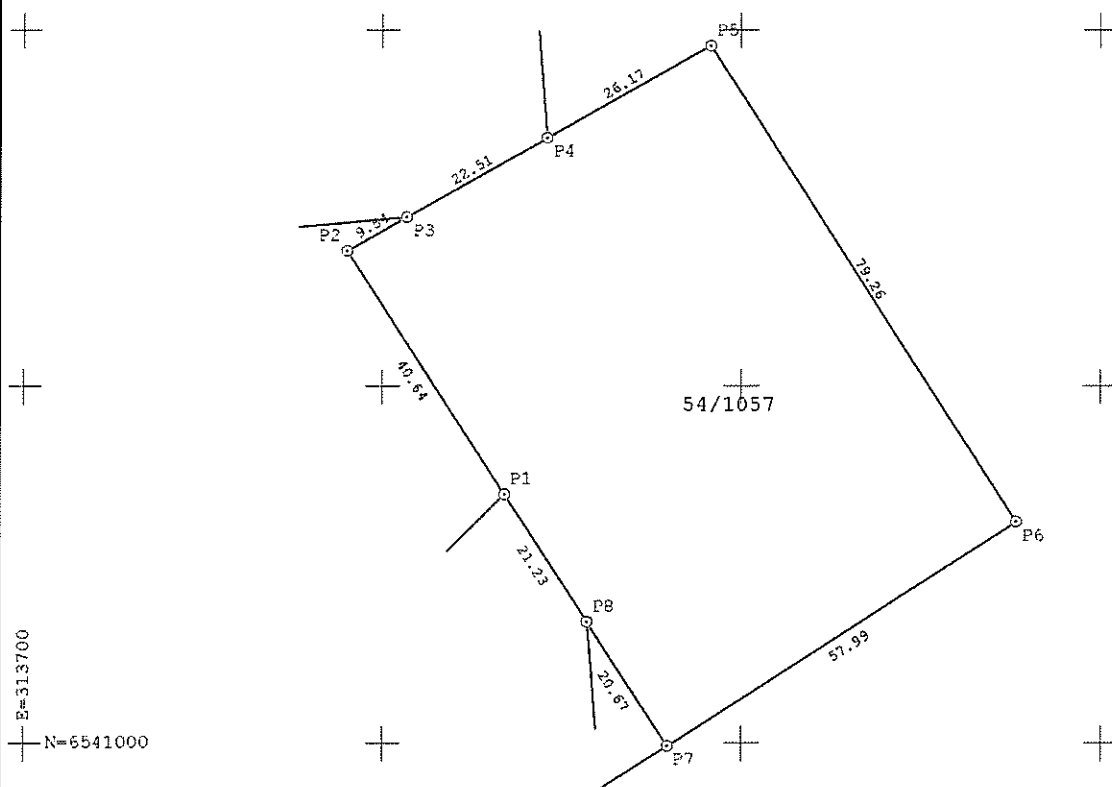
11571 04/07/2006 REGISTRERING AV GRUNN
DENNE EIENDOM OPPRETTET FRA: KNR: 1103 GNR:54 BNR:841
11571 04/07/2006 GRENSEJUSTERING
Fra gnr. 53 bnr. 822 til gnr. 54 bnr. 1057
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

Gnr 54	Bnr 1057	Festenr
Representasjonspunkt X 6541049 Y 313792		
Kartblad	X	Euref 89
Målestokk 1:1000	Areal 4698 m ²	

MÅLEBREVKART

Jnr

Målebrev nummer



Punkt	N-koord	E-koord	Side	Radius	Nøyaktigh
P1	6541034.85	313767.04	40.64		0.13
P2	6541069.06	313745.11	9.54		0.13
P3	6541073.77	313753.41	22.51		0.13
P4	6541084.88	313772.99	26.17		0.13
P5	6541097.78	313795.76	79.26		0.13
P6	6541030.97	313838.41	57.99		0.13
P7	6540999.58	313789.65	20.67		0.13
P8	6541016.98	313778.50	21.23		0.13

Tou Park

GENERELL PROSJEKTBEKRIVELSE

Generelt

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom byggbeskrivelsen, plantegninger, fasadetegninger, romskjema og lignende. I slike tilfeller er det alltid byggbeskrivelsen som er retningsgivende.

Det tas forbehold om myndighetenes endelige godkjenning av prosjektet og vedlagte utarbeidede planer.

Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet og prosjektet kan vise forhold som ikke er med i leveransen, slik som møblering, hvitevarer, garderobeinnredning, blomsterkasser, beplantning etc. Det presiseres at kjøkken og baderomsinnredning leveres iht egne vedlagte tegninger.

Vindusplassering/størrelse i den enkelte leilighet kan avvike noe i fra de generelle planer som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget.

Selger forbeholder seg retten til å gjøre endringer mhp. sjakter (plassering og størrelse)/nedforinger/innkassinger ifm. tilpasning for VVS/EL- installasjon/endre i fra skyvedør til slagdør ifm balkongene, etc.

Hvor det er angitt fabrikat/type forbeholder selger seg retten til å endre til annen type/fabrikat som er av tilsvarende kvalitet.

Kjøper oppfordres til å gå gjennom prospekt, beskrivelse og tegninger nøye for å forsikre seg om at han har fått med seg alle detaljer vedrørende prosjektet og leveranseomfanget.

Endringer/Tilleggsvalg

Kjøper vil få anledning til å utføre endringer som tilvalgsbestillinger. NCC vil komme tilbake med mer informasjon i løpet av høsten 2010/vinteren 2011.

Orientering om prosjektet

Tou Park er et nytt boligprosjekt fra Tou Næringspark AS som tiltakshaver/utbygger og med NCC Construction AS som totalentreprenør.

Det er planlagt totalt 101 leiligheter fordelt på 3 blokker. Størrelsen på leilighetene varierer fra ca. 40 m² til ca. 95 m².

Bebyggelsen er 5 etasjer over gateplan. Boligene fordeler seg over 4 etasjer i trinn 1 og 2, samt 5 etasjer i trinn 3.



FORVENT LITT MER

Prosjektet består av 43, 22 og 36 leiligheter i henholdsvis trinn 1, 2 og 3.

U. etg. (gateplan) vil bestå av nærings-/p-anlegg, boder, etc. Plan K, som er en etasje under terreng vil inneholde p-anlegg, boder, tekniske rom, etc.

Alle leiligheter får fast parkeringsplass + sportsbod i felles parkeringsanlegg i u. etg./K. etg. Det vil bli levert en stk. portåpner ifm. p-anlegget til hver leilighet.

Laveste fri etasjehøyde i parkeringsanlegget vil være ca. 2.1 meter. Stedvis langs vegger og i kjøresone kan/vil høyden være lavere. Gulv i parkeringsarealet vil bli utført i betong/asfalt.

I trinn 1 og 3 vil leiligheter i 1. etg. ha direkte adkomst fra atriet mellom blokkene. Leiligheter i 2 – 4. etg. vil ha adkomst via heis/trapp og svalgang.

Leilighetene i trinn 2 vil ha adkomst via lukket trapperom/heis i fra gateplan eller i fra atriet mellom blokkene.

Konstruksjoner/Materialvalg

Bygningene vil bli utført med bærende konstruksjoner i stedsøpt betong/stål/prefabrikkerte veggelement.

Etasjeskiller utføres som plasstøpte dekker. Klimaveggene vil bli utført som bindingsverksvegger.

For trinn 1 vil fasade mot svalgang bli utført med trekledning og fasade ut mot vei (fasade sør) bli utført med alu kassetter evt. Steni/Cembritplate.

Fasadene for trinn 2 vil bli utført med teglstein og trinn 3 vil bli utført med trekledning.

Balkongdekker og svalganger, der disse leveres, er i ubehandlet betong. Forannevnte gjelder også for utvendige trapper.

Balkonger/svalganger anses som utvendige konstruksjoner og mindre ansamlinger av vann vil derfor måtte påregnes etter regnvær.

Innvendige vegger vil bli utført med tre-/stålstendere kledd med gips. Vertikale leilighetskiller utføres med betong evt. som bindingsverksvegger.

Alle innvendige vertikale flater vil bli sparklet og malt, bortsett fra vegger på bad som blir flislagt.

Himlinger/etasjeskiller vil bli utført med plasstøpte betongdekker som vil bli sparklet og malt. Baderom vil bli utført med gipshimling som blir sparklet og malt. Tekniske installasjoner vil danne grunnlag for behov for nedhimlinger/innkassinger.

Gulv i alle tørre rom får parkett i natur eik. Gulv på bad blir flislagt. Det vil bli levert eikelister i rom hvor det leveres parkett.



FORVENT LITT MER

Dør- og vinduskarmer/foringer, samt lister/gerikter vil bli levert som standard fabrikk malt. Listverk vil bli utført med synlig spikerhode.

Ifm balkongene vil det bli levert for trinn 1 og 3 er det ikke endelig besluttet om det blir levert skyvedør eller slagdør.

Overgang tak/vegg vil bli fuget og ikke listet.

Rekkverk ifm. balkonger/svalganger/trapper vil bli utført som glass/spilerekkverk.

Tekniske installasjoner

VVS

Alle leilighetene vil bli levert med balansert ventilasjonsanlegg. Videre vil alle leiligheter bli sprinklet. Sanitærutstyr leveres med normal god kvalitet. Alt porselen leveres i farge hvit. Oppvarmingen vil være basert på vannbåren varme. Det vil bli levert radiator i stue og gulvvarme i bad.

Elektro

Det leveres skjult anlegg så langt dette lar seg utføre. Hver leilighet får sin energimåler og abonnement mot energileverandøren. Mht antall punkt henvises det til romskjema.

Innredning/Inventar

Kjøkken og badersinnredning vil bli levert iht. vedlagte tegninger fra Norema. Som fronter er det valgt hvit høyglans. Garderobeskap leveres iht. romskjema.

Utomhusanlegg

Atriet vil bli opparbeidet med gangveier og grøntanlegg.

TOU PARK – ROMSKJEMMA – MINSTE LEVERANSEKRAV PER BOLIG (STANDARD)

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	VENTILASJON	ANNET
ENTRE	Parkett type Elk	Sparklet og malt Farge Hvit	Betong/Gips Sparklet og malt Farge Hvit	1 dobbel stikkontakt på vegg 1 lampepunkt i himling m/bryter 1 Porttelefon Malerskap plasseres fortrinnsvis gang/entre/bod		Ikht krav	Brannsluknings- apparat 6kg Røykvarsling iht krav. 2 løpemer garderobeskap, forutsatt plass i det aktuelle rommet
KJØKKEN	Parkett type Elk	Sparklet og malt Farge Hvit	Betongdekke/Gips Sparklet og malt Farge Hvit	1 stikkontakt for komfyr 1 stikkontakt for kjøleskap 1 stikkontakt for oppvaskmask. 2 dobbel stikkontakter over kjøkkenbenk 3 stk halogenspots under overskap 1 stikkontakt ved tak m/bryter	Elt-greps svingbart blandeatteri Vann og avløp til oppvaskmaskin, vaskesekum	Ventilator med lys	Kjøkkeninnredning i høyglans utførelse . Flislegges over benk/under overskap!
HOVED- OPPHOLDS- ROM	Parkett type Elk	Sparklet og malt Farge Hvit	Betongdekke/Gips Sparklet og malt Farge Hvit	6 doble stikkontakter 1 antenne uttak for TV/radio 1 kontakt for telefon/bredbånd 2 stikkontakt ved tak m/bryter	Radiatoroppvarming	Ikht krav	Røykvarsling iht. krav
BAD	Fliser 200x200mm Grå	Fliser 200x200mm Hvit	Nedføret himling. Sparklet og malt Farge Hvit	Varme i gulv Lysarmatur med stikk over spelskap 3 stk halogenspots med bryter 1 dobbel stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel	Dusjhjærne i glass Underskap med servant på alle bad m/spell og armatur.	Ikht krav	Baderomsinnredning i høyglans Dusjvegger i glass
SOVEROM 1	Parkett type Elk	Sparklet og malt Farge Hvit	Betongdekke/Gips Sparklet og malt Farge Hvit	3 doble stikkontakter 1 stikkontakt v/lak m/bryter		Ikht krav	2 løpemer garderobeskap forutsatt plass i det aktuelle rommet
SOVEROM 2	Parkett type Elk	Sparklet og malt Farge Hvit	Betongdekke/Gips Sparklet og malt Farge Hvit	2 doble stikkontakter 1 stikkontakt v/lak m/bryter		Ikht krav	2 løpemer garderobeskap forutsatt plass i det aktuelle rommet
SOVEROM 3	Parkett type Elk	Sparklet og malt Farge Hvit	Betong/Gips Sparklet og malt Farge Hvit	2 doble stikkontakter 1 stikkontakt v/lak m/bryter		Ikht krav	2 løpemer garderobeskap forutsatt plass i det aktuelle rommet

TOU PARK – ROMSKJEMMA – MINSTE LEVERANSEKRAV PER BOLIG (STANDARD)

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR
INNVEDDIG BOD	Parquet type Eik Belegg hvis våtrom	Sparklet og malt Farge Hvit	Betongdekke/Gips Sparklet og malt Farge: Hvit	1 stikkontakt v/tek m/bryter	Innt krav
SPORTSBOD	Litumin	Lett konstruksjon/netting	Betongdekke Sprøytemalt Hvit	Belysning med felles bryter	Innt krav
					Det leveres låsbar dør.

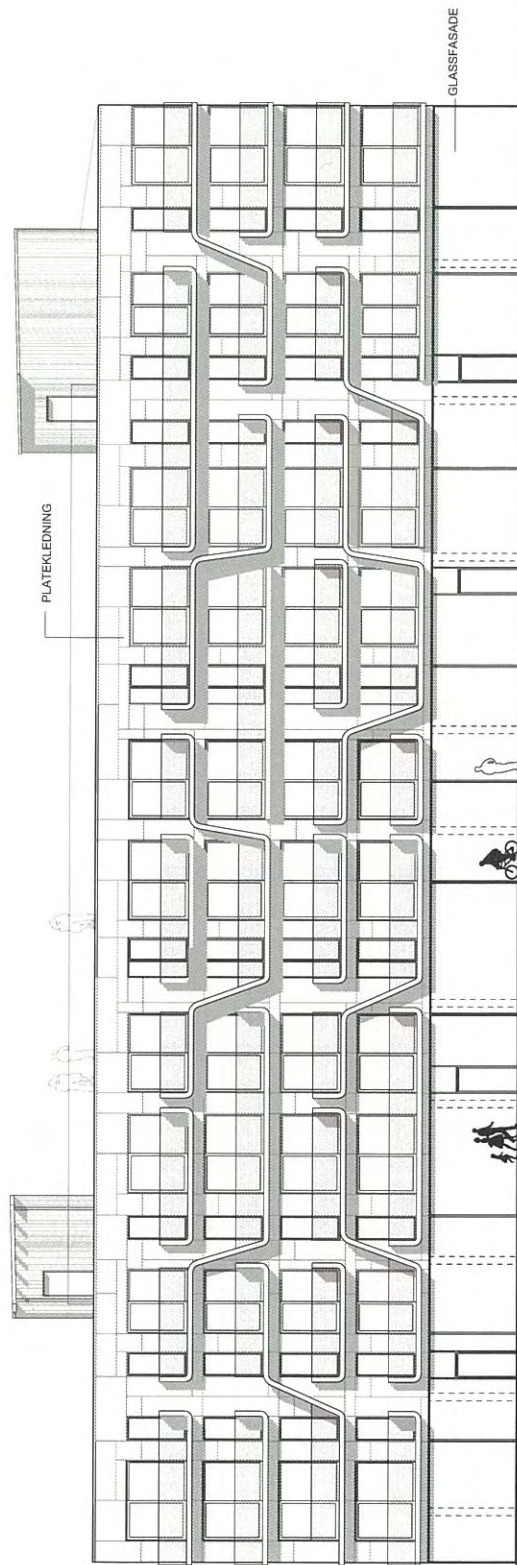
Diverse opplysninger

Listeverk og foringer	Leveres ferdigbehandlet i malingskvalitet fra fabrikk. Synlige spikerhull, dog skal alle lister og geriker glæres.
Vinduer	Leveres ferdigbehandlet innvendig med maling i farge valgt av arkitekten, felles for samtlige leiligheter.
Ytterdører	Leveres ferdig malt fra fabrikk med kikkeshull. Farge etter arkitektens valg.
Innerdører	Dørblad i glatt utførelse. Karmen malt fra fabrikk i hvit utførelse.
Kjøkkeninnredning	Norema Hvit Høyglass eller tilsvarende
Badeinnredning	Norema Hvit Høyglass eller tilsvarende
IKT	Det klargjøres bredbånd nett til hver leilighet. Abonnement må tegnes og bekostes individuelt.
Kabel TV	Tilrettelagt for kabel TV.
Telefon	Det leveres 1 punkt til hvert oppholdsrom.
EL – og styreskap og energimålere	Det leveres el-skap plassert fortrinnsvis i forbindelse med slaktentre. Egen energimåler for måling av strøm. Felles måler for vann og varme.
Tørketrommel	Kun kondensstørketrommel kan benyttes.
Balkong	Glassrækkverk for trinn 1 og 3. Trekkverk for trinn 2
Takhøge	Skal utstyres med sittegrupper og inndelas i soner.

FORELØPIG 23.06.2010

LERV/GSV/VEIEN 36
Gnr 53/Bnr 432

SIRIKJERET 6
Gnr 53/Bnr 822



VEI 2
EKSISTERENDE
TERRENG

NY ADMOMSTVEI
SIRIKJERET

0 2m 10m

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

alliance
arkitekter
Kvitsøygata 21 0154 Oslo
t +47 22 22 22 22 f +47 22 22 22 22
e post@alliance.no www.alliance.no

TILTAKSHAVER

TOU NÆRINGSPARK AS
Kvitsøygata 21
4014 Stavanger

PROSJEKT

Tou Park BK10
PROSJEKTTYPE:
Bolig, forretnings,
kontor

PROSJEKT ADR

Siriskjeret, Stavanger

OPPL DATO

SIGN

REV/REV DATO

-

TEGNINGSNR

A-2100-1-306

ARK

A3

PROSJEKT NR

2100

LOKALISERINGSTEGNING

BALESTOKK

LOGO

TRINN 1

TRINN 2

TRINN 3



Fasade Sør, Trinn 1 og Trinn 2

Tou Park

LERVIGSVEIEN 36
Gnr 53/Bnr 432



LOGO:

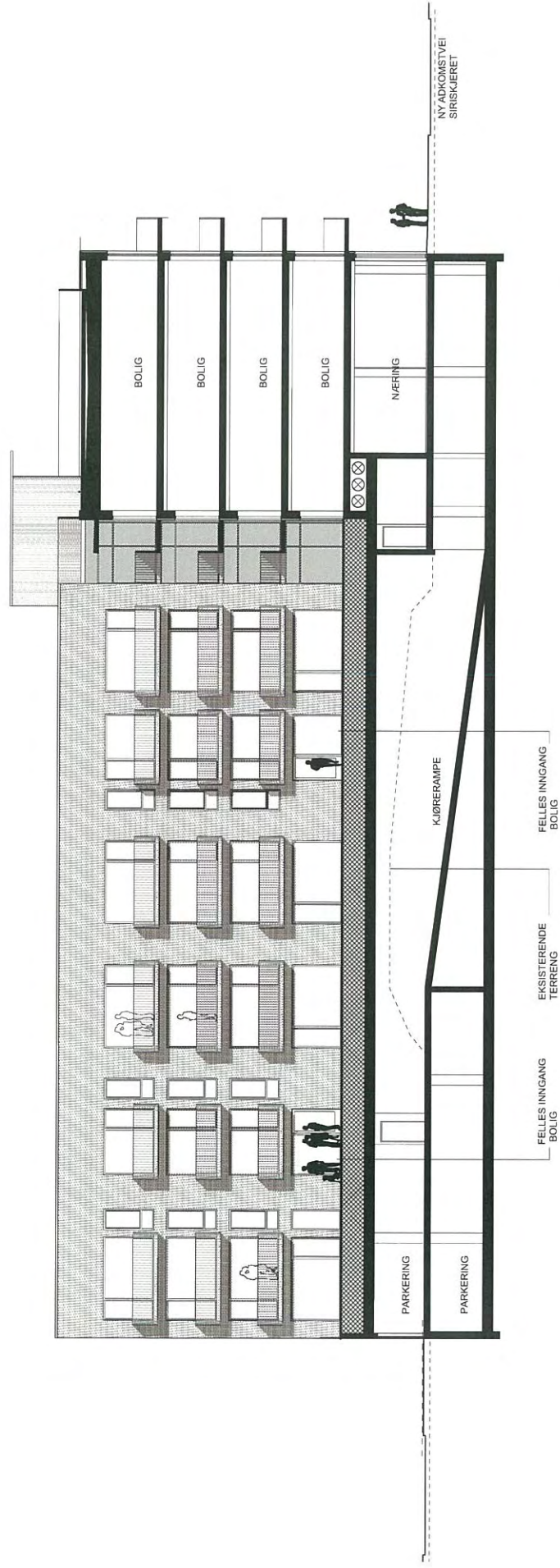


Tou Park

TRINN 1	TRINN 2
TRINN 3	

 alliance arkitektur oslo torshovs gate 13 0484 oslo t: +47 22 35 40 44 f: +47 22 35 40 45 e: post@alliance.no www.alliance.no	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE	TL/TASKHAVER:	PROSJEKT: TOU NÆRINGSPARK AS PROSJEKT BKT10: Kvitøygate 21 PROSJEKTTYPE: 4014 Stavanger	PROSJEKT ADR	OPPR. DATO	REV NR	REV DATO	TEGNINGSNR	ARK.	PROSJEKT NR	LOKALISERINGSSKJEM	
				Storskjeller, Stavanger			-		A-2100- 1- 303		2100	
				FASE:	SIGN: KONTROLL	TYPE: TEGNING:		MALESTOKK:				
				Bolig, foretning, kontor				Fasade Nord, Trinn 1				
												

FORELØPIG 23.06.2010



LOGO

Tou Park



LOKALISERINGSGRUPP

ARK. | PROSJEKT NR. | LOKALISERINGSGRUPP

A3 | 2100

MALESTOKK

TEGNINGSNR.

REV. NR. | REV. DATO.

OPPR. DATO.

PROSJEKT ADR.

PROSJEKT NR.

PROSJEKTTYPE

PROSJEKTTYPE

PROSJEKTTYPE

PROSJEKTTYPE

PROSJEKTTYPE

PROSJEKTTYPE

PROSJEKTTYPE



TRINN 1
TRINN 2
TRINN 3

TRINN 1
TRINN 2
TRINN 3

TRINN 1
TRINN 2
TRINN 3

TRINN 1
TRINN 2
TRINN 3

TRINN 1
TRINN 2
TRINN 3

TRINN 1
TRINN 2
TRINN 3

TRINN 1
TRINN 2
TRINN 3

TRINN 1
TRINN 2
TRINN 3

TRINN 1
TRINN 2
TRINN 3

TRINN 1
TRINN 2
TRINN 3

TRINN 1
TRINN 2
TRINN 3

TRINN 1
TRINN 2
TRINN 3

TRINN 1
TRINN 2
TRINN 3

TRINN 1
TRINN 2
TRINN 3

TRINN 1
TRINN 2
TRINN 3

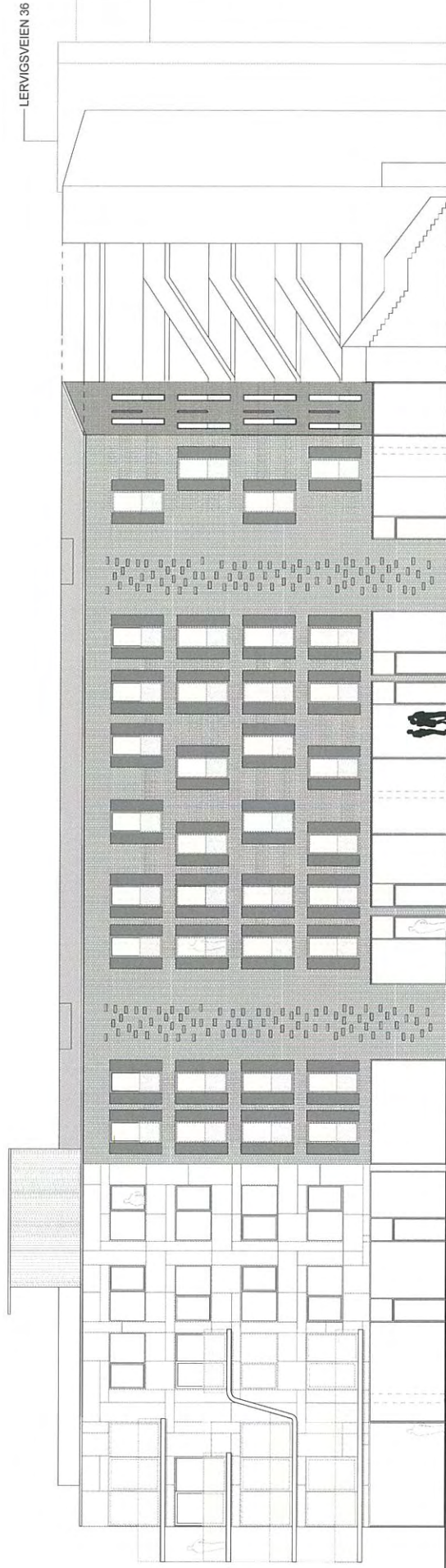
TOU NÆRINGSPARK AS
Kvitøygata 21
4014 Stavanger

alliance
arkitekter

Prosjektleder: **alliance**
Arkitekt: **arkitekter**
Byggherre: **TOU NÆRINGSPARK AS**
Kvitøygata 21
4014 Stavanger

FORELØPIG 23.06.2010

LERVIGSVEIEN 36



LOGO



LOKALISERINGSFIGUR

TRINN 1	TRINN 2	TRINN 3

ARK.	PROSJ.NR.
A3	2100

MALESTOKK

Fasade Øst, Trinn 2

TEGNINGSNR.

A- 2100- 1- 305

REV.NR. REV.DATO

- -

OPPR. DATO

SIGN. KONTROLL. TYPE TEGNING

PROSJEKT ADR

Sirskjeret, Stavanger

PROSJEKTTYPE

FASE

Bolig, forretnings, kontor

PROSJEKT

Tou Park BK 10

TILTAKSHAVER

TOU NÆRINGSPARK AS

Kvitøygata 21

4014 Stavanger

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

alliance

arkitekter

alliance arkitekter

alliance arkitekter

alliance arkitekter

alliance arkitekter

alliance arkitekter

alliance arkitekter

alliance arkitekter

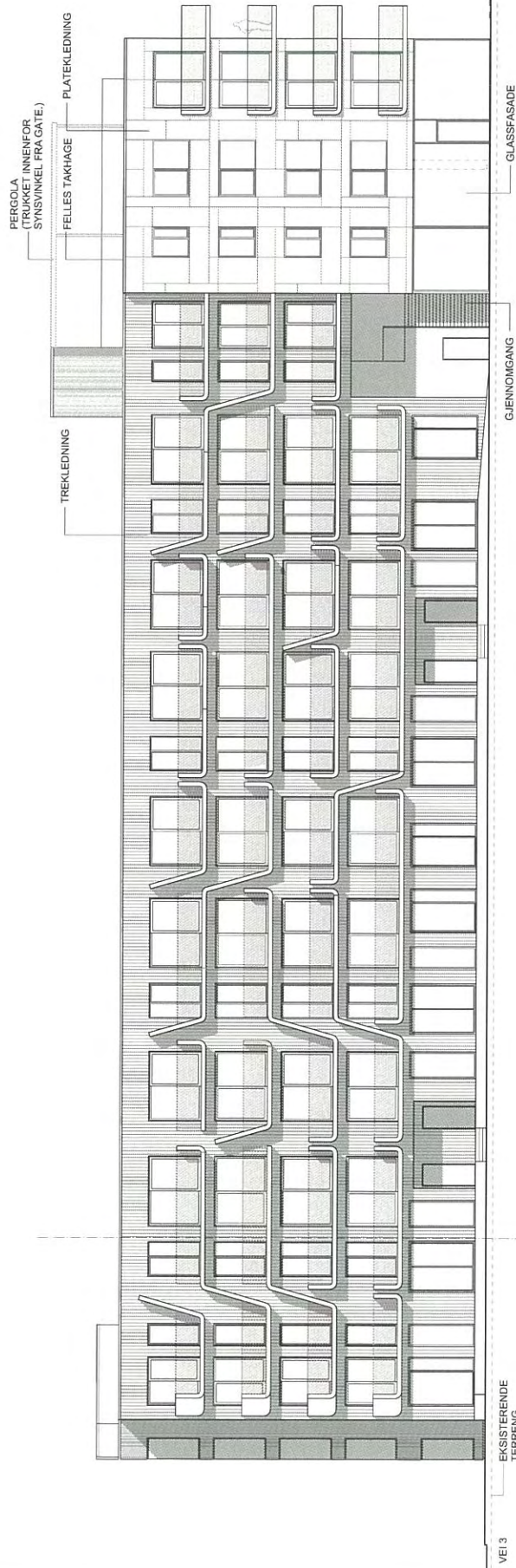
alliance arkitekter

alliance arkitekter

alliance arkitekter

alliance arkitekter

FORELØPIG 23.06.2010



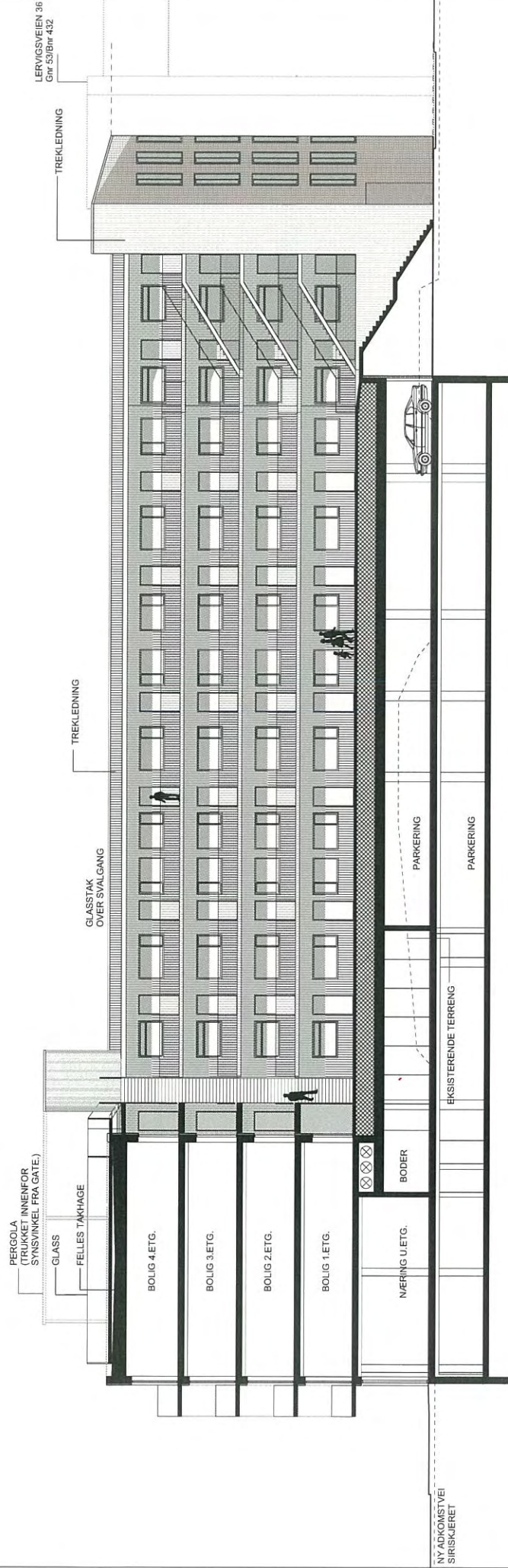
Trinn 3

Trinn 1



ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:		TILTAKSHAVER:		PROSJEKT:		PROSJEKT ADR:		OPPR. DATO:		REV./REV. DATO:		TEGNINGSNR.		ARK. PROSJEKT NR.:		LOKALISERINGSGRUPP:		LOGO:	
alliance arkitekter		TOU NÆRINGSPARK AS Kvitsøygata 21 4014 Stavanger		TOU PROJEKT BK10 PROSJEKTTYPE: Bolig, forretnings, kontor		Siriskjeret, Stavanger FASE:				-		A-2100-1-301		A3 2100 MALESTOKK:					
								SIGN. KONTROLL		TYPE		TEGNING							

FORELØPIG 23.06.2010



Trinn 1

Trinn 3



ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

TILTAKSNAVER

alliance
arkitekter

TOU NÆRINGSPARK AS
Kvitsøygata 21
4014 Stavanger

PROSJEKT:
TouPark BK10
PROSJEKTTYPE:
Bolig, forreining,
kontor

PROSJEKT ADP:
Siriskjeret, Stavanger

OPPR. DATO

REV/REI REV. DATO

TEGNINGSNR:
A-2100-1-302

ARK. | PROSJEKT NR. | LOKALISERINGSFIGUR:
A3 | 2100

MALESTOKK:

TRINN 1
TRINN 2
TRINN 3

LOGO

TouPark

prosjektregulering 13 1954 100
13 1954 100
13 1954 100

4014 Stavanger

Bolig, forreining,
kontor

Siriskjeret, Stavanger

Fasade Øst, Trinn 3

A3 | 2100

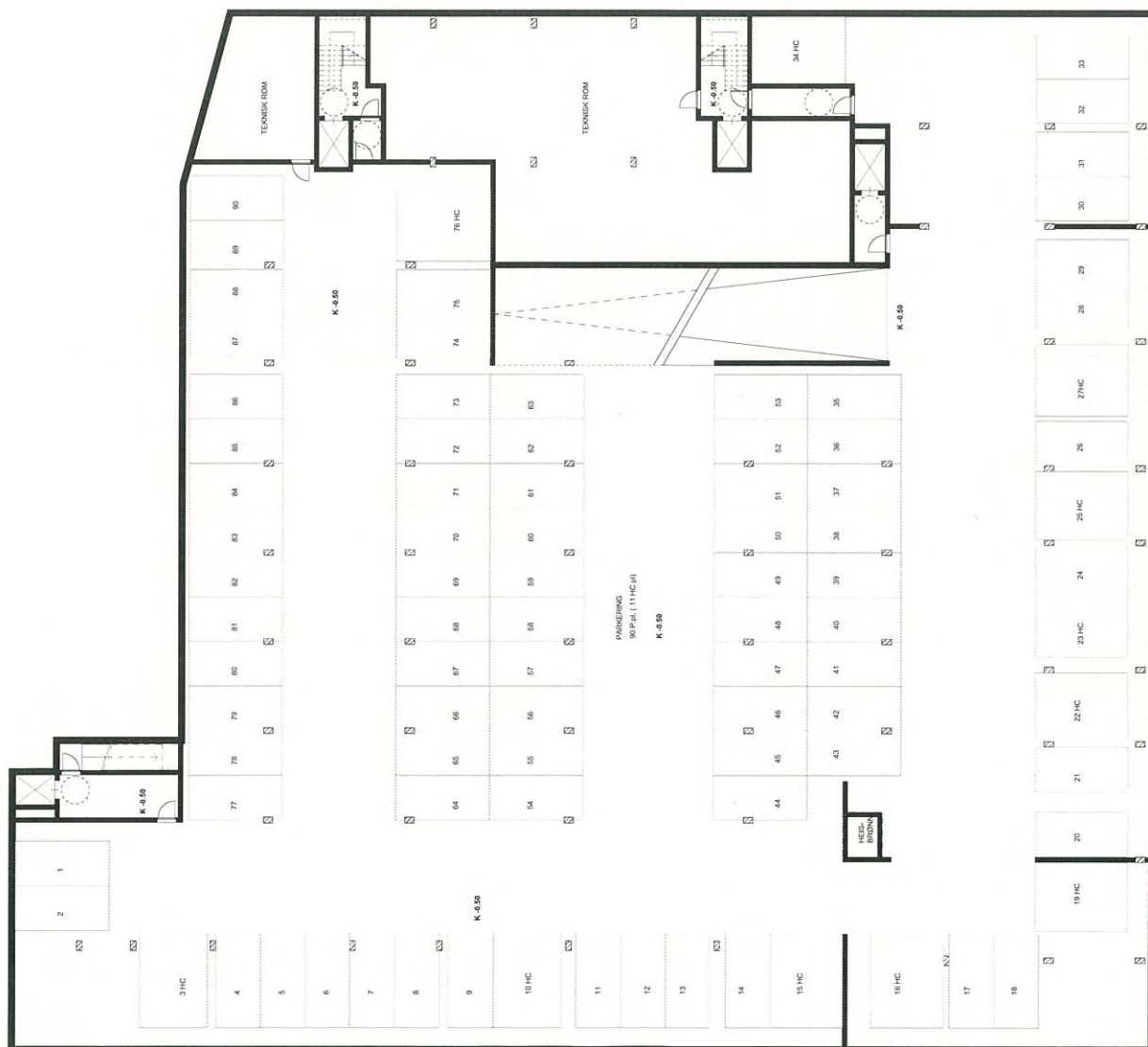
MALESTOKK:

TRINN 1
TRINN 2
TRINN 3

LOGO

TouPark

FORELØPIG 23.06.2010



Index	Date	Endre/Endre	Sign	Rev.
2100 A - 1 - 100				



TRINN 3
TRINN 2
TRINN 1

VEDLEGG E3

TOU NÆRINGSARK AS
Kviteygate 21, 4014 Stavanger

TOU PARK BK 10

Tou Park

Bolig, leilighet, kontor

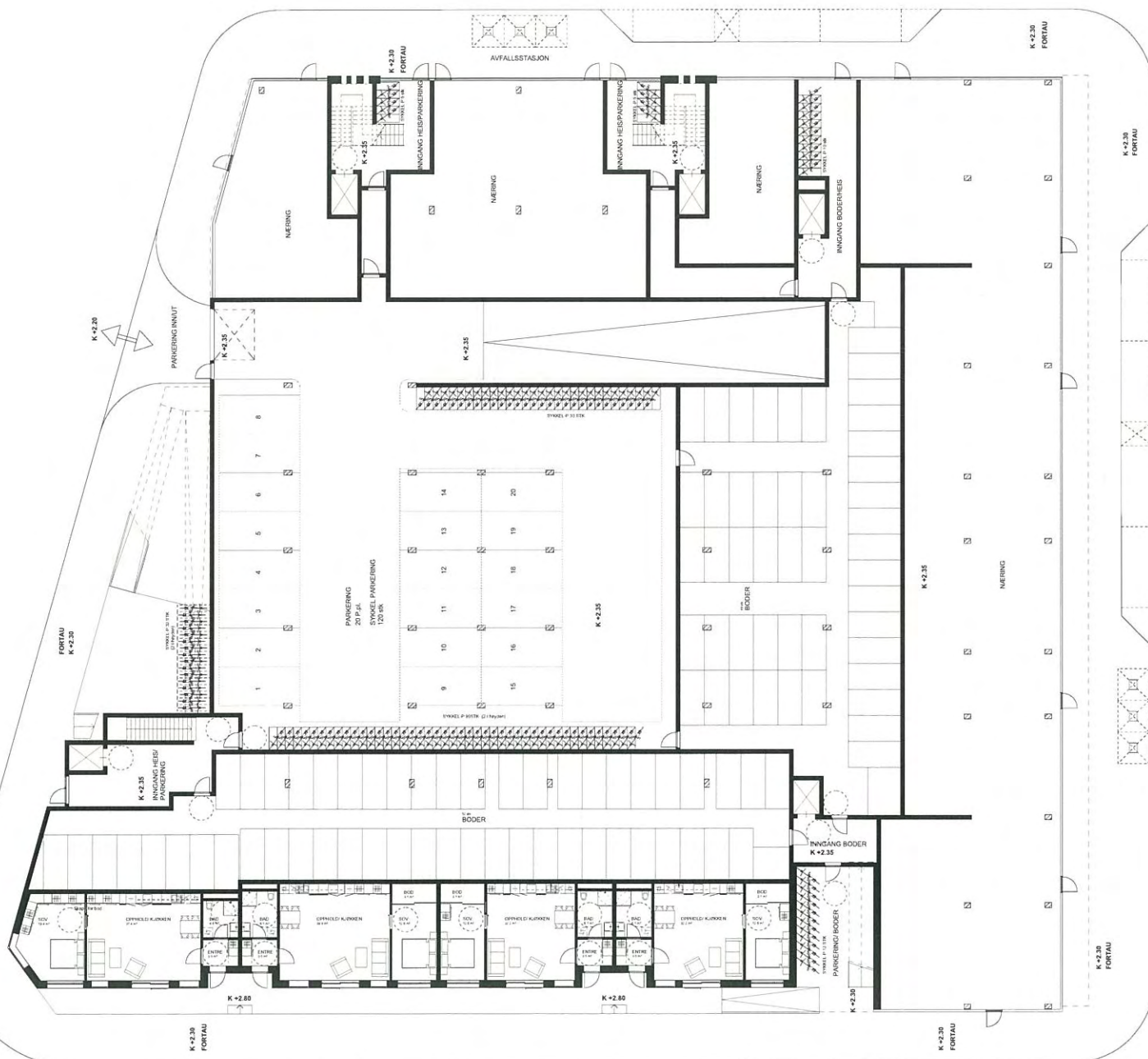
Plan Kjøller - Tr. 1, Tr. 2 og Tr. 3

2100 A - 1 - 100

alliance
arkitekter

alliance arkitekter AS
Kviteygate 21, 4014 Stavanger
T: +47 51 22 42 42 F: +47 51 22 42 43
E: post@alliance.no www.alliance.no

WEI 2



Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kant.
2100 A - 1 - 101	19.12.1988	12.12.1988	19.12.1988	

Lokaliseringsfigur:



TRINN 2	TRINN 1
TRINN 3	

VEDLEGG E4

TOU NÆRINGSARK AS
Kvitvågata 21, 4014 Stavanger

TOU PARK BK 10

Tou Park

Bollig, forretningskontor

Light level	0	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
Relative light level	0	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100

2008	4,000,000
2009	4,000,000

DATE	NO. 11-100-101
A1 2100	

Plan U. Etg - Tr1, Tr2 og Tr3

[illegible]

2100 A	- 1 - 101	
--------	-----------	--



bioRxiv preprint doi: <https://doi.org/10.1101/000000>; this version posted April 1, 2014. The copyright holder for this preprint (which was not certified by peer review) is the author/funder, who has granted bioRxiv a license to display the preprint in perpetuity. It is made available under aCC-BY-NC-ND 4.0 International license.

[illegible]

TRINN 3

VEDLEGG E5

TOU NÆRINGS-PARK AS
Kvitøygata 21, 4014 Stavanger

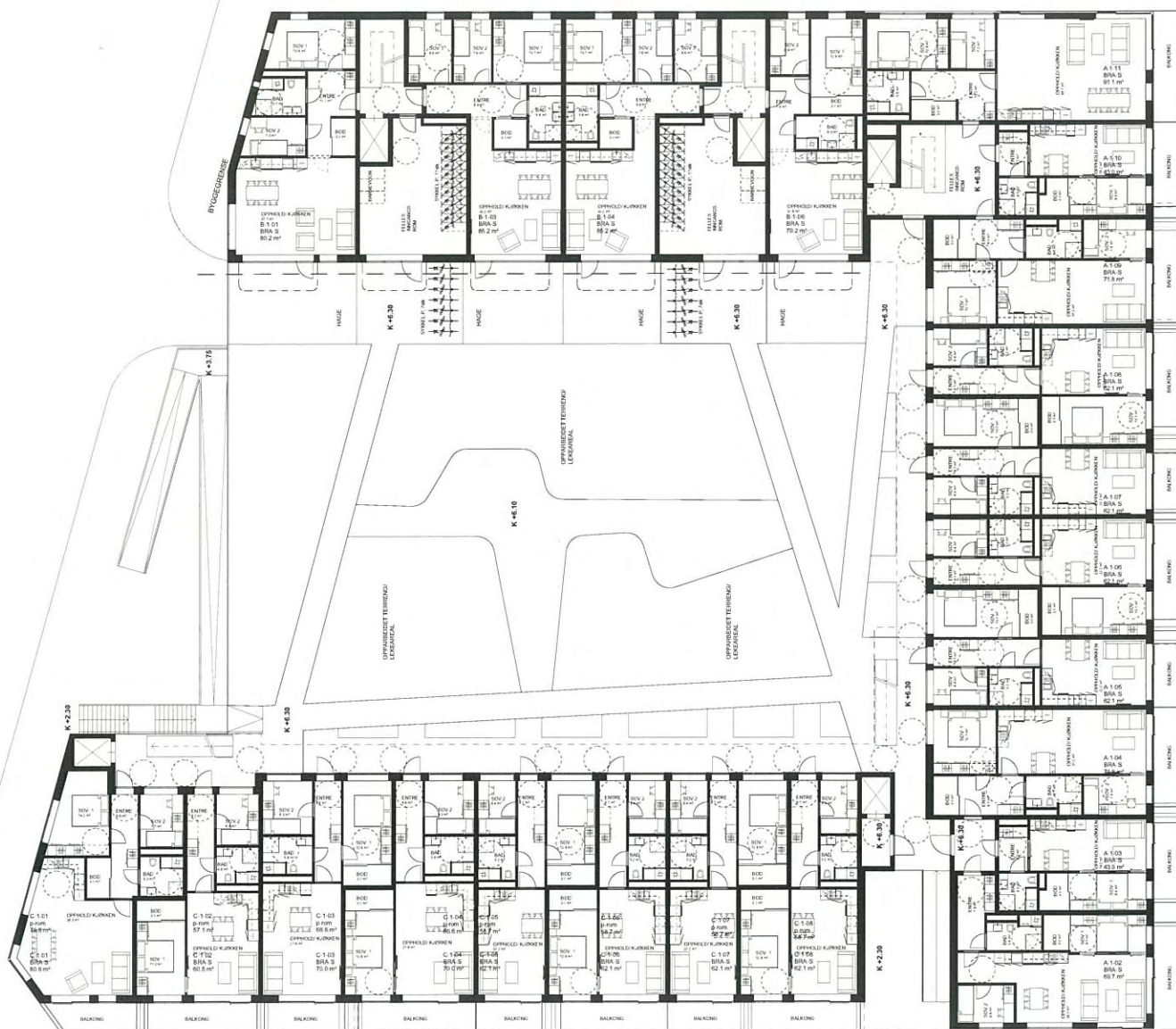
TOU PARK BK 10

Tou Park

Bollig, forretningskontor

Plan 1.Etg - Tr1, Tr2 og Tr3

2100 A - 1 - 102


$$\begin{aligned} \mu &= (4.22, 0.09, 0.17) \text{ mmol/L} \\ \sigma &= (6.7, 5.2, 3.0, 4.2, 6.6, 9.6, 7.2, 36, 6.3, 47) \end{aligned}$$


FORELØPIG 23.06.2010



Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kont.
2100	A	1 - 103		



TRINN 3
TRINN 2
TRINN 1

VEDLEGG E6

TOU NÆRINGS-PARK AS
Kilsøygata 21, 4014 Stavanger

TOU PARK BK 10

Tou Park

Bolig, leilingsbygg

Plan 2 Elg - T1, T2 og T3

2100 A - 1 - 103



alliance
arkitekter

alliance
arkitekter

alliance arkitekter oop s.r.l. - 0204 7424
+39 02 30 42 04 - +39 02 72 36 61 81
info@alliance.it - www.alliance.it



alliance
arkitekter



LERVIGSVEIEN 36
Gnr 53/Bnr 432



alliance
arkitekter

13. august 2013 0164 050
 t: +47 22 36 40 44 f: +47 22 36 40 45
 e: post@bok.no w: www.bok.no

TOU NÆRINGSPARK AS
Kvitsøygata 21
4014 Stavanger

PROSJEKT:	PROSJEKT ADR
Tou Park BK10	Siriskjeret, Stavanger

REV NR	REV DAT
-	-

TYPE TEGNING:

0-1-201

MARK:	PROSJEK:
A3	2100
MALESTOK:	

UR:

alliance
arkitekter

13. august 2013 0164 050
 t: +47 22 36 40 44 f: +47 22 36 40 45
 e: post@bok.no w: www.bok.no

Tou Park BK10

PROSJEKTTYPE:

**Bolig, forretning,
kontor**

er

-	-
---	---

TYPE TEGNING:

0-1-201

A3	2100
----	------

UR:

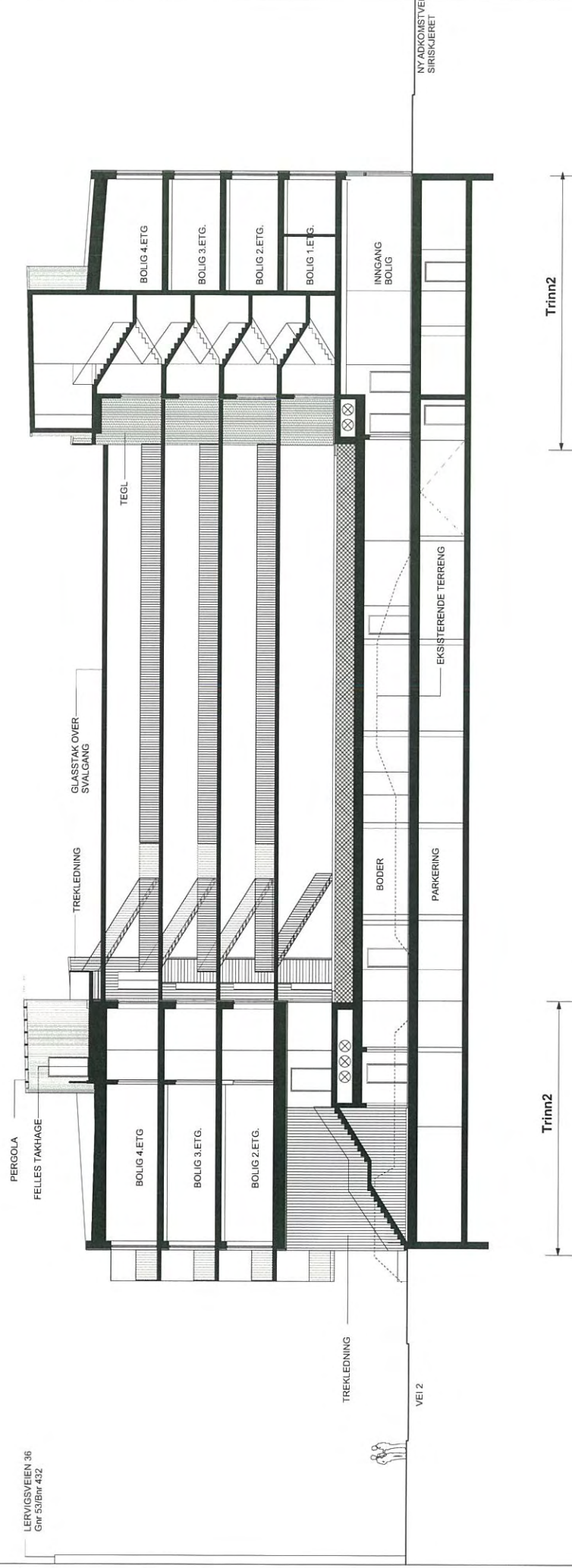


TRINN 1	TRINN 2
TRINN 3	

GO:

Tou Park

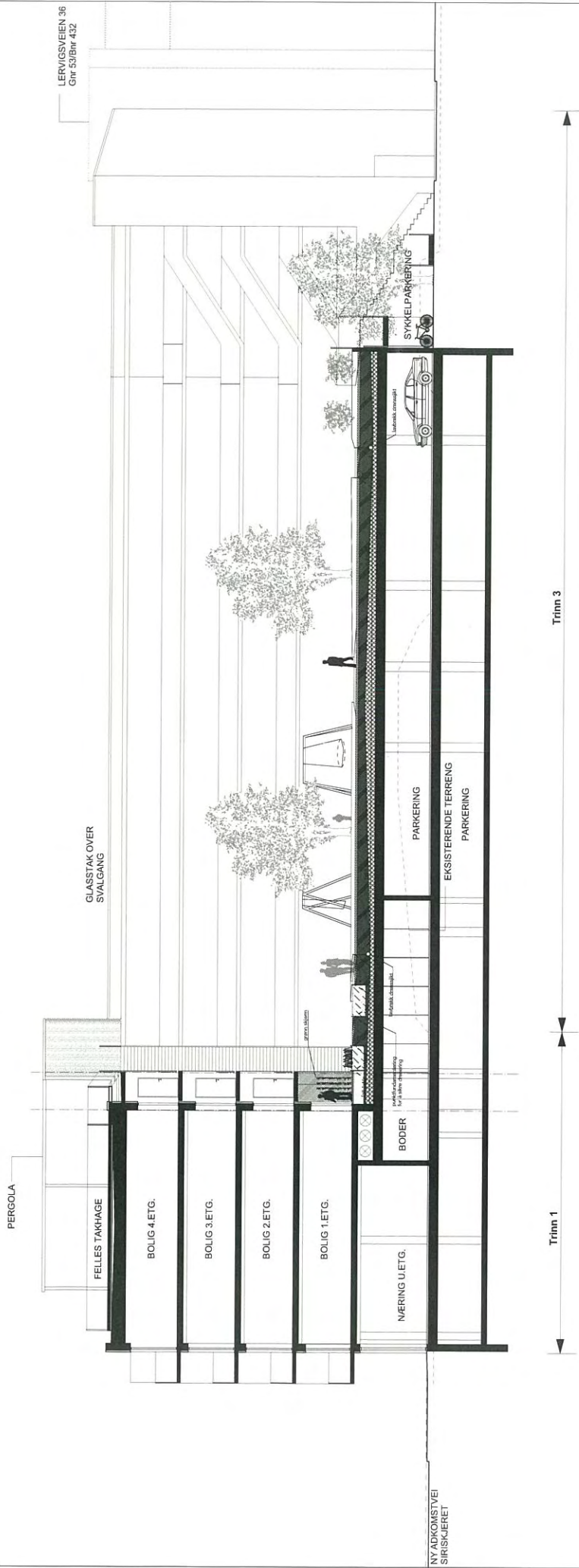
FORELØPIG 23.06.2010



0 2m 10m

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:		TILTAKEHVER:		PROSJEKT:		PROSJEKT ADR:		OPPR. DATO:		REV.NR/REV.DATO:		TEGNINGSNR:		ARK. PROSJEKT NR. LOKALISERINGSFIGUR:		LOGO:					
 alliance arkitekter Kvitøygata 21 4014 Stavanger t: 054 450 45 e: post@alliance.no www.alliance.no		TOU NÆRINGSPARK AS Kvitøygata 21 4014 Stavanger		Tou Park BK10		Siriskjeret,Stavanger						-		-		A-2100-1-203		A3 2100		 N 	
				PROSJEKTTYPE:		FASE:		SIGN:		KONTROLL		TYPE		TEGNING		MALESTOKK:					
				Bolig, forretnings, kontor																	

FORELØPIG 23.06.2010



ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	TILAKSHAVER:		ABK PROSJEKTNR. TEGNINGENR.		LOKALISERINGSGRUPP:		LOGO
	alliance arkitekter Høgstredet 13, 0164 Oslo t: 022004000 e: post@alliance.no, www.alliance.no	TOU NÆRINGS-PARK AS Kvitøygata 21 4014 Stavanger	Tou Park BK10	Prosjektet: Stavanger	ABK PROSJEKTNR. TEGNINGENR.	A3 2100	
			PROSJEKTTYPE:	FASE:	REVISJON REV. NR. REV. DATO.	A-2100-1-202	N
			Bolig, forretningskontor		TYPE TEGNING:	MÅLSTOKK:	
			Lengdesnitt B-B				TRINN 1 TRINN 2 TRINN 3

Tou Park

Tegnforklaring Regulering

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje vannkant
- Grense <= 13 cm
- Grense <= 50 cm
- Grense <= 200 cm
- Grense > 400 cm

Matrikkel Bygning

- Boligbygg, Tatt i bruk
- Boligbygg, Tatt i bruk
- Andre bygg, Tatt i bruk
- Andre bygg, Tatt i bruk
- Bygning ikke registrert i Matrikkelen

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

- Godkj. Nybygg
- Omriss Tiltak

Bygninger

- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Takriss
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Stedsnavn og andre tekster

- Navn på samferdsel

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Gang-/sykkelveg tunnel - nåværende
- Turveg/turdrag - nåværende

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Blokkbebyggelse
- Område for kontor
- Annet byggeområde
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Torg
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Havneområde i sjø
- Friområder
- Park
- Turveg
- Anlegg for lek
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Privat småbåthavn (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Område med annen særskilt angitt fare
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Påskrift feltnavn
- Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Påskrift areal
- Påskrift utnytting
- Påskrift bredde

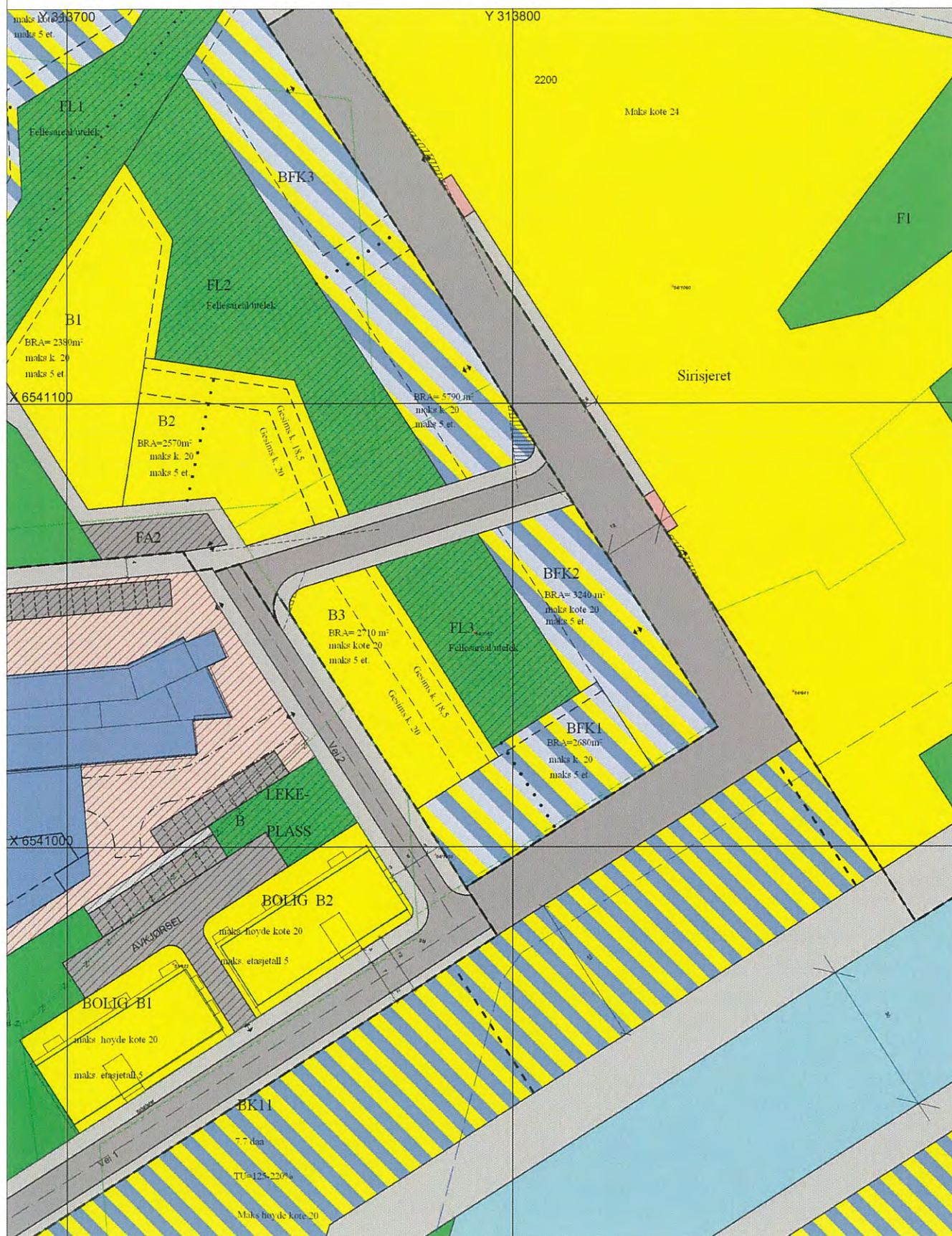
Abc
Abc

Påskrift radius
Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



STAVANGER KOMMUNE

Koordinatsystem: Euref89
Høydegrunnlag: NN1954
Målestokk: 1:1000
Dato: 21.06.2010



UTBYGGINGSBESTEMMELSER

Alliance arkitekter AS, 05. februar 2007.

Sist revidert Stavanger kommune 23. oktober 2008.

Vedtatt av kommunalstyret for byutvikling 06.11.08 i medhold av plan- og bygningsloven § 28-2.

Disse bestemmelsene gjelder i tillegg til reguleringsbestemmelsene for reguleringsplan 1785 for Breivig, Lervig og Spilderhaugvigå.

§ 1 FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av boliger, kultur- og næringsvirksomhet samt tilhørende felles og offentlige uteområder.

§ 2 REKKEFØLGE AV TILTAK

Disse kravene gjelder i tillegg til rekkefølgekravene i reguleringsplan 1785 § 12.

§ 2.1 Opparbeidelsesplan

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge godkjent opparbeidelsesplan i henhold til reguleringsplan 1785 § 3.2 for de områder som kreves opparbeidet i forbindelse med den omsøkte utbyggingen. Opparbeidelsesplan skal vise opparbeidelse av hele delområder selv om bare deler av disse kreves opparbeidet i forbindelse med den aktuelle utbyggingen.

§ 2.2

Før det gis rammetillatelse skal støyforhold for nærliggende boliger som følge av konsertlokaler og ev. annen støygenererende kulturaktivitet utredes og nødvendige tiltak beskrives, jf. teknisk forskrifter TEK.

§ 2.3

Offentlige og felles lekearealer samt ubebygde deler av byggeområdene skal ferdigstilles samtidig med ny bebyggelse. Før boliger kan tas i bruk skal lekearealer være etablert iht. Stavanger kommunes lekeplassnorm for det antall boliger som er ferdigstilt. Dette gjelder både krav til størrelse på lekearealene og avstanden til dem. Det må også være sikret en god forbindelse fra boligene til de aktuelle lekearealene.

§ 2.4

Før BFK4 tas i bruk må friområdet F8 i reguleringsplan 1785 være ferdig opparbeidet.

§ 2.5

Før et eventuelt nybygg på AB2 tas i bruk må FG være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 2.6

Den viste kjøreveien og Vei 2 i bebyggelsesplan 1785B1 skal være ferdigstilt i henhold til godkjent gatebruksplan før det gis brukstillatelse for B3, B2 eller parkeringsanlegg under friområdet. Dette gjelder også fortauene langs veiene.

Gang- og sykkelvei i bebyggelsesplan 1785B1 langs FA1, friområdet og FA2 skal være ferdigstilt samtidig med friområdet. Gangveien skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for parkeringsanlegget.

Den viste gang- og sykkelveien fra AB6 til FA2 skal være opparbeidet samtidig med den første delen av friområdet som kreves opparbeidet (se § 2.3). Veien må gis en videreføring fra FA2 via offentlig gang- og sykkelvei, enten mot øst eller på arealer vist i naboplanen 1785B1.

§ 2.7

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak som innebærer etablering av viste avkjørsler fra BFF2 og BFK3 eller opparbeidelse av vist kjørevei eller fortau langs denne skal det foreligge godkjent revidert gatebruksplan for veien øst for planområdet som er tilpasset etablering av de aktuelle tiltakene.

Veien vest for planområdet må opparbeides i tråd med revidert gatebruksplan samtidig med etablering av viste avkjørsler fra BFK2 og BFK3 eller opparbeidelse av vist kjørevei eller fortau langs denne.

§ 2.8 Grunnforhold

Før det gis igangsettingstillatelser for ny bebyggelse innen området, skal behandling av grunnforhold være avklart og kunne dokumenteres i tråd med reguleringsplan 1785 § 2.6.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for prosjektering og opparbeidelse av planområdet. Kulturbaserte attraksjoner og bygninger regulert til spesialområde bevaring skal i størst mulig grad være tilrettelagt etter disse prinsippene.

§ 3.2 Krav til søknad om byggetillatelse

Søknad om rammetillatelse skal utarbeides iht. reguleringsplan 1785 § 4.2.

Søknaden skal redegjøre for antall parkeringsplasser (se § 3.1).

Det skal utarbeides kvalitetsprogram for området iht. kommuneplanens retningslinjer for rehabilitering og nybygg.

§ 3.3 Parkering

Det skal etableres 1 bilplass per bolig og per 100m² annet bruksareal. Parkering skal legges under terreng og bebyggelse.

I tillegg skal det være 1 gjesteparkeringsplass per 15 boliger. Her kan også ev. parkeringsplasser langs tilliggende side av offentlig vei regnes med.

Det skal være minimum 2 sykkelparkeringsplasser per bolig og per 100m² annet bruksareal. Disse skal plasseres nær inngangsparti eller i parkeringskjeller.

§ 3.4 Energiforsyning

Det skal legges til rette for vannbåren varme i boligene. Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse skal plan for utførelse av infrastruktur og energiforsyning være avklart og kunne dokumenteres.

§ 3.5 Støy

Støyreducerende tiltak skal utføres i henhold til T-1442 "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging", tabell 2. Nødvendige støyskjermingstiltak skal være etablert før det gis brukstillatelse.

Støyreducerende tiltak under bygge- og anleggsperioden skal utføres iht. T-1442, kap 4.

§ 3.6 Frisiktsoner

Innenfor viste frisiktsoner tillates ikke oppført elementer som hindrer sikten mellom 0,5 og 3 m over gateplan. Høystammede trær kan tillates.

§ 3.7 Solforhold

Påkrevde leke- og utearealer skal ha sol på minst 50% av arealet ved jevndøgn kl. 15.30.

§ 4 BYGGEOMRÅDER

§ 4.1 Utnyttelse

Maks. tillatt BRA for hvert byggeområde er angitt på plankartet.

§ 4.2 Høyder og byggegrenser

For B1-B3 og BFK1-BFK4 er maks. mønehøyde og etasjeantall vist på plankartet.

Gesims mot offentlig vei på nye bygninger skal ligge min. 2 m under regulert maks. høyde i det aktuelle området.

For AB2 og AB4 er maks. mønehøyde og gesimshøyde vist på plankartet.

For AB3 skal dagens møne- og gesimshøyder opprettholdes.

§ 4.3 Utforming

Utforming av ny bebyggelse skal være moderne og bærekraftig. Det skal legges vekt på miljøvennlig materialbruk. Utforming av bygninger og materialbruk skal gjenspeile bygningenes funksjon og harmonere med omgivelsene. Spesielt skal det tas hensyn til bevaringsverdig bebyggelse og "Norwegian Wood"-prosjektet øst for planområdet. Bebyggelsen skal framstå med et variert arkitektonisk uttrykk.

Hovedmaterialer i fasader på ny bebyggelse skal være tre, tegl og stein, samt glass og metall. Materialene skal i størst mulig utstrekning fremstå med naturlige egenskaper og farger. Fargesettingen skal harmonere med omgivelsene. Det tillates innslag av malte overflater og eksponert betong der dette inngår som mindre deler av fasadene.

Ubebygde deler av områdene skal opparbeides etter opparbeidelsesplaner iht. reguleringsplan 1785 § 3.2.

Det tillates etablert takterrasser på B1-B3 og BFK1-BFK4.

Retningslinjer for takterrassene skal framkomme av opparbeidelsesplaner for uteområdene.

§ 4.4 Interne gang-/sykkelveier

Viste interne gang- og sykkelveier skal etableres som fellespassasjer som forbinder fellesarealer med offentlige områder. Disse skal etableres enten i et skille mellom to separate bygningskropper eller gjennom den aktuelle bygningskroppen. Passasjene gjennom BFK3 og AB2 skal plasseres mellom to separate bygningskropper. Nøyaktig plassering av passasjene avgjøres i rammesøknad.

§ 4.5 Boliger (B1-B3 og BFK1-BFK4)

Det tillates maks. 280 boliger. Boligformål kan utgjøre maks. 21.760 m². Resterende areal innenfor BFK1-BFK4 må inneholde kontor og forretningsformål iht. § 4.7.

For planområdet sett under ett skal leilighetsstørrelsene være som følger:

Ingen leiligheter skal være mindre enn 40 m².

Maks. 20% av leilighetene kan være mindre enn 60 m².

Min. 40% av leilighetene skal være større enn 70 m².

Min. 20% av leilighetene skal være større enn 80 m².

Alle boliger skal ha eget utområde på minimum 4m² med dokumentert gode solforhold. Leiligheter skal ha minst en side med henvendelse mot offentlig gate eller friområde og minst en side med henvendelse mot privat eller felles uteareal. Unntaksvis kan leiligheter på under 60 m² være ensidige.

Viste avkjørsler skal sikre adkomst til parkeringsanlegg, varemottak og avfallsstasjoner for byggeområdene. Avkjørslene skal opparbeides med siktlinjer iht. Kommunalteknisk veinorm for Nordjæren.

§ 4.6 Bolig (B1-B3)

Områdene skal benyttes til bolig.

Det tillates maks. 31 boenheter i B1.

Det tillates maks. 33 boenheter i B2.

Det tillates maks. 35 boenheter i B3.

§ 4.7 Kombinert formål bolig/forretning/kontor (BFK1-BFK4)

Områdene kan benyttes til bolig, kontor og mindre forretningsvirksomhet. 1. etasje skal forbeholdes handel og publikumsrettet virksomhet. Det tillates ikke dagligvareforretninger.

Det tillates maks. 30 boenheter i BFK1.

Det tillates maks. 36 boenheter i BFK2.

Det tillates maks. 63 boenheter i BFK3.

Det tillates maks. 52 boenheter i BFK4.

§ 4.8 Annet byggeområde (AB1-AB8)

Områdene skal benyttes til kulturproduksjon og –formidling som f.eks. øvings- og konsertlokaler, atelier, scener og gallerier. Lokalene kan også benyttes til serveringssteder, kontor og mindre forretningsvirksomhet.

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren. Utforming og materialbruk skal harmonere med den bevaringsverdige bebyggelsen. Ev. nybygg må tilpasses de historiske byggene i området.

Sokkeletasje og 1. etasje i AB2 skal forbeholdes publikumsrettet virksomhet.

AB3s fasade langs Lervigsveien er regulert til spesialområde bevaring (se § 5).

§ 5 SPESIALOMRÅDE BEVARING

I tillegg til AB1 og AB5-AB8 omfatter bestemmelsene mur og port langs Kvitsøygata (mellom AB1 og AB8) og AB3s fasade langs Lervigsveien.

Eksisterende bebyggelse skal bevares. Ved fornyelse eller reparasjon (herunder utskifting av vinduer, listverk, fasadekledning, takteking osv.) skal bebyggelsen så vidt mulig tilbakeføres til opprinnelig utseende. Ved totalskade kan ny bebyggelse tillates, og denne skal harmonere med øvrig bebyggelse med hensyn til fasadeuttrykk, takform, volumer og detaljer.

Ved eventuell riving av tilstøtende bygg skal frilagte fasader tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. Frilagte delfasader kan i spesielle tilfeller tillates utført med moderne materialer og formspråk forutsatt at løsningen harmonerer med omgivelsene forøvrig.

§ 6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Områdene skal opparbeides etter opparbeidelsesplaner og gatebruksplaner iht. reguleringsplan 1785 § 3.

§ 7 OFFENTLIG FRIOMRÅDE

Området skal opparbeides som kvartalslekeplass i henhold til Lekeplassnorm for Stavanger kommune og opparbeidelsesplan iht. reguleringsplan 1785 § 3.2. Området må ta opp i seg det eksisterende terrengfallet på en slik måte at det skapes flater som kan benyttes til ulike aktiviteter.

Det tillates etablert et offentlig tilgjengelig parkeringsanlegg under deler av arealet. Dette må plasseres slik at det i minst mulig grad legger begrensninger på bruken av arealet over anlegget. Dekke over parkeringsanlegget må dimensjoneres slik at det kan opparbeides park med variert terreng og vegetasjon over, og må uansett tåle minimum 1 m vekstmedium og drenssjikt totalt.

§ 8 FELLESOMRÅDER

Områdene skal opparbeides etter opparbeidelsesplaner iht. reguleringsplan 1785 § 3.2.

§ 8.1 Felles avkjørsel FA1 og FA2

Områdene er felles avkjørsler for offentlig parkeringsanlegg under friområdet. Områdene må planlegges i sammenheng med friområdet.

Ved opparbeidelse av FA2 må behovet for frisiktsone mot gang- og sykkelvei i vest (utenfor planområdet), vurderes og nødvendig frisikt sikres iht. § 3.7 og vises i aktuell opparbeidelsesplan.

FA1 skal bare benyttes til innkjøring til parkeringsanlegget, ikke utkjøring.

§ 8.2 Felles gårdsplass FG

Området kan benyttes til av- og påstigning, varelevering, sykkelparkering og parkeringsplasser for bevegelseshemmede. Det skal være rom for å benytte området til aktiviteter tilknyttet

kulturvirksomhet i AB1-AB8 som f.eks. utstillinger. Det kan etableres et mindre antall bilplasser tilknyttet virksomhet i AB1-AB8 så fremt disse ikke vil være til hinder for en praktisk og fleksibel bruk av plassen (avklares i opparbeidelsesplan). Bilparkeringsplasser må ikke dominere området.

Byantikvaren skal gis anledning til å uttale seg til opparbeidelsesplan for området.

Områdets er felles for AB1-AB8.

Muren langs Kvitsøygata, inklusiv port, er regulert til spesialområde bevaring (se § 5).

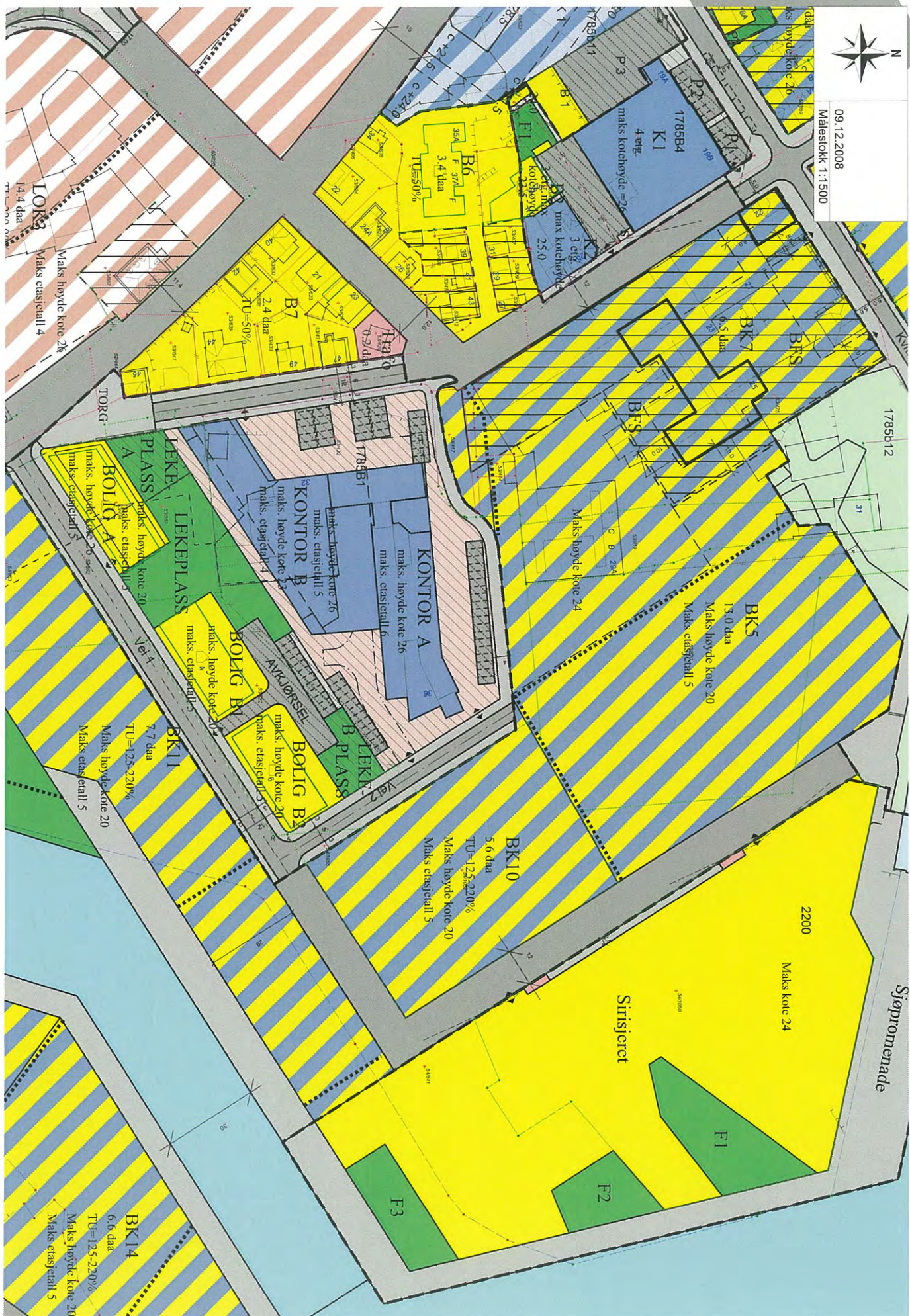
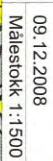
§ 8.3 Felles lekeplass (FL1-FL3)

Områdene skal opparbeides som sandlekeplasser i henhold til lekeplassnormen for Stavanger kommune. Områdene kan også benyttes til sykkelparkering og adkomst til tilliggende bebyggelse. Det tillates etablert felles parkeringskjeller under arealene. Deler av dekket over parkeringsanlegget må dimensjoneres slik at det kan opparbeides et variert terreng med vegetasjon over. Minimum 60% av felles lekeareal skal opparbeides med minimum 1 m vekstmedium og drens sjikt totalt, og dekket må dimensjoneres for å tåle dette. Der områdene grenser til offentlige trafikkområder skal de trappes ned til og ha god kontakt med disse.

Områdene er felles for B1-B3 og BFK1-BFK4.

Sandlekeplassbehov for boliger i B3, BFK1 og BFK2 må dekkes i FL3.

Sandlekeplassbehov for boliger i B1, B2, BFK3 og BFK4 må dekkes i FL1 og FL2.



**PLAN 1785 - OMRÅDET BREIVIG, LERVIG, SPILDERHAUGVIGÅ
REGULERINGSBESTEMMELSER**

Asplan Viak Stavanger AS 29.03.01

Sist revidert Kultur og byutvikling 12.03.02

Korrigert ved bystyrets behandling 29.04.02

Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak 29.04.02 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for en miljøbevisst utbygging av en sammensatt bymessig bebyggelse for området Breivig, Lervig og Spilderhaugvigå i et mangfold av funksjoner med hovedvekt på bolig, kontor- og forretningsformål samt lokalsenter.

Det skal åpnes for kulturelle og maritime funksjoner, hotell, bevertning og liknende mindre produksjonsrettet virksomheter som ikke kommer i konflikt med hovedformålene, samt nødvendige offentlige funksjoner. Planen skal også sikre friområder, sjøpromenade og trafikkarealer.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Bruk

Det tillates ikke etablert virksomhet som etter kommunens skjønn vil forstyrre boligområder, friarealer e.a. i urimelig grad mht. f.eks. støy, rystelser, støy, lukt eller trafikkbelastning.

§ 2.2 Kulturell og maritim sone

Ved plassering av funksjoner og opparbeidelse skal det søkes å bygge opp under følgende soner:

Lervig og kvartalene rundt denne : Maritim sone med f.eks. marina, båbutikk,
Kvitsøygata og kvartaler langs denne, særlig BK7 : Kulturakse med f.eks. muséer, gallerier, ateliér, konsertlokaler.

§ 2.3 Utforming og opparbeidelse

Alle uteområder og bygninger skal gis en estetisk tiltalende utforming. Ulike elementer, material- og fargebruk o.l. skal samordnes og tilpasses tilsvarende både internt i de enkelte områder og i tilstøtende områder.

§ 2.4 Avkjørsler til Ryfylkegata og Haugesundsgata

Utover det som er vist på plankartet tillates ikke etablert avkjørsler til Ryfylkegt. eller Haugesundsgt. Eksisterende avkjørsler av/på Haugesundsgt. fra BK13 tillates opprettholdt inntil det vedtas bebyggelsesplan for dette området.

§ 2.5 Frisiktsoner

Innenfor viste frisiktsoner tillates ikke oppført elementer som hindrer sikten mellom 0,5 og 3 m over gateplan. Høystammede trær kan tillates.

§ 2.6 Grunnforhold

Masser som i henhold til undersøkelser og analyser omtalt i § 3.1 e.a. viser seg å inneholde miljøgifter over fastlagte grenseverdier må behandles etter plan godkjent av forurensningsmyndighetene. Gravearbeider og utfylling i sjøkan ikke igangsettes før det er gitt tillatelse etter forurensningsloven.

§ 3 PLANKRAV

§ 3.1 Bebyggelsesplan

Før det gis rammetillatelse eller tillatelse til tiltak innenfor et byggeområde (BK1-BK24, B5 og LOK1-LOK3) skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan i må 1:500 for hele byggeområdet.

Forslag til bebyggelsesplan skal ved utleggelse til offentlig ettersyn også legges fram for fylkeskommunens regionalplanseksjon som bestemt i plan- og bygningslovens § 27-1 nr.2.

§ 3.1.1 Avgrensing

Bebyggelsesplaner skal foruten det/de aktuelle byggeområde omfatte:

- Sjøpromenaden med eventuelle endringer/utvidelser, der dette er aktuelt (BK1, BK2, BK9, BK11, BK14, BK15, BK18, BK19 og BK22)
- Aktuelle arealer som må sikres opparbeidet ihht. § 12 dersom disse ikke allerede er regulert i andre bebyggelsesplaner (eller det forutsettes endringer i slike planer). Hvis det er hensiktsmessig kan slike arealer ev. inngå i egen bebyggelsesplan.

§ 3.1.2 Program

Før det fremmes forslag til bebyggelsesplan skal det utarbeides et program for planlagte tiltak både i den aktuelle bebyggelsesplanen og andre planer samt eksisterende forhold ellers med følgende innhold:

- Formål med planarbeidet, viktige premisser og føringer
- Den totale sammensetningen av bygningsmassen i området, både i forhold til boligsammensetning og typer næringsarealer og fordelingen mellom disse
- Tilgjengelighet for gang/sykkel, bil- og kollektivtrafikk
- Uteopphold inkl. lekeplasser og andre friarealer, samt variasjon i og utvidelser av sjøpromenaden eller anleggelse av friarealer knyttet til denne (se § 9.2)
- Behovet for skoler, barnehager o.a. for boligmassen i området som helhet
- Evt. miljøforurensing i grunnen
- Vindforhold
- Støyforhold
- Endrede vann- og strømforhold som følge av planlagt utfylling i sjø særlig i Lervig

Programmet med vurderinger skal følge forslag til bebyggelsesplan.

§ 3.1.3 Innhold

Bebyggelsesplaner skal redegjøre for følgende:

- Disponering av arealer til private, felles og offentlige bygge-, leke-, fri- og trafikkarealer. Fordeling mellom ulike byggeformål må framgå klart av planen.
- Bygningers utforming, herunder etasjetall, høyder og materialbruk. Det må leveres modell som viser den planlagt bebyggelsen.
- Bygningers forhold til eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse må vises i sammenheng med eksisterende og planlagt nabobebyggelse som ligger nærmere enn 15 m.
- Tomteutnyttelse for viste byggeområder
- Avkjørsler, atkomstforhold, og internveier
- Tilknytning til overordnet/tilstøende gang- og sykkelveinett både etablert og regulert samt gangforbindelser til kollektivtransport
- Parkering for bil og sykkel
- Sol- og skyggeforhold både for utearealer og bebyggelse
- Siktelinjer
- Fjernvirkning av bebyggelse mot sjøen skal dokumenteres ved oppriss, perspektiv, modell fotomontasje e.l.

- Eventuelle krav om fjerning av eksisterende bygninger, avkjørsler e.a.
- Håndtering av avfall o.l.
- Rekkefølgekrav for nødvendige tiltak/opparbeidelser som måtte ha framkommet i noen av undersøkelsene nevnt i § 3.1.2 eller andre steder
- Krav til opparbeidelsesplaner, skiltplaner og gatebruksplaner for aktuelle områder mht. innhold og rekkefølgekrav (se § 3.2, § 3.3 og § 3.4)

§ 3.1.4

Der det er vist en intern vei langs grensen mellom to planområder (se § 4.7) skal denne i utgangspunktet vises i den første bebyggelsesplanen som fremmes for noen av disse områdene. Hvis forbindelsen ikke vises i den første planen må det foreligge forpliktende avtaler som sikrer at forbindelsen blir sikret i det andre planområdet for de strekk der dette er nødvendig.

§ 3.2 Opparbeidelsesplan

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge godkjent opparbeidelsesplan i målestokk min. 1:200 for aktuelle uteområder (spesifiseres i bebyggelsesplanen). Det kan også kreves opparbeidelsesplan ifm. tiltak som ikke krever rammetillatelse. Planen skal godkjennes av byplansjefen, parksjefen og teknisk drift der det er aktuelt.

Planen skal redegjøre for terrengbehandling, materialbruk, beplantning, belegg, belysning, støvvoller, lekeapparater og evt. annet utstyr, forstøtningsmurer o.l.

§ 3.3 Skiltplan

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven skal det foreligge godkjent skiltplan for et så stort område som har blitt spesifisert i bebyggelsesplanen for det aktuelle uteområdet. Skiltplanen skal godkjennes av transportplanavdelingen.

§ 3.4 Gatebruksplan

Før trafikkarealer opparbeides skal det foreligge godkjent gatebruksplan for det aktuelle området. Planen skal vise formål, høyder, bredder, belegg, beplantning, lys og andre relevante anlegg.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE

§ 4.1 Bruk

Ny forretningsvirksomhet skal som hovedregel lokaliseres i lokalsenteret. Mindre butikker, kiosker, restauranter og utsalg knyttet til virksomheter i området, kan tillates utenfor lokalsenteret, når dette framgår av bebyggelsesplan for delområdene.

Fjernvarmeanlegg kan bygges i alle områder hvor det ikke kommer i konflikt med andre interesser.

§ 4.2 Krav til byggesøknad

Byggesøknad skal skje på kart i målestokk min. 1:200 som viser opparbeidelse av hele tomte med atkomst, bil- og sykkelparkering, areal for av- og påessing, utelager, terrengbehandling, belegg, mur og gjerder, plass til seppelcontainere/renovasjonsdunker, forstøtningsmurer, beplantning o.a. Dette kan evt. kombineres med opparbeidelsesplan iht. § 3.2.

Søknad skal redegjøre for material- og fargebruk og i sammenhengende plan og fasadeoppriss vise bebyggelse som ligger nærmere enn 15 m. Søknad skal redegjøre for støv og støvbelastninger og eventuelle nødvendige støyreducerende tiltak. Fysiske støytiltak skal i hovedsak være fasadetiltak.

§ 4.3 Gesimshøyde

Gesims mot offentlig vei på nye bygninger skal ligge min. 2 m under regulert maks. høyde i det aktuelle området. Enkeltelementer som kraner, piper, tårn, og deler av bygninger kan tillates utover denne høyden når særlige grunner taler for det.

§ 4.4 Bruksareal

Ved beregning av bruksareal (bl.a. for utregning av %TU) skal areal under terreng medregnes avhengig av avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen slik:

- Der avstanden er under 0,5 m regnes arealet ikke med.
- Der avstanden er mellom 0,5 og 1,5 m regnes 50 % av arealet med.
- Der avstanden er over 1,5 m regnes hele arealet med.

Andre forholdstall bør brukes dersom belastning på omgivelsene fra virksomheten gjør det påkrevet.

§ 4.5 Ubebygde deler av tomten

Arealene skal opparbeides etter plan ihht. §§ 3.2 og 3.4 med mest mulig grønne arealer og minst mulig tette flater.

§ 4.6 Byggegrense

Der ikke annet er vist på plankartet gjelder områdegrense som byggegrense.

§ 4.7 Lekeplasser

Evt. behov for sandlekeplasser skal dekkes innenfor bebyggelsesplanområdet. Ellers kan kravet til lekeplasser også dekkes ved hjelp av arealer utenfor bebyggelsesplanområdet, men må da være sikret gjennom avtaler og vist i plan. Kvartalslekeplasser skal plasseres på arealer vist som byggeområder i reguleringsplanen.

§ 4.8 Interne veier

Interne veier på plankartet viser offentlige forbindelser som skal sikres i bebyggelsesplan, men ikke behøver plasseres nøyaktig der de er vist. Forbindelsene kan være både kjøreveier og gang- og sykkelveier. Plassering og trafikkformål må vurderes i forhold til den planlagte bebyggelsen og etablerte og planlagte omgivelser.

§ 4.9 Av- og påessing mv.

Av- og påessing, varemottak og oppstilling av varebiler skal skje på egen grunn. Plass for håndtering av avfall, containere, komprimatorer og lignende skal bygges inn i bygningen eller avskjermes med innhegning tilpasset bygningens øvrige fasader. Varemottak må ikke legges inn mot boligområder.

§ 4.10 Parkering

Det skal etableres maks. 1 plass pr. bolig pluss 1 plass pr. 100 m² annet bruksareal. Parkering skal skje i fellesanlegg. Parkering skal fortrinnsvis skje under terreng og bebyggelse. Det skal legges til rette for sykkelparkering fortrinnsvis inne i bygg, eller nær inngangsparti.

§ 4.11 Miljøtiltak

Det skal legges til rette for vannbåren varme i alle nybygg. Det skal så langt det er mulig legges til rette for lokal kompostering og avfallssortering.

§ 4.12 Utforming av bebyggelse mot "Spesialområde - bevaring"

Bebyggelse som grenser opp mot spesialområder for bevaring skal i størrelse, utforming og materialbruk harmonere med den bevaringsverdige bebyggelsen.

§ 4.13 Spesielle bestemmelser for LOK2, LOK3, BK12 og BK13

Eventuell bebyggelse over kote 30 skal ha hovedakser i nordøst-sydvest retning som sikrer siktlinjer fra Storhaugplatået mot sjøen. Siktlinjer må dokumenteres ifm. bebyggelsesplan, og ha en bredde på min. 18 m.

§ 5 OMRÅDE FOR BOLIG (B1, B2, B3 OG B4)

§ 5.1 Byggehøyder

Ny bebyggelse tillates ikke oppført i mer enn 2 etasjer der ikke annet er angitt på plankartet. Det kan godkjennes 3 etasjer der dette ikke bryter med målestokken i området eller dets omgivelser.

§ 5.2 Eksisterende bebyggelse

Ved endring/fornyelse/reparasjon av bebyggelsen skal det tas hensyn til det enkelte hus egenart slik at byggets opprinnelige arkitektur, herunder materialbruk, blir ivaretatt. Evt. på- eller tilbygg skal underordne/tilpasse seg husets opprinnelige arkitektur.

§ 5.3 Vegetasjon

Verdifulle trær og karakteristisk vegetasjon skal søkes bevart og vises på situasjonskart ved plassering av ny bebyggelse.

§ 5.4 Ny bebyggelse/tiltak

Ved nybygg og evt. ytterligere deling tillates maksimum to boenheter pr. hus, forutsatt at øvrige reguleringsbestemmelser er oppfylt. Ved nybygg skal krav til parkering oppfylles på egen grunn. Garasje/carport kan tillates i en etasje med grunnflate inntil 30 m². Nye anlegg skal harmonere med øvrig bebyggelse i form, materialbruk og farge. Terrasser skal anlegges på bakkenivå. Påbygg-/tilbygg skal i form tilpasses og harmonere med tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser. Nye takvinduer og "Stavangerark" kan tillates etter spesiell vurdering.

§ 6 OMRÅDE FOR BOLIG OG KONTOR (BK1 - BK24)

§ 6.1 Bruk

Området kan brukes til bolig og/eller kontor. Det kan også tillates næringsvirksomhet som hotell, bevertning og lignende som ikke kommer i konflikt med hovedformålene. Det kan videre tillates virksomheter som bygger opp under planens formål om soner med ulik karakter (se § 2.2). Det kan også bygges skole, barnehage, sykehjem og andre anlegg av særlig offentlig betydning som idrettsanlegg eller forsamlingshus.

§ 6.2 Tomteutnyttelse

Tillatt tomteutnyttelse for et område beregnes ut fra de formål det benyttes til ihht. følgende tabell:

tillatt maksimum %TU	maksimum % av BRA som kan benyttes til Bolig	Minimum % av BRA som må benyttes til Kontor
125	100	0
130	90	10
135	80	20
140	70	30
145	60	40
150	50	50
155	40	60
160	30	70
165	20	80
180	10	90
220	0	100

Ved bruk av området til andre formål enn bolig og/eller kontor (se § 6.1) må det foretas en nærmere vurdering av hvor i tabellen bebyggelsen passer inn, men annet formål skal i utgangspunktet betraktes som kontorareal. Tomteutnyttelser skal alltid beregnes for hele delområder.

§ 6.3 Spesielle bestemmelser for BK1, BK18 og BK19

Når mer enn 50% av bebygd areal har bebyggelse som går over kote 43 tillates en tomteutnyttelse på maksimalt %TU=260%. Ellers gjelder tomteutnyttelsen angitt i § 6.2. Fordeling mellom bolig og andre formål avklares i forbindelse med program og bebyggelsesplan.

§ 7 OMRÅDE FOR LOKALSENTER (LOK1, LOK2 OG LOK3)

Området kan brukes til servicertett næringsvirksomhet (butikker, serveringssteder, kontor, mindre håndverksbedrifter o.l.), offentlig og privat service, forsamlingslokaler og/eller andre servicetilbud med tilhørende anlegg.

Lokalsenteret skal ha plasskrevende varer som hovedprofil. Annen handel (detaljhandel) skal samlet ikke overstige 3000 m² brutto.

1. etasje skal forbeholdes handel og publikumsrettet virksomhet.

Inntil 25% av BRA kan benyttes til boliger. I LOK3 tillates ikke boliger mot Haugesundsgata eller Rennesøygata.

§ 8 ALMENNYTTIG FORMÅL

Området kan benyttes til allmennyttige formål som forsamlingslokale, klubbhus, barnehage, museum, galleri, eldresenter e.a.

§ 9 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 9.1 Trafikkområder påland

Områdene skal opparbeides etter plan ihht. § 3.4 eller § 3.2. Det skal søkes å få inn størst mulig innslag av grønne arealer i form av rabatter, trær o.l.

Avaldsnesgata skal opparbeides som gangsone, Haugesundsgata som bilsone og Ryfylkegata som kollektiv- og gang/sykkelsone.

§ 9.2 Sjøpromenade

Arealet skal opparbeides som en sammenhengende gangpromenade langs sjøinjen og skal alltid ha en bredde påmin. 8 m langs sjøen uavhengig av fyllingsgrense ut i sjø. Promenadens avslutning mot sjøen skal som hovedregel være vertikal og ikke en skrånende fylling. Vist trasé for promenaden kan endres i bebyggelsesplan for tilstøtende område, også forhold til formålsgrense mot havneområde. Promenaden kan utvides i forhold til det som er vist på plankartet, og det utvidede arealet kan eventuelt overbygges med arkade. Det må sikres en attraktiv trasé med tilstrekkelig variasjon ved hjelp av utvidelser og tilknytning til offentlige friarealer og private fellesarealer langs traséen. Det må sikres en helhet i overgang mellom ulike utbyggingsområder, -trinn og -faser. Se forøvrig § 3.1.2.

Promenaden må utformes slik at den kan benyttes av utrykningskjøretøy.

Der promenaden er vist med en bredde på 22 m nord for BK9 kan den benyttes til havneformål som ikke er i strid med § 2.1. eller er til hinder for allmen ferdsel gjennom området.

§ 9.3 Småbåtanlegg påland (TSL)

Området kan brukes til opplag av båter, slipp, båtøppteck, reparasjon, kjøreatkomst o.l.

Bygninger som er nødvendig for driften av anlegget kan tillates ihht. godkjent bebyggelsesplan.

§ 9.4 Havneområder i sjø (TH1 og TH2)

I områdene kan det plasseres flytebrygger og andre installasjoner/konstruksjoner som bidrar til å øke områdets bruk og kvaliteter. Bebyggelsesplan for tilstøtende byggeområder kan endre formålsgrense for sjøpromenade og havneområde hvis dette øker områdets funksjonelle og estetiske kvalitet.

Over TH2 kan det tillates gangbro mellom BK9/11 og BK14 så lenge denne ikke er til hinder for eventuell virksomhet i tilknytning til TH2.

§ 10 FRIOMRÅDER

§ 10.1 Friområder påland

Områdene skal benyttes til opphold, rekreasjon og lek og opparbeides etter plan ihht. § 3.2. Det kan tillates mindre bygninger og anlegg som øker områdenes visuelle eller funksjonelle kvaliteter som friområde. Det kan tillates nødvendige tekniske anlegg som pumpestasjoner, nettstasjoner o.l. Det må også redegjøres for nødvendig atkomst til ev. nye eller eksisterende tekniske anlegg.

Der reguleringsplanen viser gangveier skal evt. bebyggelses- eller opparbeidelsesplan vise endelig plassering av traséer som ivaretar viste forbindelser.

§ 10.2 Småbåtanlegg i sjø (TSS)

Bruk og utforming må sees i sammenheng med småbåtanlegg påland (§ 9.3). Brygger (flytende og faste) og andre fortøyningsinnretninger som er nødvendige for driften av anlegget kan tillates.

§ 10.3 Spesielle bestemmelser for Torg

Torg kan opparbeides med fast belegg og nødvendige anlegg som vannuttak, avfallsbeholdere etc.

§ 11 SPESIALOMRÅDE BEVARING

Før planer eller søknader om tiltak godkjennes skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren. Eksisterende bebyggelse skal bevares. Ved fornyelse eller reparasjon (herunder utskifting av vinduer, listverk, fasadekledning, takteking osv.) skal bebyggelsen så vidt mulig tilbakeføres til opprinnelig utseende. Ved totalskade kan ny bebyggelse tillates, og denne skal harmonere med ørig bebyggelse med hensyn til fasadeuttrykk, takform, volumer og detaljer. For Ryfylkegata 30 gjelder bestemmelsene for fasade mot Kvitsøygata.

Innenfor BK7 gjelder bestemmelsene for bygninger vist på plankartet som bygg som skal bevares, fyrhusets pipe inkludert. Det samme gjelder også den viste fasaden mot Lervigsveien.

§ 11.1 Krav til bebyggelsesplan

Bebyggelsesplan skal i tillegg til det som er nevnt i § 3.1.3 inneholde bestemmelser om følgende:

- Bygningsutforming og tilpasning til bevaringsverdig bebyggelse
- Eventuelle endringer av bevaringsverdig bebyggelse

§ 11.2 Spesielle bestemmelser for BK7

Ved riving av tilstøtende bygg skal frilagte fasader tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. Frilagte delfasader kan i spesielle tilfeller tillates utført med moderne materialer og formspråk forutsatt at løsningen harmonerer med omgivelsene for ørig.

Bygninger som ikke er vist som bygg som skal bevares kan tillates erstattet av nybygg innenfor viste byggegrenser etter nærmere vurdering av byantikvaren. Evt. nybygg må tilpasses de historiske byggene i området. De kan ha en gesimshøyde på maks. kote 20 og en mønehøyde på maks. kote 24.

§ 12 REKKEFØLGE AV TILTAK

§ 12.1 Torg/gågate

Sjøpromenade skal tilknyttes offentlig vei og være ferdigstilt før tilliggende bebyggelse tas i bruk.

§ 12.2 Felles lek

Fellesareal for lek (sandlekeplass og kvartalslekeplass) skal ferdigstilles før boliger kan tas i bruk.

§ 12.3 Ubebygde arealer i byggeområdene

Ubebygde deler av aktuelle tomter skal være ferdig opparbeidet før bygningene tas i bruk.

§ 12.4 Haugesundsgata og Ryfylkegata

Haugesundsgata og Ryfylkegata, inkludert vann- og avløpsanlegg, skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis rammetillatelse innenfor noen av byggeområdene BK1-BK24, B5 eller LOK1-LOK3.

§ 12.5 Trafikk- og friområder

Tabellen under angir hvilke trafikkområder, inkludert vann- og avløpsanlegg, til og langs hele eller deler av et byggeområde som må være opparbeidet eller sikret opparbeidet før rammetillatelse gis innenfor det enkelte byggeområde. Dette omfatter også tilliggende kryssområder. Sjøpromenaden kommer i tillegg

(se § 12.1). Tabellen viser også hvilke friområder som skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før rammetillatelse gis innenfor det enkelte byggeområde.

Byggeområde:	B5	Almennyttig	BK1	BK2	BK3	BK4	BK5	BK6	BK7	BK8	BK9	BK10	BK11	BK12	BK13	BK14	BK15	BK16	BK17	BK18	BK19	BK20	BK21	BK22	BK23	LOK1	LOK2 vest	LOK2 øst	LOK3 vest	LOK3 øst
Trafikkområde/ friområde:																														
Johannesgt og Kvitsøygt. langs BK12														X																
Avaldsnesgt langs LOK1			X																								X			
Avaldsnesgt langs Torg, F2 og BK4			X																											
Lervigsveien langs BK1			X																											
Lervigsveien langs BK3			X		X																									
Lervigsveien langs BK7								X	X																					
Lervigsveien langs BK8 (inkludert torg/gågate-areal)										X																				
Rennesøygt mellom BK12 og BK13														X	X															
Rennesøygt langs LOK2										X																		X	X	X
Rennesøygt langs B6										X																				
Kvitsøygt langs LOK2								X																			X	X	X	
Kvitsøygt langs BK6								X																						
Kvitsøygt. langs BK2 og BK3				X	X				X																					
Trafikkområde mellom F1 og F8 fram til BK9			X	X			X		X		X	X																		
Trafikkområde mellom BK9 og BK5							X				X																			
Trafikkområde mellom BK9 og BK10							X				X	X																		
Trafikkområde mellom BK10 og BK11							X				X	X	X																	
Trafikkområde mellom BK8 og BK11							X			X	X	X	X																	
Haugesundsgt langs LOK1																											X			
Haugesundsgt langs BK12														X														X		
Haugesundsgt langs BK13															X														X	
Haugesundsgt. langs F3.														X	X													X	X	X
Haugesundsgt. langs B5	X																													
Ryfylkegt langs LOK1																											X			
Ryfylkegt langs LOK2																												X		
Ryfylkegt langs LOK 3																														X
Ryfylkegt. langs F3												X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			X	X	X
Trafikkområde mellom BK16 og BK21																X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					
Trafikkområde mellom BK16 og BK17																X	X	X	X	X										
Trafikkområde langs BK15																X	X		X	X										
Trafikkområde langs BK 14																X			X	X										
Trafikkområde langs BK18																			X	X										
Trafikkområde langs BK19																					X	X								
Trafikkområde mellom BK20 og BK22/F6																					X	X								
Trafikkområde mellom BK20 og BK21																					X	X	X	X						
Trafikkområde langs sydsiden av F6																			X	X	X	X	X	X	X					
Sølandsgt. langs BK23																									X	X				
F1 og F8				X	X		X		X		X	X																		
F2 og Torg(friområde)		X				X		X																			X			
F3														X	X													X	X	X
F4									X			X				X	X	X												
F5		X																												
F6																			X	X	X	X	X	X	X					
F7																											X			
F9			X																											

Skillet mellom østre og vestre del av LOK2 og LOK3 følger vist byggegrense midt i disse feltene.

§ 13 FAREOMRÅDER

Retningslinjer gitt i oppbevaringstillatelser fra Direktoratet for brann- og eksplosjonsvern skal følges. Det tillates ikke etablert annen virksomhet i områdene som vil kunne utløse behov for en faresone.

§ 13.1 Fareområde ved Dreyersholmane

Ved Dreyersholmane gjelder faresonen for eksisterende tankanlegg. Faresonen utgår når denne virksomheten opphører/flyttes.

Det tillates ikke at småbåthavnen i Breivig påføres bruksrestriksjoner utover de bestemmelser som tidligere er gjort gjeldende i anledning eksisterende anlegg.

§ 13.2 Fareområde i BK21

Faresonen utgår når tanken ikke lenger er i bruk.

Forretningsførerkontrakt

mellom

S/E Tou Park

og

Stavanger Boligbyggelag (SBBL)

1. Felleskostnader

- (1) SBBL krever inn felleskostnadene på vegne av sameiet og fører kontroll med innbetalingene.
- (2) SBBL utsteder innbetalingsblanketter en gang pr år. Endring i felleskostnadene må meddeles SBBL senest sju uker før ikrafttreden. Mot særskilt honorar kan SBBL utstede ekstra innbetalingsblanketter og eventuelle tilleggsbeløp til andel fellesutgifter.
- (3) SBBL gis fullmakt til å tvangsinndrive utestående felleskostnader, herunder å gi pålegg om salg av andel/begjære tvangssalg.
- (4) SBBL foretar innkreving av restanser, sender purringer, påkrav/varsel om tvangssalg og begjæring om tvangssalg. Omkostninger og gebyrer forbundet med dette belastes den enkelte sameier. Dersom sameier ikke betaler, belastes sameiet.

2. Fullmakt til betaling av utgifter

- (1) Av sameiets midler betaler SBBL på eget initiativ renter og avdrag på eventuelle lån, forsikringspremie, eventuelle offentlige avgifter, strøm, forretningsførerhonorar og andre faste utgifter sameiet er forpliktet til å betale.
- (2) SBBL utbetaler styrehonorar og eventuell lønn og lignende på vegne av sameiet. Ved slike lønnsoppdrag registreres lønnsgrunnlag, det utarbeides dokumentasjon for utbetaling av honorar og/eller lønn, feriepenger, trekk og arbeidsgiveravgift, samt utfylling og innsending av pliktige offentlige oppgaver på vegne av sameiet.
- (3) SBBL skal også sørge for betaling av andre utgifter som er anvist av sameiets styre eller personer med fullmakt fra styret.
- (4) SBBL gis rett til å disponere sameiets bankkonti.

3. Regnskap og årsberetning

- (1) SBBL skal utføre den løpende regnskapsførsel gjennom året relatert til sameiets ordinære drift, og skal ved regnskapsårets slutt fremme forslag for sameiets styre til resultatregnskap, balanse og årsberetning. Avsnittet styrets arbeid i årsberetningen utarbeides av styret.
- (2) SBBL skal utarbeide driftsrapporter pr 30.4. og 31.8. Tilleggsrapporter, jfr. punkt 12.4.
- (3) Dersom sameiet ønsker egne tilleggsregnskap, f eks for grupper av boliger, garasjeanlegg, parkering, fyring m v, kan dette utarbeides mot særskilt honorar.

(4) Alt regnskapsmateriell arkiveres og oppbevares av SBBL i samsvar med regnskapslovens krav.

(5) SBBL skal holde sameiet informert om hvem som er ansvarlig autorisert regnskapsfører. Ved skifte av ansvarlig autorisert regnskapsfører skal SBBL sende sameiet skriftlig melding.

4. Budsjett

SBBL skal hvert år sette opp et forslag til driftsbudsjett for sameiet med forslag til regulering av felleskostnadene.

5. Skatt og ligningsopplysninger

SBBL skal levere ligningsoppgaver til sameierne og ligningsmyndighetene.

6. Sameiermøter og styremøter

(1) SBBL skal bistå sameiets styre med råd og tilrettelegging av sameiets ordinære sameiermøte.

SBBL er bl.a. behjelpelig med

- utsending av forhåndsvarsel om sameiermøtet til sameierne
- oppsetting av innkalling med saksliste
- kopiering av innkallingen med vedlegg for avhenting
- eventuell utsending av innkalling
- skriving av protokollen
- kopiering av underskrevet protokoll for avhenting og
- utsending av dokumentene til sameier som ikke har registrert adresse i sameiet.

Vedr honorarer/gebyrer se punkt. 15.

Bistand ved ekstraordinært sameiermøte honoreres særskilt.

SBBL skal være representert på det ordinære sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig. SBBL kan på forespørsel bistå med møteledelse. Sekretær oppgaven utføres uten særskilt honorar. Jfr. punkt 12 (4).

(2) SBBL kan på sameiets forespørsel delta på et styremøte av inntil to timers varighet i løpet av året uten særskilt honorar. Ytterligere deltakelse kan skje mot særskilt honorar. For øvrig kan SBBL delta på styremøte vederlagsfritt etter eget initiativ.

7. Korrespondanse m v

(1) På vegne av sameiet og etter anmodning fra styret kan SBBL føre korrespondanse som naturlig følger direkte av styrets og sameiermøtets vedtak, og som også har sammenheng med de oppgaver som fremgår av denne kontrakt og gjelder sameiets alminnelige drift.

(2) Føring av annen korrespondanse, herunder all bistand i forbindelse med aktiv rådgivning overfor sameiet, kan utføres mot særskilt honorar.

8. Forsikring

(1) Sameiets styre er ansvarlig for at sameiets eiendom er forsikret på en forsvarlig måte. SBBL kan bistå sameiet med råd om hva slags forsikring som bør tegnes.

(2) SBBL ivaretar sameiets interesser ved skader og skadeutbedring. Dette er f.t. kostnadsfritt hvis sameiet er forsikret i et selskap som boligbyggelaget har rammeavtale med. SBBL skal sende kopi av skademelding og takst til sameiet. Sameiets egenandel betales til forsikringsselskapet.

Hvis sameiet benytter annet selskap, kan samme oppgaver utføres mot vederlag.

9. Forvaltning av kapital

(1) SBBL kan bestemme hvor sameiets driftsmidler skal plasseres. Kapitalen skal plasseres på en god og sikker måte.

(2) Krever sameiet at kapitalreservene plasseres på en annen måte enn driftsmidlene, og dette medfører merarbeid for SBBL, kan SBBL kreve særskilt honorar.

10. Orientering om SBBL's administrative rutiner

SBBL vil på forespørsel orientere styret om gjeldende administrative rutiner.

11. Overdragelse og utleie

(1) Eventuell godkjenning av ny seksjonseier og leietaker er styrets ansvar.

(2) Ved salg av seksjoner skal SBBL ha melding for registrering av ny(-e) eier(-e) med adresse og fødselsnummer. Nye giroer for betaling av andel fellesutgifter utarbeides og sendes den nye eier. SBBL har ikke ansvar for innkreving av restanser etc i forbindelse med salg.

(3) På vegne av sameiet krever SBBL et særskilt gebyr av sameier (selger) for oppgaver forbundet med eierskifte. Gebyret er begrenset til 5 rettsgebyr. Gebyret tilfaller SBBL.

12. Andre tjenester

(1) SBBL kan bistå sameiet med å skaffe juridisk, teknisk og annen bistand. Slik bistand belastes sameiet.

(2) Sameiet vil kunne ta del i framforhandlede avtaler. Eventuell godtgjørelse til SBBL etc vil bli avtalt i den konkrete sak.

(3) Sameiet vil også kunne delta på SBBL kurs, konferanser og lignende mot særskilt honorar.

(4) Følgende bistand kan ytes av SBBL mot særskilt honorar:

- utarbeidelse av vedlikeholdsplaner
- prosjekt- og byggeledelse
- bistand ved finansiering og lånesøknader, innhenting av forsikringstilbud etc
- fakturering eller utbetaling til sameierne
- juridisk bistand
- møteledelse på sameiermøter

(5) Stiftelse av sameiet inngår i kontrakten.

13. Medlemskap i NBBL

SBBL gjør gjennom sitt medlemskap i Norske Boligbyggelag (NBBL) sameiet og dets sameiere delaktige i de fordeler som dette medlemskap gir.

14. Meldinger til off. myndigheter og registre.

SBBL sørger for lovfestede meldinger og registreringer samt ajourhold av disse.

15. Oppstart/honorar

(1) Forretningsførselen begynner ved 1. innflytting.

(2) For forretningsførselen iht denne avtale betales kr. 126.990,-,- eks. mva. pr år (2010 pris). Honoraret belastes den 20. hver måned. SBBL kan regulere honoraret med 3 måneders skriftlig varsel. Sameiet består av 101 seksjoner.

(3) Utgifter til porto, kopiering og distribusjon av informasjon, meldinger og møteinnkallinger belastes i tillegg til ovennevnte honorar.

16. Oppsigelse.

(1) Avtalen gjelder 2 år fra 1. innflytting og kan deretter sies opp av begge parter med 6 måneders varsel.

(2) Ved oppsigelse gjelder i tillegg følgende:

- Rett til kjøp av rabatterte produkter eller tjenester opphører en måned etter at oppsigelsen er mottatt av SBBL.
- SBBLs oppfølging av forsikringssaker opphører ved utløpet av oppsigelsestiden.
- SBBL utarbeider råbalanse pr. oppsigelsestidspunktet. Ut over dette foretas ingen regnskapsførsel. Årsregnskap må utarbeides av ny forretningsfører.
- Sameiet må hente alt arkivmateriale senest en måned etter oppsigelsestidens utløp.
- SBBLs ansvar for oppbevaring av materiale, herunder regnskapsmateriale, opphører dersom sameiet ikke har hentet det senest en måned etter oppsigelsestidens utløp.

17. Reklamasjonsfrister

(1) Reklamasjon på eventuell mangelfull utførelse av forretningsførselen må fremsettes skriftlig innen rimelig tid etter at forholdet er eller burde ha vært oppdaget av styret i sameiet.

(2) Reklamasjonskrav kan uansett ikke fremsettes senere enn ett år etter at forholdet er eller burde ha vært oppdaget.

Dato 23.06-10

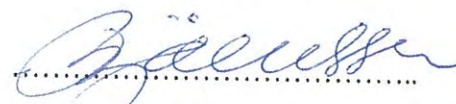
S/E Tou Park


.....

.....

Dato 24/6-10

Stavanger Boligbyggelag


.....


.....

Autorisert regnskapsfører

Vedtekter

for <sameiets navn>, org. nr. <organisasjonsnummer>

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er <navn>. Sameiet består av <antall> boligseksjoner og antall næringsseksjoner av eiendommen gnr. <nr.>, bnr. <nr.> i <navn> kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

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

(4) Næringsseksjonene i sameiet har rett til å følge de til enhver tid gjeldende offentlige reguleringer av betydning for sin næringsdrift, herunder åpningstidsbestemmelser. Næringsseksjonene kan, så lenge dette skjer uten å påføre de øvrige sameiere unødige eller urimelige ulemper, drive enhver form for lovlig næringsvirksomhet i sine seksjoner. Dersom sameiet vil legge begrensninger på næringsseksjonenes rettigheter etter dette punkt, må dette vedtas på ordinært sameiermøte med tilslutning fra næringsseksjonen og minst 2/3 flertall av stemmene.

3-2 Ordensregler

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

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Næringsseksjonene betaler ikke kostnader til drift og vedlikehold, herunder vasking av fellesarealer som utelukkende tjener boligseksjonene. Utgifter i forbindelse med kollektivt kabel-TV dekkes pr. enhet.

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

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-3 Heftelsesform

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet

(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

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

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

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

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte 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/boligbyggelaget.

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

Sameiermøtet skal:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

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

8-7 Vedtak på sameiermøtet

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet 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 §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

ORDENSREGLER

Ordensreglene pålegger ikke bare plikter, men skaper også rettigheter. Ordensreglene skal være et vern for den gode beboer og sikre ro og gode boforhold i hele boligområdet. Derved fremmes det enkelte hjemms hygge og velvære.

Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli det trivelige sted slik vi gjerne ønsker.

Hovedsynspunktet må være at ingen bolig nyttes slik at andre beboere sjeneres.

Alminnelige ordensregler.

Boligen med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet. Det er viktig å følge de bruksanvisninger som er gitt.

Meld fra til styret eller tillitsvalgt umiddelbart om vesentlige skader som oppdages / oppstår i boligen. Det påhviler beboerne å sørge for vanlig renhold innenfor eiendomsgrensene etter de retningslinjer styret har vedtatt. Papir og annet avfall må ikke få ødelegge et ellers godt inntrykk.

Utendørs tørking av tøy samt støyende arbeid må ikke skje på søndager, helligdager eller 1. og 17. mai. Vis hensyn til naboene.

Bilvasking må eventuelt skje på anvist sted.

Plener og beplantning.

Påse at det ikke blir tråkket for meget på plenene i vår- og høstbløyta, da grasrøttene lett tar skade av det. Vær med å passe på at busker, trær og beplantning ikke blir ødelagt. Sykling på plener og lekeplasser er ikke tillatt.

Fotballsparking.

Fotballsparking skal ikke skje på plener men kun foregå på kvartalets fotballøkke. Det henstilles til den enkelte beboer å være behjelpelig med at dette påbud overholdes.

Husdyrhold.

Det er som hovedregel ikke tillatt å holde dyr. Beboer kan likevel holde dyr hvis gode velferdsmessige grunner taler for det og det ikke er til ulempe for sameiet eller de andre brukerne av eiendommen (jfr. § 19 i lov om eierseksjoner).

Styret kan derfor etter skriftlig og begrunnet søknad tillate dyrehold. Søknaden skrives på eget skjema som fås utlevert av styret. Samtidig underskriver søker på at man godtar fastsatte vilkår for dyreholdet. Søknaden vedlegges også en erklæring underskrevet av de nærmeste naboene om at de ikke motsetter seg dyreholdet.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til sameiermøtet.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret. Ved vesentlig mislighold og nekting av å fjerne dyr, vil styret vurdere oppsigelse.

Ro i boligene.

I tiden kl. 23.00 - 06.00 skal det være ro i boligene. For øvrig skal boligen brukes uten at det er til sjenanse for andre beboere.

Utstyr, skilt m.v.

Oppsetting av flaggstenger, skilt, markiser m.v. krever skriftlig godkjenning av borettslaget/sameiets styre. På terrassene benyttes lamell/gardiner i lyse farger for å gi et helhetlig og ryddig preg.

Parkering.

Benytt parkeringsplassene i parkeringsanlegget. Kjør sakte og med omtanke innenfor sameiets område. Avskiltede biler vil bli fjernet av styret med mindre det foreligger avtale med sameiet. Anlegget skal kun benyttes til parkering av bil. Eventuelt oljesøl etc. må fjernes umiddelbart. Seksjonseier kan leie ut sin egen parkeringsplass internt i borettslaget/sameiet.

Trapperom og oppganger.

Sykler, ski, barnevogner o.l. må ikke settes i felles trapperom og ganger (rømningsveier). Utenfor må sykler etc. parkeres på anvist sted slik at de ikke sjenerer andre. Seksjonseierne blir selv enige om utsmykking av felles gang.

Renhold.

Det er ikke tillatt å riste tepper eller sengetøy fra balkonger eller vinduer.

Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

Søppel må pakkes godt inn og kildesorteres før det bringes til søppelrom. Bidra til at søppelrommene holdes rene og ryddige.

Bruk av åpen ild, grilling.

På grunn av brannsikkerhet og av hensyn til naboer, er det ikke tillatt å bruke åpen ild ved grilling. Grilling er tillatt, men da kun ved bruk av gass- og elektrisk grill.

TOU PARK

Bra leil = 6643m2 (101 leil)

Bra næring = 1350m2

Totalt = 7993m2

Budsjett

	INNTEKTER				
3600	Leieinntekter fast eiendom	2 165 000			
	SUM INNTEKTER	2 165 000			
	KOSTNADER			ENHET	ENGANG
5330	Styrehonorar	70 000			
5400	Arbeidsgiveravgift	10 000			
6200	Elektrisk energi	800 000			
6360	Renhold	100 000			
6600	Bygningmessig vedlikehold	365 000			
6603	Vedlikehold heis	50 000	bolig		
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	20 000			
6606	Abon/service TV	200 000	bolig	Kr 159/leil pr mnd	
6607	Vedlikehold garasje	50 000			
6609	Andre driftskostnader	20 000			
6330	Vaktmestertjenester	100 000			
6700	Revisjon	10 000			
6710	Forretningsførerhonorar	160 000			
6940	Gebyr, Porto og kopiering	20 000			
7500	Forsikringspremier	180 000			
7719	Andre org.messige kostnader	10 000			
	Vakthold/alarm				
	Sum kostnader	2 165 000			0
	Driftsresultat	0			

$Kr. 2.165.000 - 50.000 - 200.000 = 1.915.000 / 7993m^2 = 239/12 mnd = 20/mnd/m^2$

Stavanger, 23.juni 2010

Budsjettkommentarer

Inntekter:

3600 Leieinntekter

Fellesutgifter innbetalt fra seksjonseierne pr år.

Kostnader:

5330 Styrehonorar

Utbetales etterskuddsvis (etter avholdt sameiermøte på våren).

5400 Arbeidsgiveravgift

14,1 % av lønn/styrehonorar

6200 Elektrisk energi

Inkluderer vannbåren varme i leilighetene, felles varmtvannsbereder og strøm/oppvarming av fellesområdene (trapperom, bodområder og lignende).
Beregnet til ca kr. 10,- pr m2 pr mnd.

Inkluderer ikke eget strømforbruk i leilighetene.

6360 Renhold av fellesområder

6600 Bygningsmessig vedlikehold

Her har vi rutinemessig budsjettert med ca kr 300,- pr. bolig pr. mnd til ordinært vedlikehold kommende år.

Vi kan anbefale vedlikeholdsplan som ett godt verktøy for vedlikeholdsplanlegging, ta kontakt med SBBL teknisk avdeling for tilbud.

6603 Vedlikehold heis

Rutinemessig budsjetterer vi med kr. 10.000 pr heis pr år.

6604 Vedlikehold utvendig anlegg

Arbeid på felles uteområder som ikke er tatt med i vaktmesterkontrakten, så som strøing, såing m.m

6606 TV-grunnpakke fra Lyse (23 kanaler)

Kr. 159,- pr mnd pr leilighet – kommer som en enhetspris pr leilighet.
Bredbånd bestilles av hver enkelt seksjonseier.

6607 Vedlikehold garasjer

Normalt vedlikehold

6609 Andre driftskostnader

Her budsjetteres forbruksartikler så som lysrør, batterier, renholdsartikler, m.m.

6330 Vaktmestertjenester

Kontrakt avtales/signeres med eget vaktmesterfirma

6700 Revisjon
Honorar til revisor

6710 Forretningsførerhonorar
I følge signert avtale med Stavanger Boligbyggelag.

6940 Porto, utsendelse, kopiering
Her føres kostnadene boligselskapet har mht. div. utsendelser som forretningsfører foretar for dere. I tillegg føres bankgebyr på denne kontoen.

7500 Forsikring
Forsikring av bygningen.
Det må tegnes egen innboforsikring.

7719 Andre org. kostnader
Møteutgifter, leie av lokaler, sosiale utgifter ved dugnad o.s.v.

Vakthold/alarm
Pr i dag ikke budsjettet noe på denne konto.

Konto 6603 blir kun fordelt på boligseksjonene (kr. 50.000)

Konto 6606 – er en enhetspris (ikke fordelt etter areal) (ca kr. 200.000)

Kr. 2.165.000 – 50.000 – 200.000 = kr. 1.915.000/

Kr. 1.915.000,- : 7993m² = kr. 239 pr m² pr år

Kr. 239,- : 12 mnd = kr. 20,- pr m² pr mnd.

Tall i budsjett har fremkommet på bakgrunn av møte med utbygger og erfaringer fra andre sameier.

Stavanger, 23. Juni 2010
Stavanger Boligbyggelag

TRANSPORTAVTALE

FOR

KJØPERPOSISJON UNDER KJØPEKONTRAKT

AV EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING

Mellom

F.nr. <fødselsnr kjøper1>

Adresse: <gateadresse kjøper1>,

Telefon:

heretter kalt "**Kjøper 1**"

og

<bname/l> F.nr.

Adresse: ,

Telefon:

heretter kalt "**Kjøper 2**",

er det inngått følgende avtale ("**Transportavtalen**"):

1. BAKGRUNN

Kjøper 1 og [utbygger] ("**Selger**") signerte [dato] kontrakt ("**Kjøpekontrakten**") vedrørende kjøp av bolig under oppføring på gnr. 19, bnr. 62 i Stavanger kommune ("**Boligen**" / "**Eiendommen**" / "**Seksjonen**") [*samme betegnelse som i Kjøpekontrakten*]. Kjøpekontrakten vedlegges som **bilag 1**.

2. AVTALEOBJEKTET

Kjøper 1 transporterer ved denne avtale samtlige rettigheter og plikter i henhold til Kjøpekontrakten til Kjøper 2.

Kjøper 2 overtar også rettigheter knyttet til allerede innbetalt forskudd, mot at et tilsvarende beløp utbetales fra Kjøper 2 til Kjøper 1, jfr. punkt 3.

Kjøper 2 gjøres spesielt oppmerksom på følgende rettigheter og plikter som ikke fremgår av Kjøpekontrakten:

[List opp eventuelle forhold som kommer i tillegg, som for eksempel:

Kjøper 2 er kjent med bestillinger av tilvalg som er gjort av Kjøper 1, og aksepterer å overta betalingsansvaret for disse. Kjøpers tilvalg og vederlaget som skal betales for tilvalgene fremgår av oversikt vedlagt som bilag ...]

3. KJØPESUM

Kjøpesummen mellom Kjøper 1 og Kjøper 2 utgjør NOK [...] [kjøpesum-bokstaver]

("Kjøpesummen"), som fremkommer som følger:

Betaling for forskudd	NOK	[...]
Betaling for merverdi	NOK	[...]
Betaling for [...] <i>[Eventuelle øvrige rettigheter og plikter Kjøper 2 skal betale vederlag for, som for eksempel tilvalg]</i>	NOK	[...]
Til sammen	NOK	[...]

I tillegg skal Kjøper 2 betale omkostninger som beskrevet i Kjøpekontrakten.

Kjøper 1 skal betale meglers vederlag og utlegg tilknyttet oppdraget i henhold til Kjøper 1 sin oppdragsavtale med megler.

4. OVERTAKELSE

Kjøper 2 er kjent med at Transportavtalen ikke kan inngås uten selgers tilslutning på Transportavtalens siste side. Kjøper 2 overtar samtlige rettigheter og plikter i henhold til Kjøpekontrakten den dag Transportavtalen er komplett med signatur fra alle parter ("Overtakelse").

5. BETALING AV KJØPESUMMEN

Kjøper 2 betaler Kjøpesummen samtidig med Overtakelse, jf. punkt 4 ovenfor.

Betaling finner sted til meglers klientkonto <*>, Eiendomssirkelen A/S avd. Stavanger .

Oppgjøret mellom partene foretas av meglers oppgjørsavdeling Ring Eiendomsoppgjør AS , Postboks 485 1327 LYSAKER
faksnr.: 22 31 42 21.

Ved forsinket betaling svarer Kjøper 2 lovens forsinkelsesrente fra forfall og til betaling finner sted.

6. GARANTIER M.V.

Kjøper 2 er kjent med at transport av garanti som Selger har stilt i medhold av bufl. § 12 krever samtykke fra garantist. Garantisten gir slikt samtykke ved medsignatur på denne Transportavtalen.

Kjøper 2 er også kjent med at 2 % garanti i byggeperioden og 3 % garanti i garantiperioden på 2 år fra Overtakelse er basert på opprinnelig kjøpesum mellom Selger og Kjøper 1 i henhold til Kjøpekontrakten.

7. KJØPER 1'S ANSVAR FOR SELGERS OPPFYLLELSE

Kjøpesummen for eventuell merverdi skal stå på meglers klientkonto, rentebærende for Kjøper 1, inntil det er utstedt midlertidig brukstillatelse på eiendommen og Kjøper 2 har fått tinglyst hjemmel, eller kunne ha fått tinglyst hjemmel. I perioden beløpet står på meglers klientkonto tjener det til sikkerhet for mulige krav fra Kjøper 2. Kjøper 1 sitt ansvar overfor Kjøper 2 begrenser seg til kjøpesummen for eventuell merverdi. Fra det tidspunkt da midlertidig brukstillatelse er utstedt, og Kjøper 2 har fått eller kunne ha fått tinglyst hjemmel, har Kjøper 1 intet ansvar overfor Kjøper 2 for Selgers oppfyllelse i henhold til Kjøpekontrakten.

8. KJØPER 1'S ANSVAR OVERFOR SELGER

Etter Overtakelse har Kjøper 1 ingen rettigheter eller plikter overfor Selger.

[Alternativt: Kjøper 1 skal før Overtakelse stille en selvskyldnergaranti for Kjøper 2's rettidige oppfyllelse av alle plikter i henhold til Kjøpekontrakten.]

9. BILAG

Kjøper har fått seg forelagt følgende dokumenter, som utgjør en del av Transportavtalen:

- Kjøpekontrakt datert [...] med vedlegg (Bilag 1)
- *[Tilvalg besluttet av Kjøper 1]*
- *[Redegjørelse for informasjon gitt fra Selger til Kjøper 1]*
- *[Øvrige relevante dokumenter]*

* * * * *

Kjøpekontrakten er opprettet i 4 likelydende eksemplarer, hvorav Selger, Kjøper 1 og Kjøper 2 har fått ett eksemplar hver, og ett beror hos megler. *[Evt. fem eksemplarer dersom garantist skal signere på avtalen]*

[Sted/Dato]

Kjøper1

Kjøper 2

Selger samtykker herved i transport av samtlige rettigheter og plikter i henhold til Kjøpekontrakten fra Kjøper 1 til Kjøper 2. Selger bekrefter også at skjøte vil bli utfylt til Kjøper 2.

For Selger

[Garantist samtykker herved i transport av garantien fra Kjøper 1 til Kjøper 2.

For Garantist

]