Nybygg

Peders Hage



EiendomsMegler 1



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



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

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

Prislisten er sist oppdatert 30.10.2026

Prisliste

Peders Hage

Leilighet	BRA m²	BRA-i m²	Antall soverom	Etasje	Salgspris	Omkostninger	Salgspris inkl. omkostninger	Status
A-101	109	104	2	1	7 150 000	20 990	7 170 990	
A-102	71	66	2	1	4 990 000	15 540	5 005 540	
A-201	71	66	2	2	5 150 000	15 540	5 165 540	
A-202	92	87	3	2	7 050 000	18 560	7 068 560	
A-203	48	43	1	2				Solgt
A-204*	105	100	3	2	7 550 000	20 410	7 570 410	
A-301	71	66	2	3	5 300 000	15 690	5 315 690	Solgt
A-302	92	87	3	3	7 200 000	18 560	7 218 560	
A-303	48	43	1	3				Solgt
A-304*	105	100	2	3	7 800 000	20 410	7 820 410	
A-401	71	66	2	4	5 500 000	15 540	5 515 540	
A-402	92	87	3	4				Solgt
A-403	48	43	1	4				Solgt
A-404*	105	100	3	4				Solgt
A-501	110	105	3	5	12 370 000	21 140	12 391 140	
B-101	67	62	2	1	4 990 000	14 960	5 004 960	
B-102	60	55	1	1	4 500 000	13 960	4 513 960	
B-103	48	43	1	1				Solgt
B-104	102	97	3	1	7 500 000	20 140	7 520 140	
B-201	62	57	2	2	4 850 000	14 260	4 864 260	
B-202	67	62	2	2	5 125 000	14 960	5 139 960	
B-203	60	55	1	2	4 600 000	13 960	4 613 960	
B-204	48	43	1	2				Solgt
B-205*	103	98	3	2	7 950 000	20 140	7 970 140	
B-301	62	57	1	3	4 950 000	14 260	4 964 260	

Leiligheter som er 60 kvm BRA og over, kan kjøpe parkeringsplass for kr. 390 000,-.
* Leiligheten kan leveres med alternativ planløsning mot tillegg i pris. Konferer megler.

Prislisten er sist oppdatert 30.10.2026

Leilighet	BRA m²	BRA-i m²	Antall soverom	Etasje	Salgspris	Omkostninger	Salgspris inkl. omkostninger	Status
B-302	67	62	2	3	5 300 000	14 960	5 314 960	
B-303	60	57	1	3				Solgt
B-304	48	43	1	3	3 990 000	12 240	4 002 240	
B-305*	102	97	3	3				Solgt
B-401	134	129	3	4	11 700 000	24 590	11 724 590	
B-402	105	100	3	4	8 990 000	20 410	9 010 410	
B-403	103	98	3	4	9 150 000	20 140	9 170 140	
B-501	126	121	3	5	13 370 000	23 440	13 393 440	

Leiligheter som er 60 kvm BRA og over, kan kjøpe parkeringsplass for kr. 390 000,-.
* Leiligheten kan leveres med alternativ planløsning mot tillegg i pris. Konferer megler.

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

All informasjon er godkjent av selger.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prislisten.

Informasjon om prosjektet

SELGER

Navn: Peder Saxes Gate 18 AS
Adresse: Gamleveien 87, 4315 SANDNES
Org.nr: 925058629

PROSJEKTBESKRIVELSE

I Saxemarka, i Peder Saxes gate 18, kommer et nytt boligprosjekt med moderne selveierleiligheter i et etablert og sentrumsnært nabolag. Prosjektet består av to bygg med totalt 33 leiligheter i varierte størrelser fra ca. 43 til 129 kvm - tilpasset ulike livsfaser og behov.

Her bor du med kort vei til det meste: Mosvannet og Sørmarka for tur og trening, Stavanger sentrum for byliv og kultur, samt det nye Stavanger Universitetssjukehus og universitetet. Sykkelstamveien går like utenfor døren og gir enkel og rask adkomst til store deler av byen.

Prosjektet får felleshus og en grønn felles hage som legger til rette for et sosialt og trygt nabolag. I tillegg etableres et næringslokale i første etasje, som bidrar til liv og aktivitet i området. Tomten har en lang lokal historie, kjent for mange som stedet der Samvirkelaget «Økko» og senere Coop Prix holdt til - nå skrevet videre som et nytt kapittel i Saxemarka.

Kort om prosjektet

- 33 selveierleiligheter
- Størrelser fra ca. 43-129 kvm
- Felleshus og grønn felles hage
- Næringslokale i prosjektet
- Sentralt i Saxemarka / Peder Saxes gate
- Kort vei til Mosvannet, Sørmarka, sentrum, sykehuset og universitetet

BELIGGENHET

Et nærområde med behagelige avstander

I Saxemarka bor du sentralt, med korte og enkle avstander til det meste i hverdagen. Det nye Stavanger Universitetssjukehus ligger kun 7-8 minutter unna med sykkel, og sykkelstamveien går rett utenfor døren - perfekt for en effektiv og komfortabel reise til jobb, studier og sentrum. Stavanger sentrum nås raskt både til fots, på sykkel eller med buss, og kollektivtilbudet i området gir gode forbindelser i alle retninger.

Like i nærheten finner du Gamlingen, som byr på utendørs bading hele året, samt Mosvannet og Sørmarka med flotte tur- og treningsmuligheter. Med daglige servicetilbud, bussforbindelser og byens viktigste knutepunkter tett på, er dette et område som gjør hverdagen enkel, aktiv og fleksibel - akkurat slik mange ønsker å bo i dag.

PROSJEKTETS HJEMMESIDE

https://pedershage.no/

ADRESSE

Peder Saxes gate 18, 4019 STAVANGER

REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 57, bnr. 989 i Stavanger kommune. (Ideell andel 1/1.)

Seksjonsnummer fastsettes for hver leilighet i forbindelse med seksjoneringen.

PRIS

Pris fra kr 3 690 000 til kr 13 370 000
Totalpris fra kr 3 700 240 til kr 13 391 440

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

OMKOSTNINGER

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

Omkostninger fra kr 10 240 til kr 23 440

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

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

Omkostning pr. bolig fremgår av side 1.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøper skal innbetale kr. 100 000,- ved stilt §12 garanti.

Det vil bli utsendt faktura fra EiendomsMegler1 i samsvar med bustadsoppføringslova §12.

All innbetaling er å anse som depositum iht. bustadoppføringslova § 46 frem til det eventuelt stilles forskuddsgaranti etter bustadoppføringsloven § 47, da vil beløpet anses som forskudd.
Boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtagelse. Selv om det er avtalt

forskuddsbetalinger har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at det er stilt entreprenørgaranti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Retten til å holde tilbake avtalt vederlag gjelder i de tilfelle garantien skal stilles straks etter avtaleinngåelse, jf. § 12, andre ledd, første setning. Dersom det er avtalt en utsatt frist for å stille entreprenørgaranti etter bustadoppføringslova § 12, andre ledd, andre setning er kjøper likevel forpliktet til å innbetale forskudd som forfaller før garantiplikten etter § 12 inntrer. Kjøpers plikt til å innbetale forskudd etter denne bestemmelsen forutsetter at selger har stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 tredje ledd.
Resterende del av kjøpesum samt omkostninger innbetales pr. overtakelsesdato.
Ved eventuell forsinket betaling gjelder lov om forsinkelsesrenter av 17.12.1976 nr. 100.

OFFENTLIGE FORBEHOLD

Prosjektet er rammegodkjent av Stavanger kommune.

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

SELGERS FORBEHOLD

Selgers tar forbehold om følgende:

- offentlig godkjenning av prosjektet blir gitt uten endringer av vesentlig karakter for prosjektet eller den enkelte bolig.
- at selgers styre vedtar byggestart
- at det selges 60 % av boligene (19 av 33)

Selgers forbehold skal være avklart innen 01.04.27.

Når endelig offentlig godkjenning foreligger kan selger selv velge å frafalle forbehold om antall solgte boliger innen ovennevnte frist.

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

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

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

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

OVERTAKELSE

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 21 mnd + ferie for blokk A og 18 mnd + ferie for blokk B etter at alle punktene (a-c) nedenfor er oppfylt.

a) Selgers forbehold er bortfalt
b) forbrukeren har stilt sikkerhet i form av finansieringsbekreftelse.
c) oppstart kontinuerlig betongarbeid p-kjeller

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

Ferdigstillelsesfristen forlenges dessuten med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med 7 kalenderdager. Det samme gjelder om den berøres av påskeferien. Forlengelsen gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i en ferie.

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

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

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

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

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

Før overtakelse vil det bli gjennomført befaring der boligen

blir gjennomgått/befart samtidig som boligens driftsinstruks/FDV-mappe blir utlevert/gjennomgått. Påpekte og aksepterte /omforente mangler skal utbedres innen rimelig tid.

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

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

AREALANGIVELSE
BRA fra 48 kvm til 134 kvm
BRA-i fra 43 kvm til 129 kvm

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter tegninger datert 19.05.26 på grunnlag av NS3940(2023).

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

BRA-i
Står for internt bruksareal og er alt arealet innenfor boenheten. Her vil også sjakter være med i arealet hvis den ligger inntil enheten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

GUA (gulv areal)
Dette er gulvareal som ikke er måleverdige på grunn av skråtak og lav takhøyde.

BRA og ALH er GUA.

Stor takterrasse i 5. etg. har sprang i dekke og dermed er det noe lavere etasjehøyde i deler av leilighetene i 4. etg.

INNHOLD

Det vises til planskisse vedrørende innhold til den enkelte bolig.

STANDARD
Se leveransebeskrivelse fra selger.

ANTALL SOVEROM

1 - 3

ETASJE

1-5

EIERFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Prosjektert Leilighet

SAMEIEBRØK

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

BYGGEMÅTE

Tre og betong.

BYGGEÅR

Forventet 1. kvartal 2029 for Blokk A og 4. kvartal 2028 for blokk B.

TOMT
Tomteareal er ca. 3 188 kvm på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonsbegjæring eller sameievedtekter.

Selger ferdigstiller uteareal iht. til beskrivelse.
Eksakt tomteareal vil først fremkomme etter sammenføying/fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.
Kjøper må akseptere avvik på tomtestørrelsen da det angitte areal ikke er oppmålt enda.

PARKERING/GARASJE

Leiligheter som er fra 60 kvm BRA kan kjøpe parkeringsplass for kr. 390 000,-.

Parkeringsplassen vil bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til kjøpers boligseksjon

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

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

TILVALG

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

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

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

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

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

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

SAMEIE/FORETTNINGSFØRER

Forretningsfører: Bate

Selger har på vegne av sameie anledning til å stifte og å inngå bindende forretningsføreravtale.

Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre blir valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler.

Stipulering av budsjett samt stifting av sameiet anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal hovedsakelig fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

FELLESAREAL/UTOMHUSAREALER

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

Overtakelse av boligene kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligen, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen.
Det gjøres oppmerksom på at leveransebeskrivelsen/utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer vil forekomme. Kjøper kan utøve tilbakehold av nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene.

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

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader fastsettes av sameiet, og dekker sameiets felleskostnader.

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

Felleskostnadene antas å bli ca kr 26 pr. kvm BRA pr. mnd. og skal dekke bl.a. avsetning til vedlikehold av fellesarealer, forsikring av bygg og andre driftskostnader. I tillegg kommer tilkoblingskostnaden for TV/Internett, stipulert til kr 99 pr. mnd.. Det tas forbehold om at kostnadene kun er stipulerte og basert på erfaringstall. Kommunale avgifter blir fakturert direkte av kommunen.

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

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

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

I sameiet er det ca. 108 kvm. næringsareal. Dette arealet vil seksjoneres som egen næringsseksjon. Det vil føres avdelingsregnskap på bolig og næring.

VELFORENING

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlige myndigheter krever det, kan selger sørge for etablering av velforening eller lignende som kjøper blir pliktig medlem av.
Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene i den aktuelle forening/sameie.

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

Regulert fellesareal skal/kan overskjøtes velforeningen som etableres for det samlede boligfelt.

Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for boligen, og betales ved overskjøting av boligen.

REGULERINGSFORHOLD

Boligen ligger i et område regulert til bolig samt bebyggelse og anlegg.

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

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

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

HEFTELSER/SERVITUTTER

1959/4768-1/102 31.12.1959
ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om vann/kloakkledning

1964/734-1/102 18.02.1964
BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

1987/15685-1/102 03.09.1987
RETTIGHET
Rettighetshaver: POSTVERKET
LØPENR: 1280142
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
LEIE-TID: 10 ÅR
ÅRLIG LEIE PR KV. M NOK 1,000
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER

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

Utskrift av disse heftelsene kan fås ved henvendelse til megler.

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

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

AVBESTILLING

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

Dersom forbrukeren avbestiller fastsetter selgeren krav på

vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Det vil si at kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av kjøper.
Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

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

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

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

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

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

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

MEGLERS VEDERLAG

Meglers vederlag betales av selger og er avtalt til: 0,85% minimum kr. 45 000,-. Det betales i tillegg kr. 10 000,- for tilrettelegging og oppgjørsgebyr per enhet på kr. 3 000,-.

Det gis bonus på 7.000,- kr per leilighet ved 60 % innen 4 mnd.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

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

AVTALEBETINGELSER

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

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

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

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

Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert kjøpstilbud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse. Bustadsoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når boligene er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fasteiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter bustadoppføringslova.

Kjøper er innforstått med at forpliktende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. bustadoppføringslovas § 46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at

omkostninger knyttet til heving og dekningssalg i så fall dekkes av kjøper.

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

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

GARANTIER

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

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

ENERGIMERKING

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

OPPVARMING

Oppvarming skjer gjennom varmepumpe luft-til-vann med viftekonvektor. Viftekonvektor monteres på vegg, opp mot tak.

ADGANG TIL UTLEIE

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

Eierseksjonsloven § 24 beskriver begrensinger vedrørende korttidsutleie av boligseksjoner.

INTERNETT- OG TV-LEVERANDØR

Tilknytning og abonnement for kabel-tv/internett/telefoni bekostes av kjøper.

KOMMUNALE AVGIFTER OG FORMUESVERDI

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

VEI, VANN OG AVLØP

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

EVENTUELL TRANSPORT AV AVTALEN

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

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

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

MEGLERS PLIKT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV HANDELEN - HVITVASKINGSLOVEN

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av

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

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

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE OG BUD

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

SELGERS SANKSJONER

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

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

TVISTER

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

FINANSIERING

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

FORSIKRING

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

VERDIVURDERING

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

VEDLEGG

Tegninger datert 19.05.26
Kjøkkentegninger datert 09.02.26/10.02.26
Reguleringsplan med bestemmelser
Beskrivelse og romskjema
Utenomhusplan
Grunnbok
Kopi av heftelser kan fås av megler
Forslag til vedtekter og budsjett

OPPDRAGSANSVARLIG

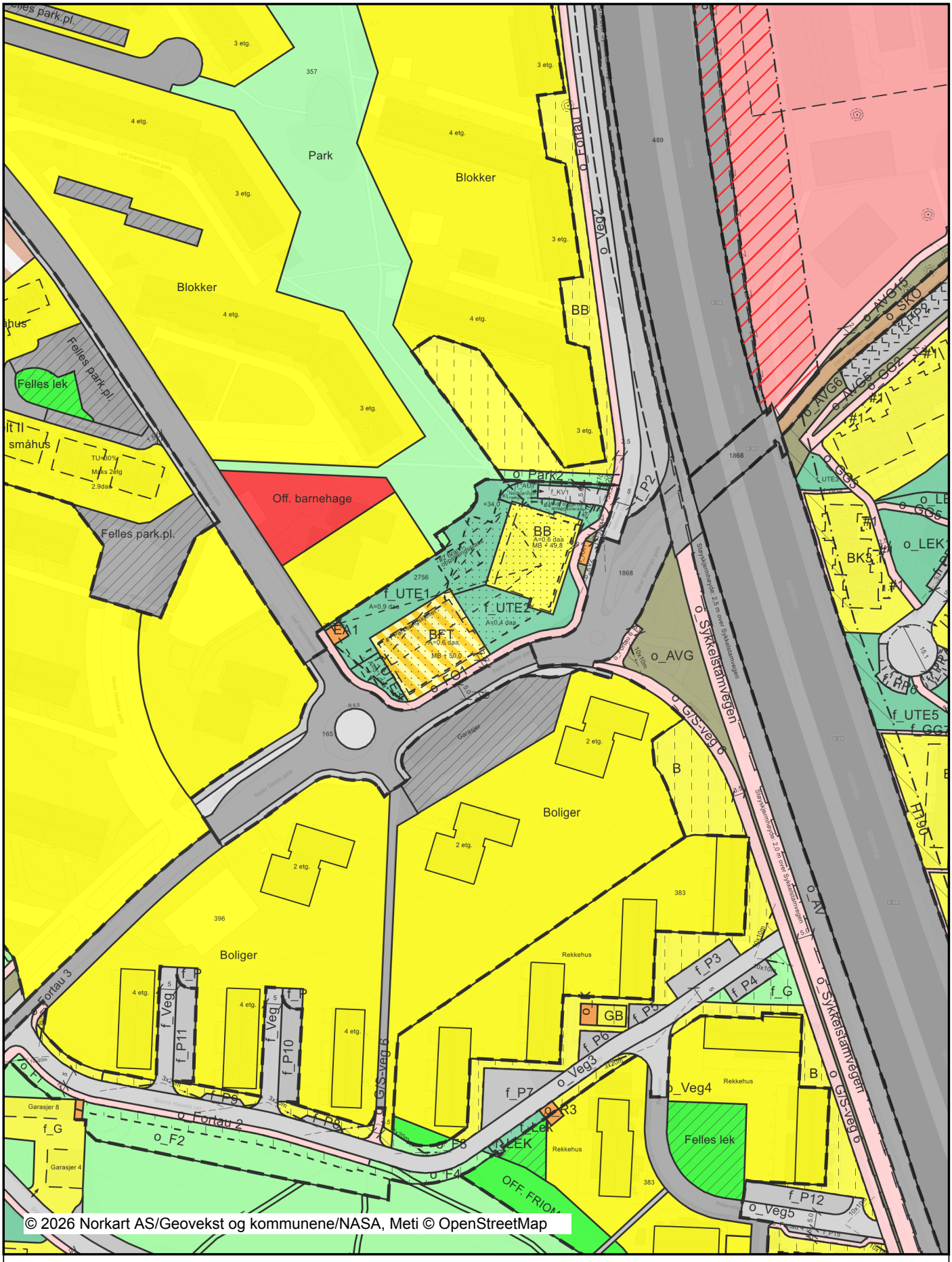
Megler: Olav Kristensen
Tittel: Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 900 86 442

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

Oppdragsnummer prosjektmaster: 2207255035
Oppdatert dato: 30.10.2026.

Utskrift fra Norkart AS kartklient

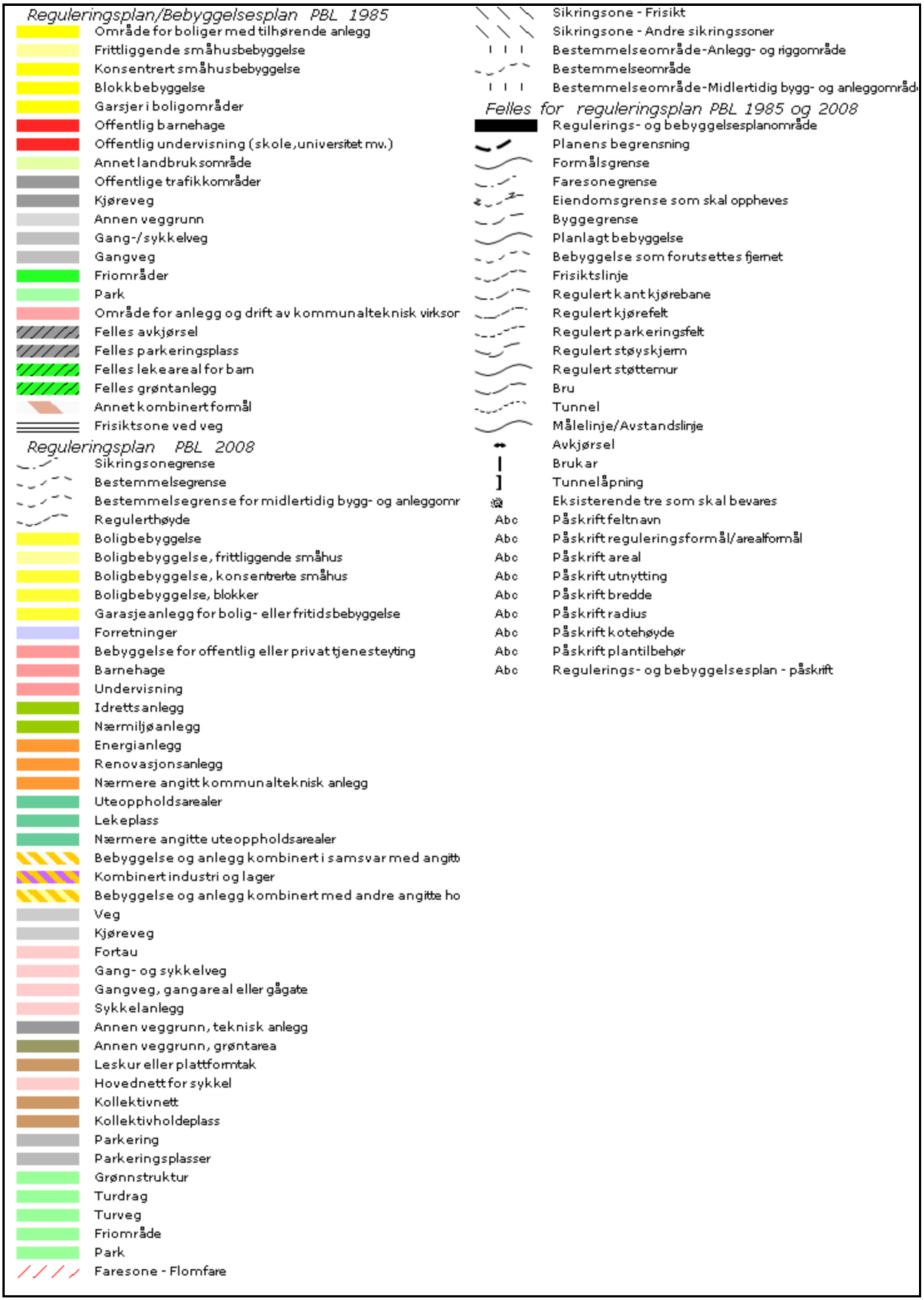
Dato: 20.05.2026 Målestokk: 1:1500 Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

Tegnforklaring



STAVANGER KOMMUNE
By- og samfunnsplanlegging

VEDTATT

av Stavanger bystyre 20.10.2025
i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12

Stavanger kommune

Plan 2756 - detaljregulering for Peder Saxes gate 18 - gnr/bnr 57/989

Vedtatt av Stavanger bystyre 20.10.2025 i henhold til plan og bygningsloven § 12-12.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Delegert 05.12.2025 (rev. 17.11.2025)	Endret feltbetegnelser (fra BB1 og BB2 til og BFT og BB) i §§ 2, 4 og 7	pbl § 12-14

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for boligutbygging og forretning/tjenesteyting med tilhørende anlegg.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Universell utforming

Universell utforming skal være bærende prinsipp ved utforming av bebyggelse og uterom. 50 % av boligene som er under 50 m^2 kan utformes uten krav til tilgjengelig bolig iht. gjeldende forskrift.

2.2 Parkering

Parkering for bil

Bilparkering skal etableres i parkeringskjeller, under terreng. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede. Det skal tilrettelegges for lading av elektriske biler på samtlige parkeringsplasser. Det tillates maks 40 parkeringsplasser, inkludert 7 gjesteparkeringsplasser.
Det er ikke krav om bilparkering for forretning/tjenesteyting.

Parkering for sykkel

Det skal etableres sykkelparkering for bolig og forretning/tjenesteyting i tråd med kommuneplanens krav. Sykkelparkeringsplasser for boligene skal hovedsakelig etableres i eget rom i 1. etasje i BB og i parkeringskjeller. Det tillates at inntil 1 sykkelparkering per boenhet kan inngå i sportsbod.

3. Krav til søknad om byggetillatelse

3.1 Teknisk utomhusplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en detaljert teknisk utomhusplan i målestokk 1:200 for alle ubebygde arealer i planområdet. Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, møblering, adkomster, skilting, vannavrenning, belysning, sykkelparkering, vinterbruk (lagring av sand/snø) og andre faste elementer. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer. Opparbeidingen skal oppfylle Norm for Utomhusanlegg i Sør-Rogaland. Planen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

3.2 Tekniske planer for samferdselsanlegg

Trafikkanlegg skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer godkjent av kommunens vegmyndighet før det søkes om igangsettingstillatelse.

3.3 Støy

Retningslinjene til støynorm T-1442 skal gjelde, med følgende presiseringer:

- Alle boenheter skal ha hoved uteplass med støynivå $L_{den} \leq 55$ dB. Hoved uteplass kan ligge på bakken eller være terrasse/takterrasse.
- f_UT1 skal ha støynivå $L_{den} \leq 55$ dB. For f_UT2 og f_UT3 kan det aksepteres et støynivå på $L_{den} \leq 60$ dB.
- Alle boliger skal ha minst en stille side som definert i T-1442/2021. Det aksepteres imidlertid at inntil 5 leiligheter kan løses med dempet fasade.
  Utarbeiding av planløsning skal følge følgende prinsipp:
  - Boliger med fasadenivå på $L_{den} \leq 60$ dB skal ha stille side, hvor soverom kan plasseres.
  - Boliger med fasadenivå på mellom $L_{den} = 60$ dB og $L_{den} = 65$ dB skal ha stille side og minst et soverom skal plasseres mot denne siden.
  - Boliger med fasadenivå på $L_{den} \geq 65$ dB skal minst et soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plassert mot stille side.
- Sammen med søknad om igangsetting skal det følge dokumentasjon som viser at krav til innendørs og utendørs støynivå tilfredsstilles.
- Ved byggesøknad for nettstasjon må det dokumenteres at denne tilfredsstiller krav som gitt til tekniske installasjoner i NS8175.

3.4 Støv

Det må vises særlig hensyn til inneklima i boliger innenfor planområdet. Eksempler på tiltak er valg av materialer, plassering av luftinntak og valg av ventilasjon.

Det må etableres vegetasjon, i form av helårsgrønne planter for skjerming av uteoppholdsareal mot sot/støv. Plantens renseeffekt må legges til grunn ved valg av vegetasjon.

3.5 Anleggsperiode

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

3.6 Blågrønn faktor og overvannshåndtering

Det stilles krav om en blågrønn faktor på min. 0,7. Valg av løsninger for å oppnå denne faktoren skal dokumenteres i teknisk utomhusplan før igangsetting. Førdrøying skal skje innenfor planområdet. Avrenning fra planområdet skal fordrøyes ved bruk av vegetasjon, regnbed og permeable flater. Lukket fordrøyning kan brukes som supplement. Takvann skal ledes via utvendige taknedløp til terreng.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BFT og BB)

Det tillates etablert 33 boenheter innenfor felt BFT og BB samt forretning eller tjenesteyting i 1. etasje i BFT.

<u>Utnyttelsesgrad og høyder</u>

Det tillates maks 3820 m^2 BRA, 120 %BRA. Arealer under bakken medregnes ikke i maks tillatt BRA. Nettstasjon, felleshus og næringsareal er inkludert i BRA. Maks tillat byggehøyder er oppgitt på plankartet. Det tillates at regulerte kotehøyder på terrenget kan justeres med inntil 0,5 meter.

Leilighetsstørrelser
Minimum tillatt boligstørrelse er på 40 m^2. Minimum 50 % av boligene skal være større BRA enn 55 m^2 og ha min. 2 rom. Min. 40 % av boligene skal ha større BRA enn 80m^2. Hver boenhet skal ha sportsbod på minimum 5 m^2 BRA.

Arkitektur og estetikk
Det skal velges høyverdige materialer med god detaljering i fasader. Overflater skal være i lyse toner, og tilpasses nærområdets fargepalett. Takform skal være sakset saltak. De to flateste skråtakene skal ha en vinkel på mellom 8 og 12 grader. Mellomliggende tak skal ha vinkel på mellom 60 og 70 grader. Det tillates flatt tak på takopplett. Tak kan tekkes med metalltekking eller papp. Det tillates også blå og grønne tak på de flate takene. Det tillates takterrasser og solceller integrert i de skrå takflatene. Tekniske elementer som varmepumpe og lignende skal plasseres skjermet på bakkeplan eller innpasset i fasaden. Det tillates kun innglassede balkonger der det er krav om dempet fasade. Innglassing skal ha ensartet utforming og være en integrert del av arkitekturen.

Det tillates at tak krager ut over fellesareal med inntil 1,2 meter. Tak kan ikke krage ut over offentlig areal. Vindusformater skal tilpasses eksisterende nabobebyggelse og redegjøres for i rammesøknad. Formater skal være repeterende. Det tillates mindre variasjoner av benyttede vindusformater.

Nedkjøringsrampe skal ha transparente rekkverk. Vegger langs rampe skal ha lys overflate i murpuss eller betong.

Privat uteoppholdsareal
Alle boenheter skal ha privat uteareal på bakkeplan eller i form av balkong. Størrelse på uteareal på bakkeplan skal være minimum 12 m^2 og størrelse på areal balkong skal være minimum 6 m^2.

Det tillates at balkonger med understøtting bygges utover byggegrense. Det tillates at terrasser på bakkeplan går ut over byggegrense. Terrasser på bakkeplan skal avgrenses med beplantning.

4.1.2 Energianlegg (felt EA1)
Det tillates etablert nettstasjon innenfor felt EA1. Nettstasjonen skal plasseres på bakkenivå, ha direkte adkomst og tilfredsstillende ventilasjonsforhold. Nettstasjonen skal ha grønt tak og tre grønne fasader. Nettstasjonen skal fundamenteres 0,5 meter under del av VA-ledning som er nærmere enn 4 meter.

4.1.3 Renovasjonsanlegg (felt f_RA1)
F_RA1 er felles for felt BFT og BB.
Innenfor felt f_RA1 skal det etableres nedgravde avfallscontainere.

4.1.4 Uteoppholdsareal (felt f_UTE1-f_UTE3)
Felt f_UTE1-f_UTE3 er felles for boliger innenfor felt BFT og BB.
Felles uteoppholdsareal skal opparbeides til bruk av alle aldersgrupper.
Innenfor felt f_UTE1 skal det etableres nærmøteplass på minimum 180 m^2. Ved flere enn 30 boenheter skal arealet økes med 6 m^2 per boenhet.
Innenfor f_UTE1 skal det etableres et felleshus på inntil 25 m^2 BRA. Felleshuset skal etableres med grønt tak. Det skal legges til rette for at tilgrensende leilighetsblokker kan leie felleshuset.
Innenfor felt f_UTE3 tillates opparbeidelse av regnbed og et areal på minimum 50 m^2 som forbeholdes bruk av regulert forretning / tjenesteyting innenfor åpningstiden. Arealet kan benyttes til uteservering og sykkelparkering.

Det skal være tilkomstvei fra Leif Dietrichsons gate til oppstillingsplass for brannbil. Tilkomstveien og dekket skal være dimensjonert for brannbil og uten faste installasjoner.

4.1.5 Annet uteoppholdsareal (felt f_AUT1)
Felt f_AUT1 er felles for boliger innenfor felt BFT og BB.
Felt f_AUT1 skal opparbeides med regnbed, busker og/eller trær mot tilgrensende stiforbindelse, o_Park2, regulert i plan 2507 Detaljregulering for Sykkelstamvegen.

4.1.6 Forretning/ tjenesteyting
I første etasje i BFT skal et areal på maksimalt 140 m^2 benyttes til formål forretning/tjenesteyting. Lokalet skal ha aktiv fasade mot Leif Dietrichsons gate.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)
4.2.1 Kjøreveg (felt f_KV1)
Kjøreveg f_KV1 er felles for felt BFT og BB, og skal opparbeides som nedkjøringsrampe til parkeringsanlegg under bakken.

4.2.2 Kjøreveg (felt o_KV2)
O_KV2 skal benyttes av renovasjonsbil ved tømming.

4.2.3 Annen veggrunn – grøntareal
Areal regulert til annen veggrunn grønt skal opparbeides med lavt-voksende busker.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)
5.1 Frisikt (felt H140)
I områdene regulert til frisikt skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Enkeltstående trær kan tillates innenfor frisiktsoner.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder
6.1 Bestemmelsesområde #1 Parkeringskjeller
I bestemmelsesområdet kan det anlegges parkeringskjeller under bakken. Det tillates sykkelparkering, boder og tekniske rom innenfor arealet. Der anlegget ligger under uteoppholdsarealer, skal parkeringskjelleren dimensjoneres for å tåle en gjennomsnittlig jorddybde på minimum 0,8 meter.

Den del av parkeringskjelleren som er nærmere VA-ledning enn 4 meter må fundamenteres 0,5 meter under ledningene.

6.2 Bestemmelsesområde #2 Brannbiloppstillingsplass
Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres brannbiloppstillingsplass. Kjøretrasé til oppstillingsplass skal ha minimum bredde 3,0 meter og være fri for hindringer. Overflaten innenfor bestemmelsesområde #2 skal opparbeides som overkjørbar og permeabel.

6.3 Bestemmelsesområde #3 Nedkjøringsrampe
Innenfor bestemmelsesområde #3 skal nedkjøringsrampen være overdekket og etableres som en del av felles uteoppholdsareal.

6.4 Bestemmelsesområde #4 Midlertidig bygge- og anleggsområde
I byggeperioden for Sykkelstamveien kan midlertidig bygge- og anleggsområde brukes som anleggsvei, masselager, riggområde og trafikkareal for kjørende, gående og syklende.

Midlertidig bygge- og anleggsområde opphører når Sykkelstamveien er ferdigstilt og overtatt av kommunen.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før igangsettingstillatelse (felt BFT og BB)

- Før igangsettingstillatelse gis skal behovet for midlertidig bygge- og anleggsområde for utbygging av sykkelstamvegen ha opphørt.
- Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge plan for utforming av nabolagspark. Denne skal være godkjent av Park og vei ved Stavanger kommune.
- Dersom nettstasjon skal bygges, skal denne oppføres tidlig i byggefasen for å muliggjøre utslippsfri byggeplass.

7.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt BFT og BB)

- Før brukstillatelse gis skal f_UTE1, f_UTE2, f_UTE3, f_AUT1, f_RA1, EA1, f_KV1, o_KV2 og o_FO1, #1 Parkeringskjeller, #2 Brannoppstillingsplass, #3 nedkjøringsrampe være ferdig etablert.
- Før brukstillatelse gis skal nabolagspark opparbeides innenfor offentlig park på gnr. 57 bnr. 322 i tråd med norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.
- Før brukstillatelse gis skal regulert grønnforbindelse o_Park i Plan 2507 Sykkelstamvegen Schancheholen – Sørmarka nord for planområdet være opparbeidet.

LEVERANSEBESKRIVELSE
Prosjekt Peder Saxes Gate 18

ORIENTERING
Prosjektet består av to bygg med til sammen 33 leiligheter. Det ene bygget har næringsareal i 1.etasje. Prosjektet ligger i Peder Saxes Gate i Stavanger kommune, gnr .57 bnr. 969 m.fl Byggene etableres med felles parkeringskjeller.

Bygget prosjekteres og utføres i henhold til TEK 17. Prosjektet skal tilfredsstille gjeldende forskriftskrav.

KONSTRUKSJONER OG FASADER
Hovedbærekonstruksjoner i bygget er betong, stål og noe tre. Yttervegger bygges opp i isolert bindingsverk. Fasadekledningen består av skjermtegl, stopuss og trekledning med nødvendige beslag.

Yttertakene, isoleres og tekkes i henhold til teknisk forskrifts krav.

Vinduer og dører i yttervegger leveres i tre. Vinduer og balkongdører kles utvendig med lakkert aluminium, og fabrikkmalte karmer og foringer innvendig. Vindusglass leveres med U-verdi i henhold til tekniske forskrifter.

Felleshus leveres i tre og fasader i henhold til arkitekttegninger.

BALKONGER/TERRASSER
Balkonger leveres i betong og har eget sluk tilkoblet taknedløp for overvannshåndtering. Gulvoverflate er impregnerte terrassebord i størrelse 28*120. Svalganger leveres med betongoverflater uten renne. Underkant balkong og svalgang leveres som ubehandlet betong. Rekkverk leveres i pulverlakkert stål. Balkong- og terrasse er å anse som utvendig konstruksjon. Drypp fra overliggende balkong, rekkverk og konstruksjoner må påregnes ved regn/snøsmelting etc.

INNREDNING LEILIGHETER

INNERVEGGER
Innervegger utføres i hovedsak med stendere og gipsplater. Vertikale leilighetsskiller utføres i betong og tre. Overflaten består av gips med overflatebehandling og sparklet betong i henhold til romskjema.

HIMLINGER, SØYLER OG DRAGERE
Sparklet og malt himling i betong og sparklet og malt gips der nedhimling og innkassing for tekniske føringer blir nødvendig. Alle tak males hvit, farge NCS S0500-N, med unntak av bad hvor det brukes våtromsmaling, i samme fargekode som over. Overganger mellom tak og vegg fuges. Det presiseres at det kan forekomme noe oppsprekking av fuger over tid grunnet bevegelse og differanse i temperatur og luftfuktighet. Denne oppsprekkingen anses ikke som reklamasjonsgrunnlag.

GULVOVERFLATER
Gulvoverflater i tørre rom leveres med overflate ihht romskjema.

INNVENDIGE DØRER
Innvendige dører med slette dørblad, ferdig malt karm og standard vrider i børstet alu-utførsel. Flat terskel i tørre rom. Inngangsdører til leiligheter leveres med slett dørblad og dørkikkert. Inngangsdør har FG-godkjent lås.

LISTVERK
Det monteres fabrikkmalte lister 12x58 mm rundt dører som kittes i spikerhull etter montasje. Gulvlister leveres i lakkert eik. Tak og vinduer leveres listfritt (gipset smyg).

KJØKKEN
Kjøkken leveres av Sigdal med hvite fronter, laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum, samt tilrettelagt for integrerte hvitevarer. Kjøkkeninnredning leveres iht tegning fra kjøkkenleverandør. Det leveres slimline kjøkkenvifte tilkoblet sentralt kanalanlegg. Det medfølger ikke hvitevarer i leveransen. Det tilrettelegges for kjøp av hvitevarepakker som tilvalg. Under overskap leveres LED-lys.

Det gjøres oppmerksom på at det i noen leiligheter vil være behov for volum ovenfor overskap til fremføring av ventilasjonskanaler, og kan derfor ikke benyttes som skapplass.

BADEROMSINNREDNING
Baderomsinnredning med hvite fronter. Innredning består av underskap med heldekkende servant og speil med lys i. Innredning leveres iht tegning fra baderomsleverandør.

GARDEROBE
Garderobeskap kan kjøpes gjennom tilvalgprosess. Det er satt av plass til garderobeskap iht. salgstegning.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Teknisk skap for vann og elektro plasseres i leiligheten i egnet rom. Det forutsettes at tørketrommel må være av typen ”kondenstørketrommel”.

SANITÆR
Sanitærutstyr leveres med normal god kvalitet. Det leveres opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og opplegg for vaskemaskin i rom som er egnet. Alt porselen leveres i farge hvit. I WC leveres innebygget sisterne. Blandebatteri/armaturer leveres i "krom" utførelse av god kvalitet. Dusj leveres med dusjvegger i glass, mål og utforming på dusjsone fremkommer på salgstegning, med glidestang og slange m/dusjhåndtak.

VENTILASJONSANLEGG
Leilighetene leveres med balansert ventilasjon med varmegjenvinner fra eget luftbehandlingsanlegg i hver leilighet. Luftbehandlingsanlegg er plassert i bod, gang eller i ventilator over koketopp der det egner seg. Behandlet friskluft tilføres i stue og soverom. Avtrekk fra bad, bod, m.fl. Nødvendige nedhimlinger evt kasser må påregnes der det er nødvendig.

OPPVARMING AV LEILIGHETER
Leilighetene forsynes med varmtvann fra sentralt felles varmepumpeanlegg. Oppvarming vil være basert på vannbåren varme med viftekonvektor plassert i stue/kjøkken. Kostnader for forbruk faktureres basert på måling av forbruk. I hver bolig leveres det måler for avlesning av forbruk av varmt tappevann og oppvarming. Bad/vaskerom leveres med elektriske varmekabler.

ELEKTRISK
Det leveres lys i entre, omkledning, wc, bod og bad/vaskerom. På bad leveres det speil med lys i. Det er ikke medtatt spotter i noen rom. Under overskap på kjøkken leveres led-lys.

Hovedbryter og måler for hver leilighet installeres ute i byggets fellesareal, iht. offentlige krav. Sikringsskap for hver enkelt leilighet plasseres i leiligheten i bod eller entré. Elektrisk anlegg ligger skjult i leilighetene med unntak av på betongvegger/lydskillevegger. Anlegg leveres etter NEK 400. Øvrige installasjoner i leiligheter som beskrevet i romskjema.

Telefon/bredbånd og TV-uttak til hver leilighet i henhold til gjeldende lovverk. Det legges tomme trekkerør til hvert rom for internettkabling. Leiligheten forsynes med internett via Wifi fra TV boks eller boks i sikringsskap.

SPORTSBOD
Alle enheter tildeles 1 stk. sportsbod. Sportsbod i parkeringskjeller leveres med vegger i stålkonstruksjoner med gitteråpning på ca. 20 cm øverst, dør har hengelås med systemnøkkel. Skillevegger i gitter. Sportsboden er uisolert og organisk materiell kan ikke oppbevares.

PORTTELEFON
Det monteres ringetablå ved hovedinngangspartiene og porttelefon anlegg. Det leveres også ringeknapp ved hoveddør til hver leilighet.

BRANNSIKRING
Hele bygget skal tilfredsstille dagens krav til brannsikring. Det innebærer blant annet heldekkende sprinkleranlegg i fellesarealer, leilighetene og hvor teknisk forskrift krever dette. Det leveres i tillegg ett brannslukningsapparat til hver leilighet. Røykdetektor og alarmgiver i hver leilighet er direkte tilknyttet sentralt brannalarmanlegg – avstillingsmulighet ved feilutløsning i trapperom for hver etasje.

PARKERING
Det etableres et felles parkeringsanlegg i parkeringskjeller. Adkomst til parkeringsanlegget vil skje via innkjørsel under bygget i øst. Det blir adgang med heis fra parkeringsanlegget til leilighetsetasjene. Synlige betonghimlinger sprøytemales i heldekkende hvit.
Port åpnes med GSM-løsning der man ringer porten åpen. Håndsender kan leveres mot tillegg. Fotocelle plasseres på innside for utkjøring.
Høyde port min. 210 cm. Det må forutsettes at takhøyde kan bli lavere i soner hvor man ikke kjører på grunn av tekniske installasjoner.

El-Bil ladere
Det leveres flatkabelsystem ut i parkeringskjeller for 33 parkeringsplasser ladere leveres ikke. Ladere bestilles direkte av kunden selv via valgt leverandør (Leverandør er ikke valgt enda).

FELLESAREAL / INNREDNING TRAPPEROM

OVERFLATER
Overflater består av betong / gipsplater som sparkles og males. Gulv i trapperom i underetasje og 1.etasje leveres fliselagt, øvrige etasjer leveres med teppeflis. Der det er behov vil det bli montert absorbenter i trapperommet for å redusere etterklangstiden.

DØRER
Ytterdører leveres i anerkjent kvalitet iht brannkrav.

REKKVERK
Rekkverk i trapperom leveres med håndløper på vegger og håndløper med vertikale spiler langs indre trappevange, i henhold til forskrifter. Rekkverk pulverlakkeres.

UTOMHUSPLAN
Det vil bli opparbeidet et komplett utendørsanlegg for tomten i henhold til utomhusplan for aktuelt boligtrinn. Selger forbeholder seg imidlertid retten til å foreta endringer med hensyn til utforming og materialvalg. Grøntområder vil bli beplantet, lagt med ferdiggress eller tilsådd.. Vannutkaster plasseres ved hovedinngang til bygg på bakkeplan.

SYKKELPARKERING
Det leveres sykkeloppstillingsplass iht kommunale retningslinjer og utendørs sykkelparkering for gjester.

HEIS
Alle leiligheter har tilkomst via heis fra parkeringsetasje.

POST OG AVFALLSHÅNDTERING
Det vil etableres felles avfallsanlegg med nedgravde avfallskontainere utendørs iht. utomhusplan. Kommunal renovasjon.

Postkasser på vegg i inngangspartiet, type Renz Prima eller tilsvarende.

TILVALG/ENDRINGER

Etter kjøp av leilighet kan kjøper endre spesifikasjoner for sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsprogram. Mulighet til å bestille tilvalg/endringer vil være tidsbegrenset og kjøpere vil bli underrettet om de tidsfrister som blir satt av entreprenør.

Alternativ planløsning må velges på et tidspunkt i prosjekteringen hvor endringen fortsatt lar seg innarbeide uten å påvirke ferdigstillelse av prosjekteringsarbeidet. For enkelte leiligheter kan det derfor være begrensninger i muligheten for å velge alternative planløsninger dersom prosjekteringen er kommet for langt.

Alternative planløsninger prises på forespørsel dersom kjøper ønsker å gå videre med et slikt alternativ.

Det aksepteres ikke andre leverandører/ entreprenører til boligen i byggetiden enn de som er valgt for prosjektet.

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta endringer i leveranse og utførelse uten at dette skal gå utover kvaliteter og funksjonalitet.

Romskjema Peder Saxes Gate 18

13.05.2026

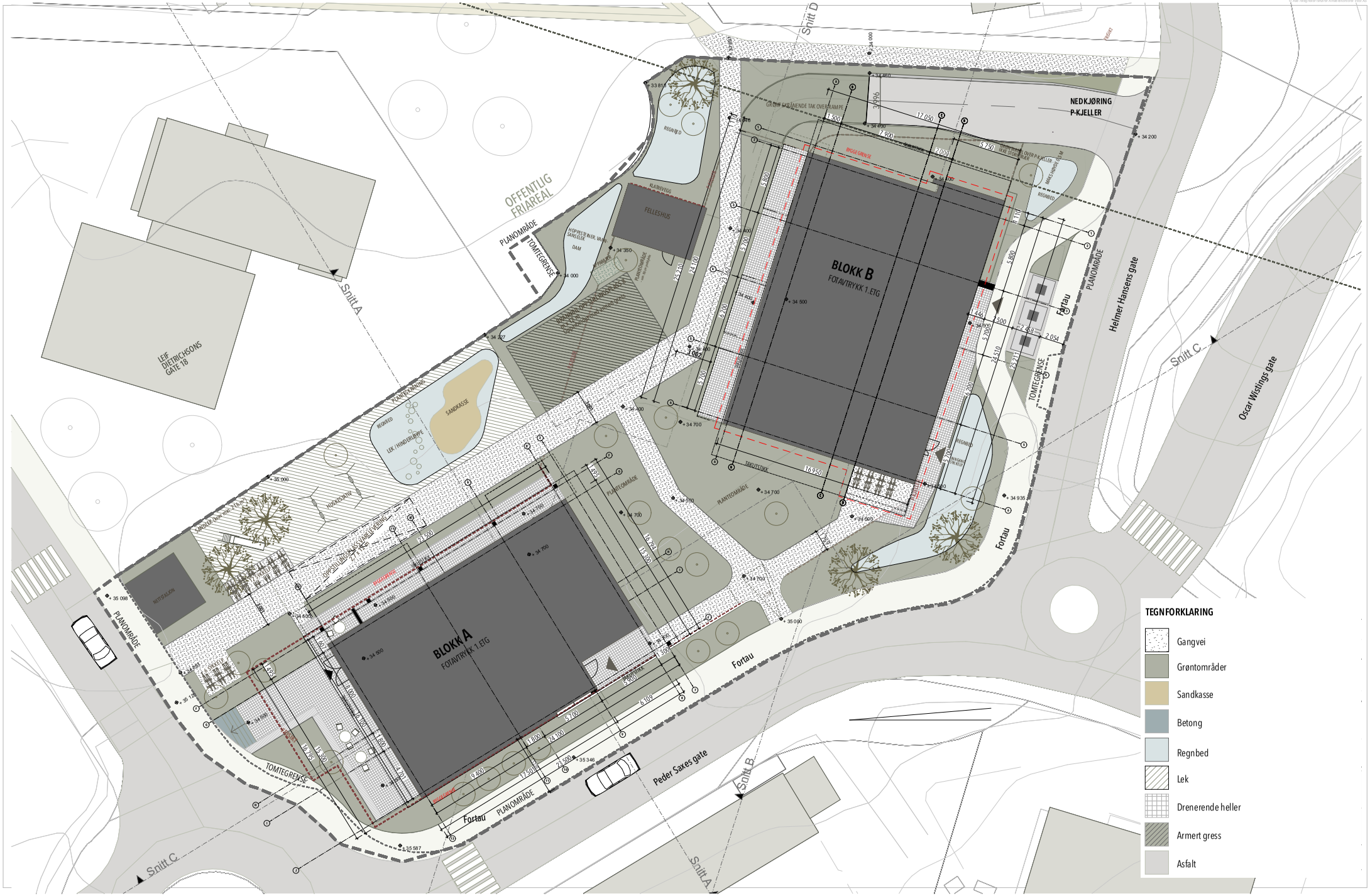
Rom navn:	*Gulv*	*Vegg*	*Tak*	*Elektro*	*Sanitær*	*Diverse*
Entre	Hvitpigm. 3-stav eikeparkett Gulvlist hvit eik	Estetisk klasse K2 Klassisk hvit 500	Sparklet og malt K2 Klassisk hvit 500	Standard LED-armatur i tak		Porttelefon Utvendig ringeklokke ved leilighetsdør
WIC/Omkledning	Hvitpigm. 3-stav eikeparkett Gulvlist hvit eik	Estetisk klasse K2 Klassisk hvit 500	Sparklet og malt K2 Klassisk hvit 500	Standard LED-armatur i tak		
Kjøkken-Stue	Hvitpigm. 3-stav eikeparkett Gulvlist hvit eik	Estetisk klasse K2 Klassisk hvit 500	Sparklet og malt K2 Klassisk hvit 500	Tilkobling lys under overskap	Ett greps blandebatteri Opplegg for oppvaskemaskin Viftekonvektor plasseres på vegg opp mot tak	Kjøkkeninnredning iht kjøkkentegninger Lys under overskap leveres av kjøkkenleverandør
Sov	Hvitpigm. 3-stav eikeparkett Gulvlist hvit eik	Estetisk klasse K2 Klassisk hvit 500	Sparklet og malt K2 Klassisk hvit 500			
WC	Hvitpigm. 3-stav eikeparkett Gulvlist hvit eik	Estetisk klasse K2 Klassisk hvit 500	Sparklet og malt K2 Klassisk hvit 500	Standard LED-armatur i tak	Vegghengt toalett og servant	
Bad	Flis 30x30cm 10x10 mosaic i dusj	Flis 20x40cm	Sparklet og malt K2 Klassisk hvit 500	Standard LED-armatur i tak	Ett greps blandebatteri Vegghengt toalett 90x90 dusjhjørne, dusjarmatur Varmekabler i gulv	Baderomsseksjon 60-80cm baderomsinnreding Det må benyttes kondenstørketrommel i leilighetene. Varmtvann fra felles berederanlegg m/varmepumpe
Vask/bod	Gulvbelegg med oppbrett	Estetisk klasse K2 Klassisk hvit 500	Sparklet og malt K2 Klassisk hvit 500	Standard LED-armatur i tak	Oppsjon: Utslagsvask Sluk i gulv Varmekabler i gulv Avløp for vaskemaskin	Ventilasjonaggregat plasseres i vask/bod
Bod	Hvitpigm. 3-stav eikeparkett Gulvlist hvit eik	Estetisk klasse K2 Klassisk hvit 500	Sparklet og malt K2 Klassisk hvit 500	Standard LED-armatur i tak		Ventilasjonsanlegg plasseres i bod.
Lavt lagringsareal / lavbod i toppetasje i tilknytning av balkong	Betong gulv Trinnlydsbelegg	Estetisk klasse K2 Klassisk hvit 500	Estetisk klasse K2 Klassisk hvit 500	Standard LED-armatur i tak		Ventilrist i vegg
Bod i garasje (sportsbod)	Betong gulv	stål/ betong				Boden er uisolert.
Balkong	Tremmegulv med 28 x 120 mm standard imp. Terrassebord		Betong Lett tak i 5. etg	Utelampe		Balkonger/terrasser/takterrasser i 1. etg til 5. etg har std. Imp. terrassebord på golv. Stor takterrasse har sprang i dekke for oppbygning med isoalsjon ute.
Trapperom	Flis 30x30cm 1. etg Teppeflis øvrige etg.	Sparklet og malt K2	Systemhimling	Belysning	Panelovn U.etg.	Flis i sluse/trapperom og trinn i u.etg. Samt inngang fra terreng i 1. etg. Fra trinn 1 i felles inngang i 1 etg. og opp er det tenkt tepepflis. Opsjon på gulvbelegg hvor beskrevet fliser

Generelt

1 Ytterdører leveres glatte, malt fra fabrikk farge etter arkitektens valg. Evt. skyvedører mot terrasser
2 Innvendige dører leveres hvit slett.
3 Vinduer leveres malt fra fabrikk, hvite innvendig med svart alu.belsått utside. Hvite vindusforinger. Listverk slette hvitmalt. Overgang tak/vegg uten listverk
4 Alle leilighetene leveres med balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
5 Fremføring av tekniske installasjoner: Diverse ned/utforinger må påregnes.
6 Utelamper balkonger, disse er like i alle leiligheter, type velges av byggherre.
7 Opplegg for vaskemaskin i vask/bod eller bad i henhold til plantegning.
8 El punkter i henhold til gjeldende NEK 400 - Bolignormen.
10 Da prosjektet ikke er ferdig prosjektert kan det forekomme endringer.
11 Det må benyttes kondens tørketrommel i leilighetene.
12 Innkassinger/sjakter som ikke er vist på tegninger, kan forekomme i forbindelse med tekniske føringer.
13 Parkett leveres som 3 stavs lakkert hvitpigmentert eik.
14 Det er kan velges mellom 4 veggfarger i prosjektet, begrenset til én farge pr. rom
15 Oppvarming av leiligheter skjer gjennom varmepumpe luft-til-vann med viftekonvektor. Viftekonvektor monteres på vegg, opp mot tak.
16 Leilighetene med tilhørende fellesarealer og uteareales, vil bli overlevert i henhold til gjeldende plan- og bygningslov med tilhørende forskrifter.
17 Forbehold: se forbehold nedenfor, samt i bygningsteknisk beskrivelse. Ikke alle leiligheter har alle de nevnte rom i skjema ovenfor.
18 Skjermvegg av glass på balkonger leveres kun for leiligheter med støykrav.
19 Stor takterrasse i 5. etg. har sprang i dekke og dermed lavere lavere etasjehøyde i deler av leiligheter i 4. etg. Se snitttegning fra ARK.

Det tas forbehold om skrivefeil i romskjema. Alle illustrasjoner på tegninger er ment å gi et inntrykk av ferdig bebyggelse, og kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse både når det gjelder utvendige forhold og innredning, Eksempelvis er derfor ikke møbler, garderobeskap i entre, hvitevarer, TV, planter o.l noe som inngår i utbyggers leveranse. Alle arealer som er oppgitt er ca.-arealer, og det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. Sjakter for tekniske føringer som er vist kan etter detaljprosjektering bli både større og mindre enn det som er vist. Det kan også bli behov for ytterligere sjakter enn det som er vist på tegninger. Bruksareal (BRA) er arealet innenfor boligens omsluttede vegger inkl innvendig bodareal. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan ikke summere rommenes nettoarealer for å finne bruksarealet. Alle leiligheter har ikke alle typer rom som er listet opp i dette skjema. Vedrørende 3-D bilder i prospekter/annonser, kan utsikt, plassering og innhold avvike fra faktiske forhold, uten at det kan påberopes som mangel. 3D bilder er ikke en del av kontrakt.

Romskjema sammenholdes med bygningsteknisk beskrivelse.



FORELØPIG PLAN

Plan 2756 - Peder Saxes gate 18
Blokk A og B med næringsdel

Tiltakshaver:
Peder Saxes gate 18 AS

Tittel:
A10-02 Utomhusplan

Arkitekt / Kontroll:

Saksnr.: 120-2859
Fase: Salgstegning
Ark: A2
Gnr. / Bnr.: 57/989
Målestokk: 1:200
Dato: 19.05.2026

N

ARKITEKTKONTORET VEST
Langgata 3 / 4306 Sandnes
51681240 / post@arkvest.no
arkvest.no

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 57, Bruksnummer 989 i 1103 STAVANGER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	20.05.2026 kl. 12.16
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	20.05.2026 kl. 12.14

Adresse(r):

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/2682998-1/200 02.07.2020 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 14 000 000
Omsetningstype: Fritt salg
PEDER SAXES GATE 18 AS
ORG.NR: 925 058 629

HEFTELSER

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

Heftelser i eiendomsrett:

1959/4768-1/102 31.12.1959 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om vann/kloakkledning

1964/734-1/102 18.02.1964 **BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE**
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

1987/15685-1/102 03.09.1987 **RETTIGHET**
Rettighetshaver: POSTVERKET
LØPENR: 1280142
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
LEIE-TID: 10 ÅR
ÅRLIG LEIE PR KV. M NOK 1,000
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER

2020/2683009-1/200 02.07.2020 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 14 000 000
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324

GRUNNDATA

1956/1639-1/102 23.05.1956 **FRADELINGSDOKUMENT**
OPPRETTELSE - FRADELT FRA GATE 671 NR. 20

2006/1967-1/102 02.02.2006 **MÅLEBREV**
Dette målebrevet erstatter tidligere målebrev av 08.05.56

2006/1967-2/102 02.02.2006 **GRENSEJUSTERING**
Fra bnr. 324 til bnr. 989 og fra bnr. 989 til bnr. 324
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

V E D T E K T E R

FOR

SAMEIET PEDERS HAGE

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av eierseksjonssameiet, den xx.xx.xxxx.

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 gjelder fullt ut med mindre unntak spesifikt er nevnt i disse vedtektene.

UTKAST

Innhold

1 Navn 4

1-1 Navn og opprettelse 4

1-2 Hva sameiet omfatter/eierskap 4

2 Rettslig råderett 4

2-1 Rettslig råderett over den enkelte bruksenhet 4

3 Bruken av den enkelte bruksenhet og fellesareal 4

3-1 Rett til bruk 4

4. Parkering 5

4-1 Sameiets parkeringsplasser 5

4-2 Rettslig disposisjonsrett 5

4-3 Ladepunkt for el-bil o.l. 5

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne 6

5 Vedlikehold 6

5-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt 6

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt 7

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform 7

6-1 Felleskostnader 7

6-2 Betaling av felleskostnader 8

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse 8

6-4 Seksjonseiernes ansvar utad 8

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold 8

7-1 Pålegg om salg – eierseksjonsloven § 38 8

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39 8

8 Styret og dets vedtak 9

8-1 Styret - sammensetning 9

8-2 Styrets oppgaver 9

8-3 Styrets beslutningsmyndighet 9

8-4 Representasjon og fullmakt 9

8-5 Forretningsfører 9

9 Årsmøtet 9

9-1 Myndighet 9

9-2 Tidspunkt for årsmøtet 9

9-3 Årsmøtets form 10

9-4 Varsel om og innkalling til årsmøtet 10

9-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte 10

9-6 Møteledelse og protokoll 10

9-7 Stemmerett og fullmakt 10

UTKAST

9-8 Beslutninger på årsmøtet 10
9-9 Inhabilitet 11
10 Elektronisk kommunikasjon 11
11 Inhabilitet og mindretallsvern 11
11-1 Inhabilitet 11
11-2 Mindretallsvern 12

UTKAST

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Peders Hage. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter/eierskap

(1) Sameiet består av boligseksjoner og næringsseksjon på eiendommen gnr. 57 bnr. 989 i Stavanger kommune. Sameiet er dermed et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

(2) Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- parkeringsplasser (i garasjekjeller)

(3) Den enkelte seksjonseier har en eierandel i sameiets eiendom, representert ved eierbrøk. Til hver eierseksjon knytter det seg et avgrenset areal som en seksjonseier har enerett til å bruke. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig. Hvilke arealer som knytter seg til den enkelte seksjons eksklusive bruksrett fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

(4) Ved seksjoneringen er arealet av de enkelte seksjonene lagt til grunn for beregningen av eierbrøken. Dette medfører at 2492/2604 av grunneiendommen eies av boligseksjonene, mens 112/2604 eies av næringsseksjonen. Sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

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

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett over den enkelte bruksenhet

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av disse vedtektene og eierseksjonslovens regler.

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

3 Bruken av den enkelte bruksenhet og fellesareal

3-1 Rett til bruk

Den enkelte bruksenhet

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

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

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

UTKAST

(4) Alle endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller årsmøtet før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Seksjonseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

Fellesareal

(1) Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Næringsseksjonen kan ikke drive virksomhet som ved støy eller lukt sjenerer de øvrige seksjonseierne. Næringsseksjonen kan ikke brukes til nattklubb.

(2) Næringsseksjonen har rett til å ha alminnelige virksomhetsskilt på den fasaden i 1. etasje som er tilknyttet næringsseksjonen. Skilting og vedlikehold skal skje for næringsseksjonens regning, og næringsseksjonen er ansvarlig for å søke om offentlig tillatelse. Skilt skal utformes i nøytrale farger (dvs. sort, grått, hvitt, brunt). Eventuelle avvik fra dette skal godkjennes av styret.

(3) Felleshuset eies av sameiet og kan leies av boligseksjonseiere etter booking hos styret. Styret i sameiet fastsetter regler for booking og drift av felleshuset, samt de til enhver tid gjeldende priser. Bruker av felleshuset er ansvarlig for hendelser som måtte inntreffe i perioden arealet disponeres og at lokalene tilbakeleveres i samme stand som de ble overtatt. Inntekter og kostnader forbundet med drift av felleshuset tilfaller sameiet.

3-2 Rett til bruk

Seksjonseierne i første etasje har eksklusiv rett til bruk av terrasser/balkonger utenfor egen seksjon. Denne ekslusive retten er gis for 30 år frem til 2057. Endringer i ekslusive bruksrettigheter krever samtykke fra berørte seksjonseksjonseiere.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 39 parkeringsplasser. Av disse ligger

- x som tilleggsareal til den enkelte seksjon
- x som gjesteparkeringsplasser

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel, kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Eier er i tilfellet forpliktet til å sørge for en reseksjonering.

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

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

UTKAST

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

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

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukkingsapparat og brannvarsler
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv – og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører.
- Overflatebehandling av balkonger/terrasser

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

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

(4) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

(7) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

(9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(10) Næringsseksjonen plikter å vedlikeholde skilt knyttet til næringsseksjonen samt de- og remontere disse ved fasadetiltak.

UTKAST

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle har regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgende av den.

(12) Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra seksjonseier eller andre som bor i boligen, og skaden dekkes av sameiets forsikring, har seksjonseier plikt til å refundere sameiets egenandel. Det samme gjelder dersom sameiets forsikring dekker utbedring av skade knyttet til det seksjonseier har ansvaret for å vedlikeholde.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slik installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(3) Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

(4) Et sameier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet eller unngått følgene av den.

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre en annen fordeling er fastsatt i punkt 5-2.. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet kostnader til:

- Eiendomsforsikring
- Indre og ytre vedlikehold av fellesarealer – herunder vedlikehold av fasader
- Støyskjerming
- Konstruksjon/tettesjikt for balkonger/terrasser

- Lys og oppvarming av fellesareal ute og inne
- Kostnader ved forretningsførsel og styrehonorar
- Kommunale avgifter
- Snømåking

(2) Kostnader som utelukkende gjelder enten bolig- eller næringsdelen, skal fordeles på den respektive del, f.eks. gjennom bruk av et avdelingsregnskap. Kostnadene fordeles deretter forholdsmessig etter areal. Som eksempel kan nevnes kostnader til drift, vedlikehold eller renhold av heiser, trappeoppganger, adkomstareal eller uteareal som utelukkende benyttes enten av bolig- eller næringsdelen.

(3) Dersom næringsseksjonen driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk, betales den forhøyede premien av næringsseksjonen.

(4) Kostnader til forretningsfører dekkes etter sameiebrøk.

(5) Kostnader til varmtvann og oppvarming fordeles etter forbruk med årlig avregning. Det faktureres a-konto gjennom året som danner grunnlaget for avregningen. Kostander til TV og internett fordeles med lik del per boligseksjon.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser (andre enn felleskostnader) hefter den enkelte seksjonseier i samsvar med sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg – eierseksjonsloven § 38

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer. Styret bør bestå av representanter fra både bolig og næring.

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

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

8-2 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 beslutninger på årsmøtet.

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

(3) Styreleder avgjør hvorvidt avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal signere protokollen.

8-3 Styrets beslutningsmyndighet

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene deltar. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

8-5 Forretningsfører

Styret kan ansette forretningsfører.

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

UTKAST

9-3 Årsmøtets form

(1) Styret beslutter hvorvidt årsmøtet skal gjennomføres ved digitalt eller fysisk møte.

(2) Minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene kan kreve at årsmøtet skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte. Fristen kan tidligst starte å løpe når seksjonseierne har fått informasjon om hvilke saker som skal behandles av årsmøtet.

9-4 Varsel om og innkalling til årsmøtet

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

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøte kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen som omtalt i punkt 8.3 (1)

9-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

(2) Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet, jf. eierseksjonslovens § 44 tredje ledd.

9-6 Møteledelse og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

9-7 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøk.

(2) Hver seksjonssameier kan møte ved fullmektig.

9-8 Beslutninger på årsmøtet

(1) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(2) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(3) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

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

9-9 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg om salg og/eller fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 og § 39

10 Elektronisk kommunikasjon

(1) Styret benytter elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Seksjonseiere skal henvende seg til styret elektronisk, og oppfordres til å oppdatere styret på din e-postadresse.

(2) Styret har egen styree-post: <sett inn>

(3) Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

(4) Seksjonseiere som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post.

11 Inhabilitet og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

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

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

11-2 Mindretallsvern

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

UTKAST

Sameiet Peders Hage

Antall enhet:	33	boliger	Revidert dato	30.01.2026
Totalt kvm:	2 492	bolig		
Estimert felleskostnader pr kvm	26			

Totale innbetalinger	
Fellesutgifter drift	747 600
TV internett kostnader	39 204
Sum innbetalinger	**786 804**

Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	70 000
Arbeidsgiveravgift	9 870
Energi fellesareal	50 000
Vaktmestertjenester	60 000
Renhold	80 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	50 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	40 000
Honorar revisjon	12 000
Forretningsførerhonorar	55 000
Tilleggstjenester fra Bate	39 204
Løpende drifts- og serviceavtaler	100 000
Porto og andre forsendelseskostnader	4 000
Elektroniske fellesavtaler	39 204
Forsikringspremie	132 000
Annen kostnad	10 000

Total driftskostnader	**751 278**

Driftsresultat	**35 526**

Kommentarer

Felleskostnad som fordeles etter brøk er estimerttil kr 26 pr kvm pr mnd. I tillegg vil det tilkomme kostnader til:

- Tv/Internett tilkobling som er estimert til kr 99 pr mnd pr enhet

I driftsbudsjettet har vi tatt med bygningsmessige vedlikehold som vil inngå i driften av sameiet med kr 200,- pr. enhet pr. mnd.

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

* det er ca 112 kvm næringsarealer i sameiet. Dette vil seksjoneres som egen næringsseksjon. Det vil føres avdelingsregnskap på bolig og næring

Eks på felleskostnader pr mnd for:

Leilighet på 63 kvm
Felleskostnader 63 * kr 26: kr 1 638
Tv/internett tilkobling kr 99: kr 99
Total felleskostnad pr mnd:kr 1 737

Leilighet på 125 kvm
Felleskostnader 126 * kr 26: kr 3 250
Tv/internett tilkobling kr 99: kr 99
Total felleskostnad pr mnd:kr 3 349

PEDER SAXES GATE 18

Nabolaget Schankeholen/Saxemarka - vurdert av 90 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Saxemarka Linje 4	**1 min** 0.1 km
Paradis stasjon Linje L5	**7 min** 3.5 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	**7 min** 3.7 km
Stavanger Sola	**13 min**

SKOLER

Auglend skole (1-10 kl.) 487 elever, 31 klasser	**13 min** 1.1 km
Tjensvoll skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	**16 min** 1.3 km
Ullandhaug skole (8-10 kl.) 315 elever, 22 klasser	**7 min** 0.6 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 8 klasser	**19 min** 1.6 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.) 500 elever, 31 klasser	**23 min** 2 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	**19 min** 1.6 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	**23 min** 2 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 81/100

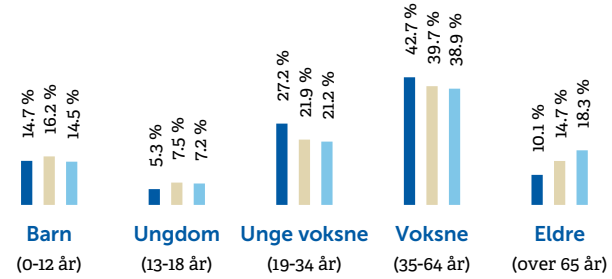
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 69/100

NABOSKAPET

Høflige 65/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Schankeholen/Saxemarka	1 195	625
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Auglend barnehage (1-5 år) 130 barn	**12 min** 1.1 km
Tommeliten barnehage (1-5 år) 72 barn	**14 min** 1.1 km
Sørmarka Arena barnehage (1-5 år) 63 barn	**17 min** 1.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Auglendsveien	**6 min**
Joker Brustadbua Søndagsåpent	**9 min** 0.7 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 83/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 79/100

SPORT

Sif idrettspark Ballspill, fotball	**6 min** 0.5 km
Gamlingen/Stavanger Svømmestad... Svømming	**8 min** 0.6 km
Jazzercise Stavanger	**18 min**
SATS Hillevåg	**20 min**

BOLIGMASSE



- 18% enebolig
- 8% rekkehus
- 60% blokk
- 14% annet

«Sentralt. Kort til UiS, sentrum, flyplassen og næringen på Forus»

Sitat fra en lokalkjent

VARER/TJENESTER

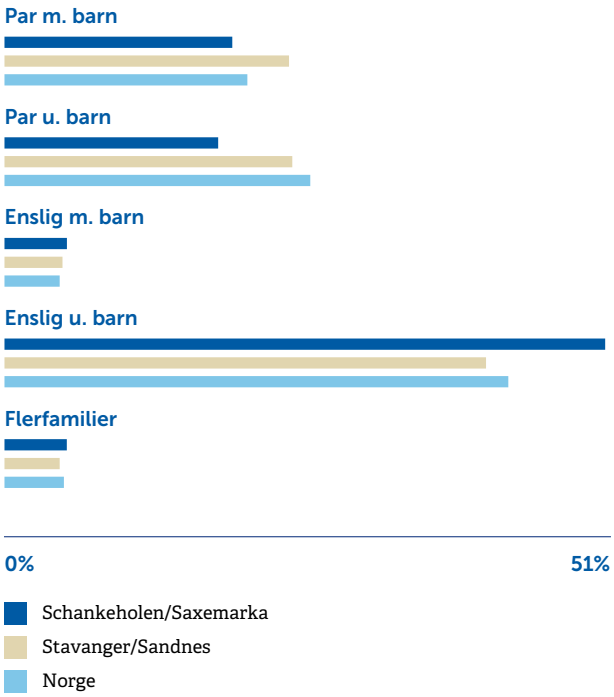
Kilden Kjøpesenter	**20 min**
Apotek 1 Kilden	**20 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



- 34% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 11% 16-18 år

FAMILIESAMMENSETNING

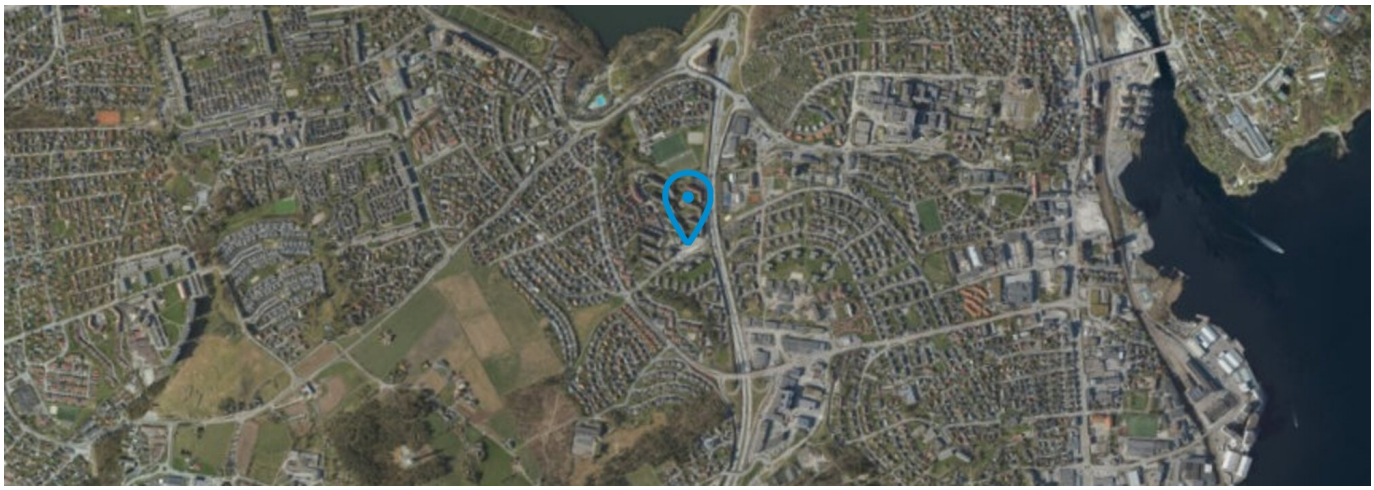


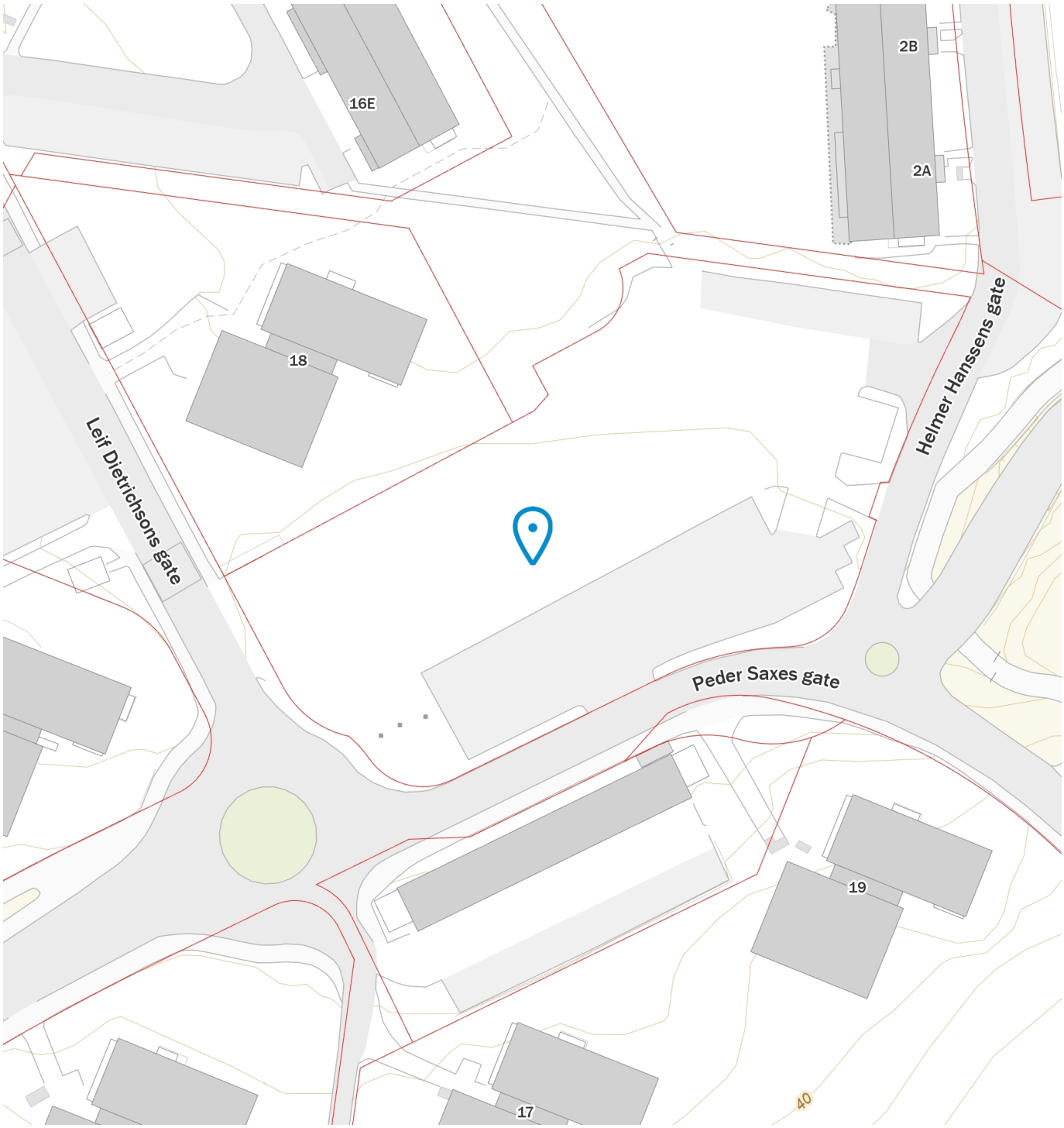
SIVILSTAND

		Norge
Gift	**26%**	**33%**
Ikke gift	**59%**	**54%**
Separert	**13%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 2207255035 / Megler: Olav Kristensen
Adresse: Peder Saxes gate 18
Gnr: 57/989
Bolig/leilighet nr.: _____
Prospekt oppdatert: 30.10.2026

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

Eventuelle forbehold: _____

FINANSIERINGSPLAN

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

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

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

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

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

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

UNDERTEGNEDE 1

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

Sted: _____ Dato: _____
Underskrift: _____

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

UNDERTEGNEDE 2

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

Sted: _____ Dato: _____
Underskrift: _____

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

Notater

Oppdragsnr: 2207255035
Salgsoppgaven er sist oppdatert 30.10.2026

Olav Kristensen

900 86 442
olav.kristensen@em1sr.no

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

eiendomsmegler1.no