



DIAMANTEN



SALGSINFORMASJON

INNHOOLD

SIDE 3
FASADETEGNINGER

SIDE 9
ETASJEPLANER

SIDE 21
UTOMHUSPLAN

SIDE 23
BUDSJETT

SIDE 25
GRUNNBOK

SIDE 27
PLANKART

SIDE 29
LANDSKAPSPLAN

SIDE 31
BESTEMMELSER

SIDE 40
VEDTEKTER

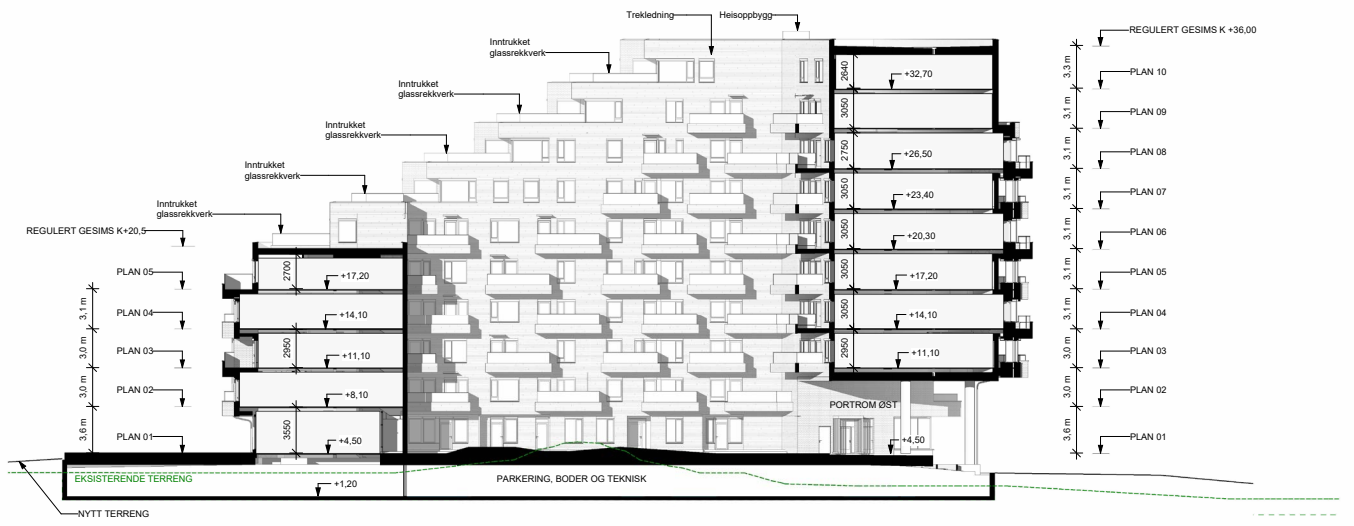
SIDE 54
KONTAKT



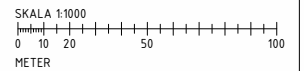
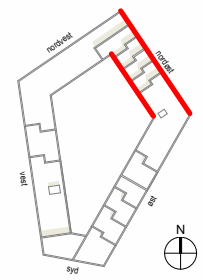
FASADETEGNINGER



FASADE NORDØSTFLØYEN YTRE



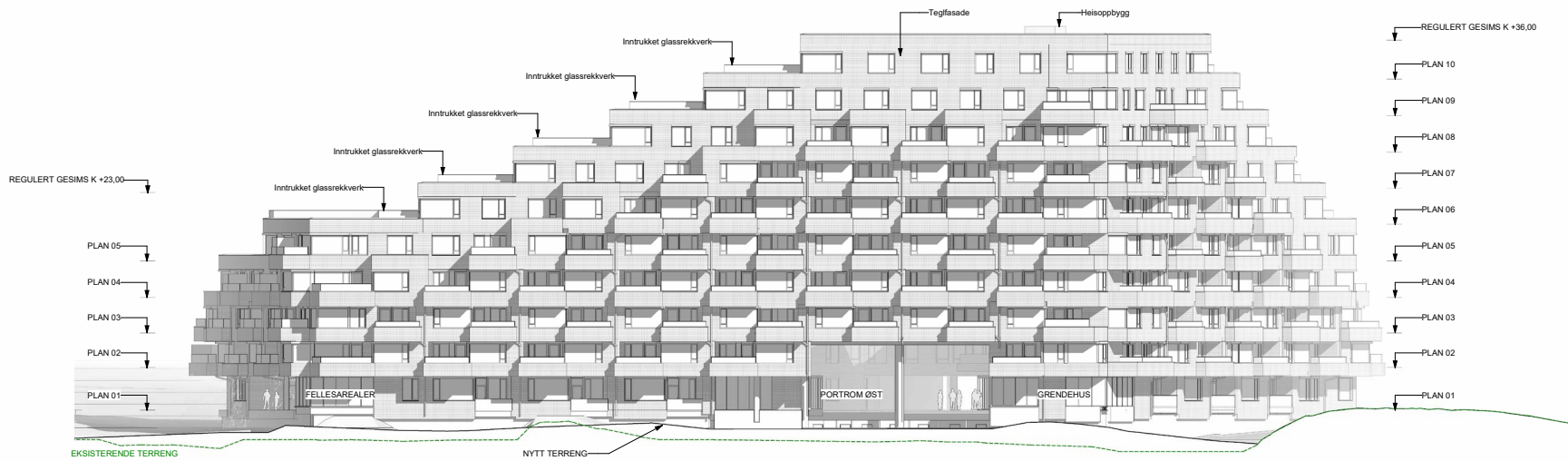
FASADE NORDØSTFLØYEN INDRE



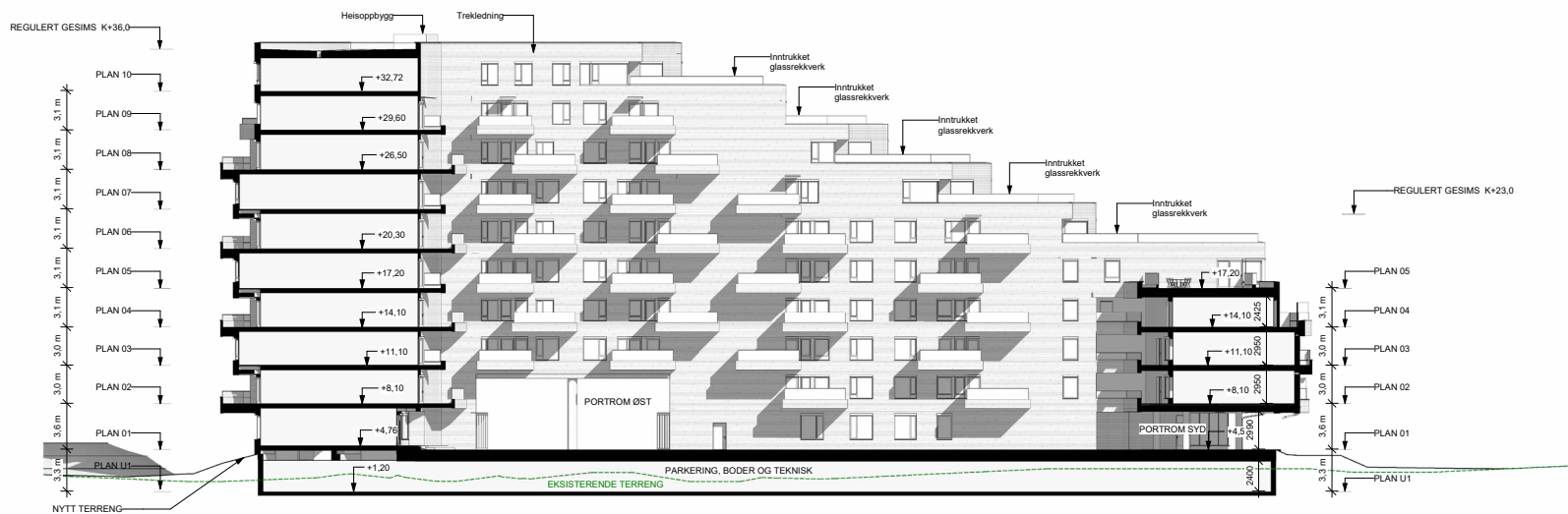
CODE
ARKITEKTUR

Oppdragsgiver: Ineo Eiendom & Bane NOR			
Prosjekt: Diamanten	Prosjekt nr: 669	Rev: 01	
Byggherrens navn: Consul S. Berge	Byggherrens adresse: -	Oppdragsnr: 22/338	
Rammesøknad			
Bygningens navn: Fasader fløy nordøst			
Tegnet av: SW	Kontrollert av: BR	Format: A1/A3	Målestokk: 1:200 / 1:400
Dato: 16.5.2024	Rev:		
Tegningens navn: A4201			

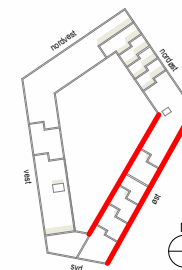
Rammesøknad 24.02.2026



FASADE ØSTFLØYEN YTRE



FASADE ØSTFLØYEN INDRE

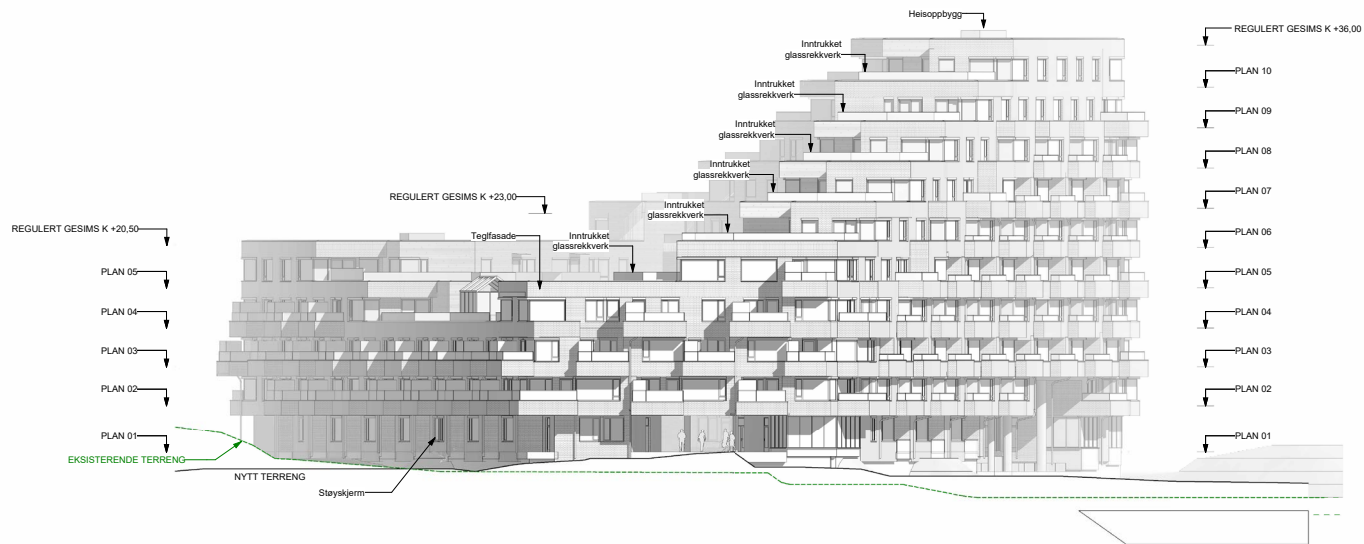


SKALA 1:1000
0 10 20 50 100
METER

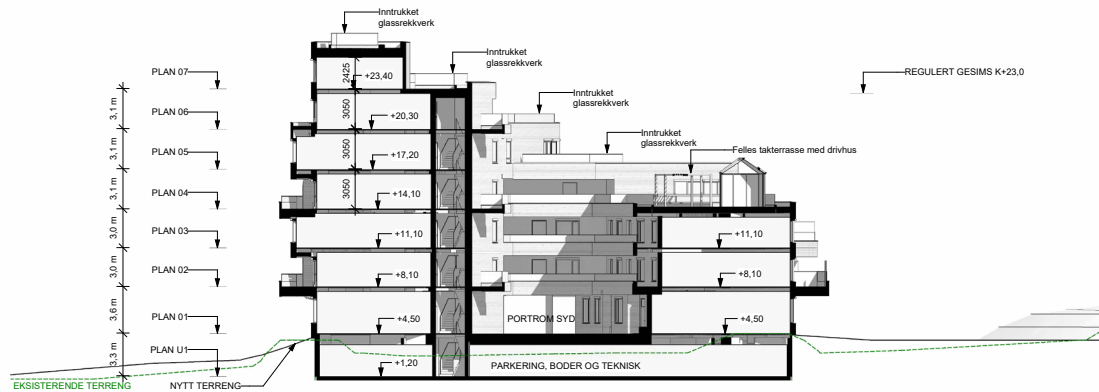
CODE
ARKITEKTUR

Oppdragsgiver: Ineo Eiendom & Bane NOR			
Prosjekt: Diamanten	Prosjekt nr: 669	Rev.:	
Byggherrens navn: Corusul S. Belgien	Byggherrens adresse: -	22/338	
Rammeseknad			
Bygningstypen: Fasader fløy øst			
Tegnet av: SW	Kontrollert av: BR	Format: A1/A3	Målestokk: 1:200 / 1:400
Tegningsnr: A4202			Dato: 16.5.2024

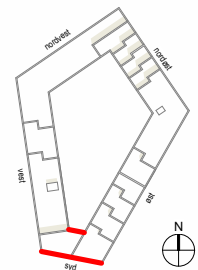
Forløp 24.02.2026



FASADE SYDFLØYEN YTRE



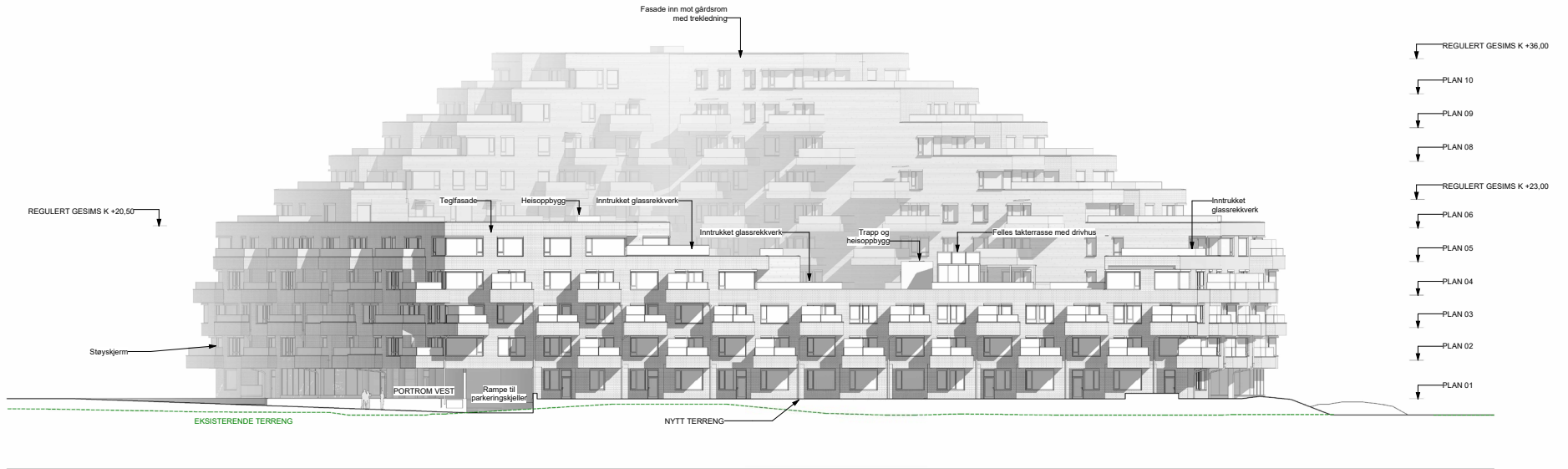
FASADE SYDFLØYEN INDRE



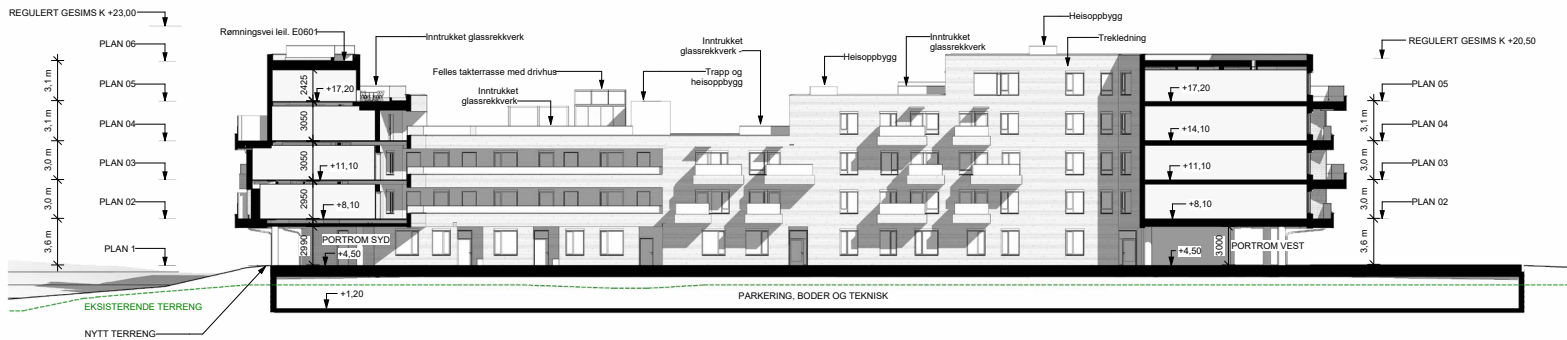
SKALA 1:1000
0 10 20 50 100
METER

CODE
ARKITEKTUR

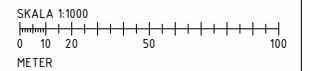
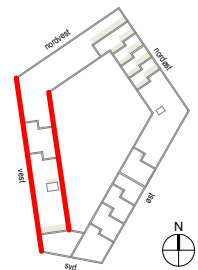
Dokumentnavn: Ineo Eiendom & Bane NOR			
Prosjekt: Diamanten	Prosjekt nr: 669	Rev: 01	
Byggherrens navn: Consul S. Bergesen	Byggherrens adresse: -	Byggherrens telefon: 22/338	
Byggherrens adresse: Ravneseknad			
Byggherrens navn: Fasader fløy syd			
Teipet av: SW	Rev: BR	Format: A1/A3	Målestokk: 1:200 / 1:400
Dato: 16.5.2024	Rev:	A4203	



FASADE VESTFLØYEN YTRE



FASADE VESTFLØYEN INDRE



CODE
ARKITEKTUR

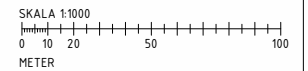
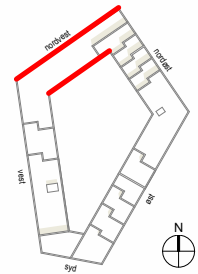
Oppdragsgiver: Ineo Eiendom & Bane NOR			
Prosjekt: Diamanten	Prosjekt nr.:	669	
Oppdragsgiver: Comsol S. Berge	Oppdragsnr.:	22/338	
Rammeseknad			
Bygningstittel: Fasader fløy vest			
Tegnet av: SW	Kontrollert av: BR	Format: A1/A3	Målestokk: 1:200 / 1:400
Dato: 16.5.2024			Rev.:
A4204			



FASADE NORDVESTFLØYEN YTRE



FASADE NORDVESTFLØYEN INDRE



CODE
ARKITEKTUR

Oppdragsgiver: Ineo Eiendom & Bane NOR			
Prosjekt: Diamanten	Prosjekt nr: 669	Rev: 01	
Byggherrens navn: Corusul S. Bergesen	Byggherrens adresse: -	Dato: 16.5.2024	
Byggherrens prosjektnummer: 22/338	Byggherrens prosjektnavn: Ranneseknad	Rev: 01	
Byggherrens adresse: -			
Byggherrens prosjektnavn: Fasader fløy nordvest			
Tegnet av: SW	Kontrollert av: BR	Format: A1/A3	Målestokk: 1:200 / 1:400
Tegningsnavn: A4205		Dato: 16.5.2024	

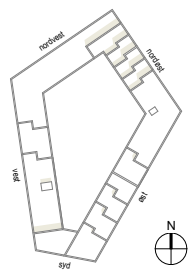
Forløpig 24.02.2026



ETASJEPLANER

MERKNADER

Søyler fra RIB sin modell er vist med blå farge. Alle betong vegger er vist med blå farge. Øvrige vegger er vist som grå.



SKALA 1:1000
0 10 20 50 100
METER

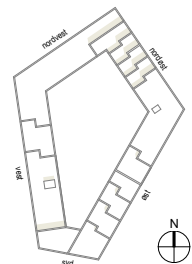
REVISJON			
Rev.	Dato	Endring	Utført av
1		Opprisset	
2		Revisjon	
3		Revisjon	
4		Revisjon	
5		Revisjon	
6		Revisjon	
7		Revisjon	
8		Revisjon	
9		Revisjon	
10		Revisjon	

CODE
ARKITEKTUR

Oppdragsgiver:			
Ineo Eiendom & Bane NOR Eiendom			
Prosjekt:			
Diamanten			
Coudal S. Børgersens vei 41, Stavanger			
Type prosjekt: Boliger			
Prosjektet: Foreløpig 06.01.2026 19:15:21			
Tegningstittel:			
Plan 1			
Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Dato:
SW	BR	A15	1.200
Versjon:			Dato:
A2201			A

MERKNADER

Søyler fra RIB sin modell er vist med blå farge.
 Alle betong vegger er vist med blå farge.
 Øvrige vegger er vist som grå.



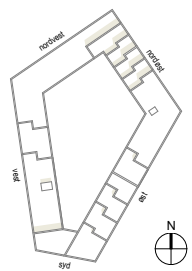
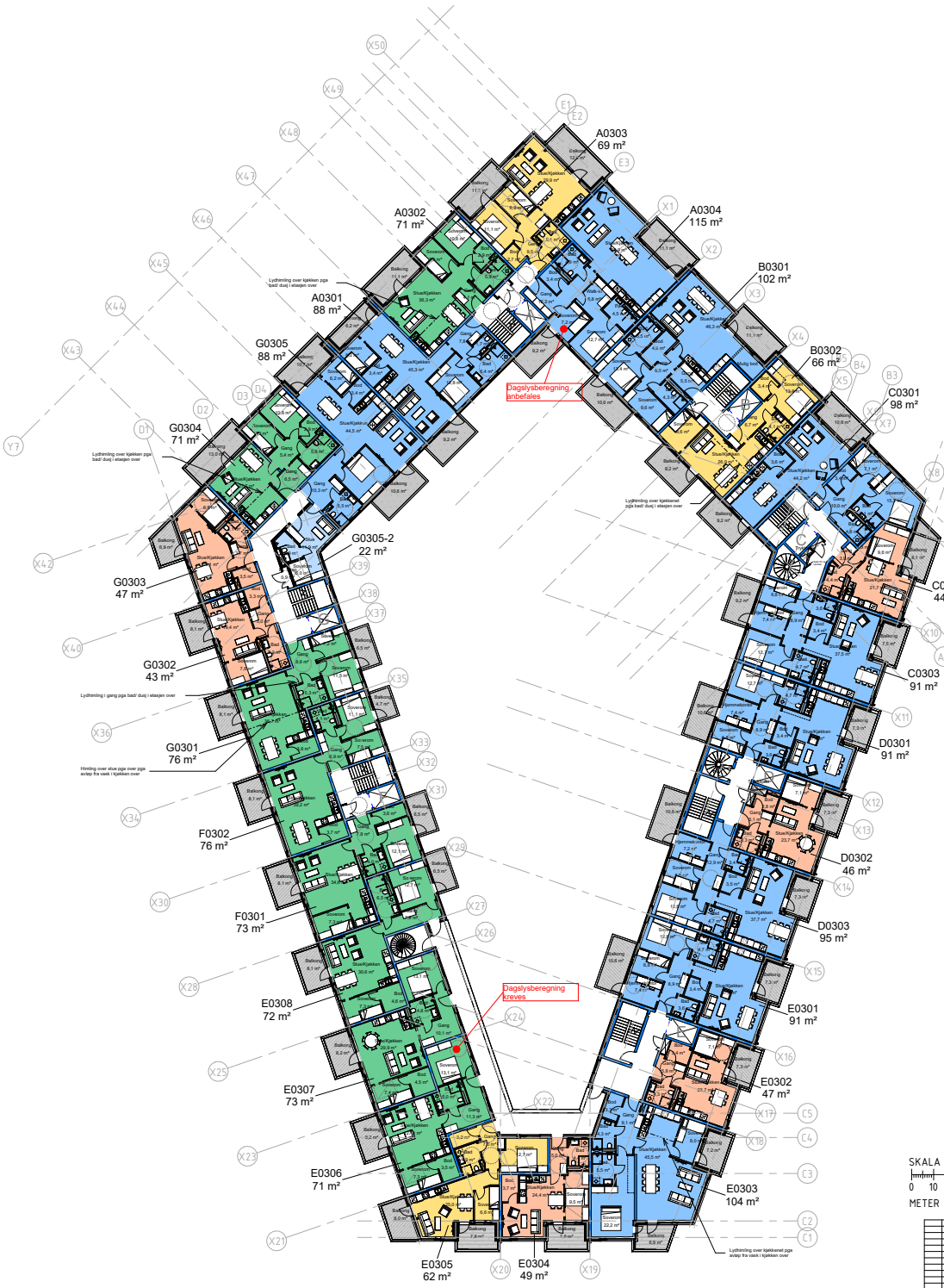
SKALA 1:1000
 0 10 20 50 100
 METER

REVISJON	
NR	BESKRIVELSE
1	UTGITT
2	REVISJON
3	REVISJON
4	REVISJON
5	REVISJON
6	REVISJON
7	REVISJON
8	REVISJON
9	REVISJON
10	REVISJON

CODE
 ARKITEKTUR

Oppdragsgiver:		Ineo Eiendom & Bane NOR Eiendom	
Prosjekt:		Diamanten	
Cofost S, Beleggestrs vei 41, Stavanger		222/338	
Type prosjekt: Boliger		Prosjektstart: Foreløp 06.01.2026 19:15:24	
Plan 2			
Figur nr:	Kontroll nr:	Format:	Dato:
SW	BR	A15	1.200
A2202			A

MERKNADER
 Søyler fra RIB sin modell er vist med blå farge.
 Alle betong vegger er vist med blå farge.
 Øvrige vegger er vist som grå.



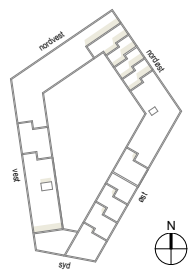
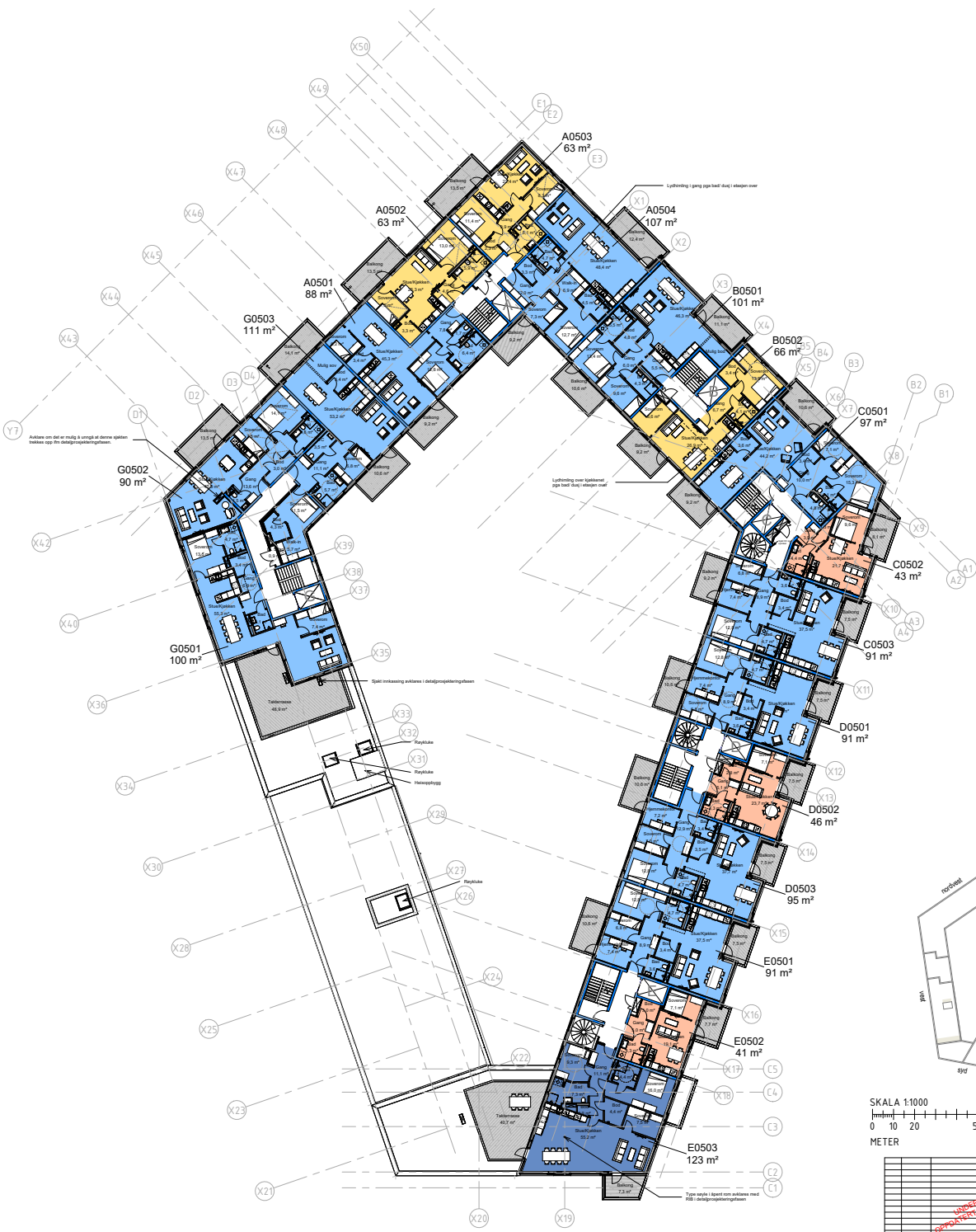
SKALA 1:1000
 0 10 20 50 100
 METER

A		B		C		D		E	
Stav	Blad	Stav	Blad	Stav	Blad	Stav	Blad	Stav	Blad

CODE
 ARKITEKTUR

Oppdragsgiver: Ineo Eiendom & Bane NOR Eiendom		Prosjekt: Diamanten	
Type prosjekt: Boliger		Prosjekt: Foreløp 06.01.2026 19:15:26	
Plan 3			
Figur nr:	Kontroll nr:	Format:	Dato:
SW	BR	A15	1.200
A2203			A

MERKNADER
 Søyler fra RIB sin modell er vist med blå farge.
 Alle betong vegger er vist med blå farge.
 Øvrige vegger er vist som grå.



SKALA 1:1000
 0 20 50 100
 METER

Rev.	År	Skrevet av	Revisjon/Endringer	Godkjent av

CODE

ARKITEKTUR

Oppdragsgiver:		Ineo Eiendom & Bane NOR Eiendom	
Prosjekt:		Diamanten	
Cofost S, Beleggsvei 41, Stavanger		222/338	
Type prosjekt: Boliger		Foreløpig 06.01.2026 19:15:30	
Prosjekt:			
Plan 5			
Figur nr.	Kontroll av:	Form:	Dato:
SW	BR	A15	1.200
A2205			A

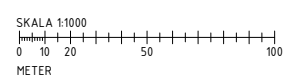
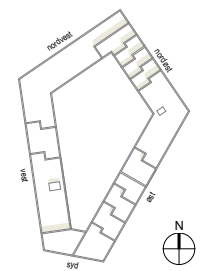
MERKNADER

Søyler fra RIB sin modell er vist med blå farge. Alle betong vegger er vist med blå farge. Øvrige vegger er vist som grå.

- - - = Formåls-/ byggegrense
- - - = Senter yttervegg mot gårdsrom i overliggende etasjer

- = HC-plasser: bredde 4,5m
- = To plasser slått sammen til en med bredde 5,2m, er plass til to biler som hver har 2,6 m bredde.
- = To plasser slått sammen til en med bredde 5,2m, ved to biler på denne plassen er det konflikt med sidehending (ikke nok sideplass ved bildør).
- = Vanlige p-plasser med bredde fra 2,6-3,3m
- = P-plasser med mindre bredde enn anbefaling i Byggforsk.

- ▨ = Fotgjengerpassasjer
- ▨ = Kjørebane
- ▨ = Del av parkeringsarealet hvor det ikke skal være sidehinder som er i veien for åpning av bildører.



	Dimensjon B x L (pr plass)	ANTALL BILER	MERKNAD BILPARKERING	ANTALL SYKKEL	ANTALL BODER
Bilparkering - vanlige plasser	B=2,60-3,30m L=5,0m	45 stk plasser/ biler	1 stk av disse hventar ikke anbefaling i Byggforsk til parkeringsbredde på 2,5m.		
Bilparkering - doble plasser	B=5,20m L=5,0m	18 stk plasser = 36 biler	6 stk av disse bilene på 4 stk av disse plassene hventar ikke krav i Byggforsk til utvendig sidehending ved bildør.		
Bilparkering - HC-plasser	B=4,50m L=6,0m	4 stk plasser			
Sykkelparkering toetasjes sykkelstativ	B=0,40m L=2,0m			170 stk	
Lastesykler med 2 hjul	B=0,75m L=2,7m			21 stk	
Lastesykler med 3 hjul	B=1,20m L=2,3m			5 stk	
Sportsboder - over 5,1 m ² (inkludert plass til sykkel)				114 stk	114 stk
Sportsboder - under 5 m ²					20 stk
		67 stk plasser = 85 biler		310 stk	134 stk

MERKNAD: Dimensjonering av parkeringsplasser er etter byggforsk 312.130, versjon fra mars 2015.

Oversikt plan U1

CODE
ARKITEKTUR

Oppdragsgiver: Ineo Eiendom & Bane NOR Eiendom					
Prosjekt: Diamanten					
Coutou S. Bejersvold vgl 41, Stavanger					
Type prosjek: Boliger					
Prosjektleder: Tilbudstegning					
Tegning: Plan U1					
Revidert av:	Controlert av:	Format:	Skala:	Dato:	
SW	BR	A15	1:200	1.7.2024	
Versjon:					
A2200					A



UTOMHUSPLAN



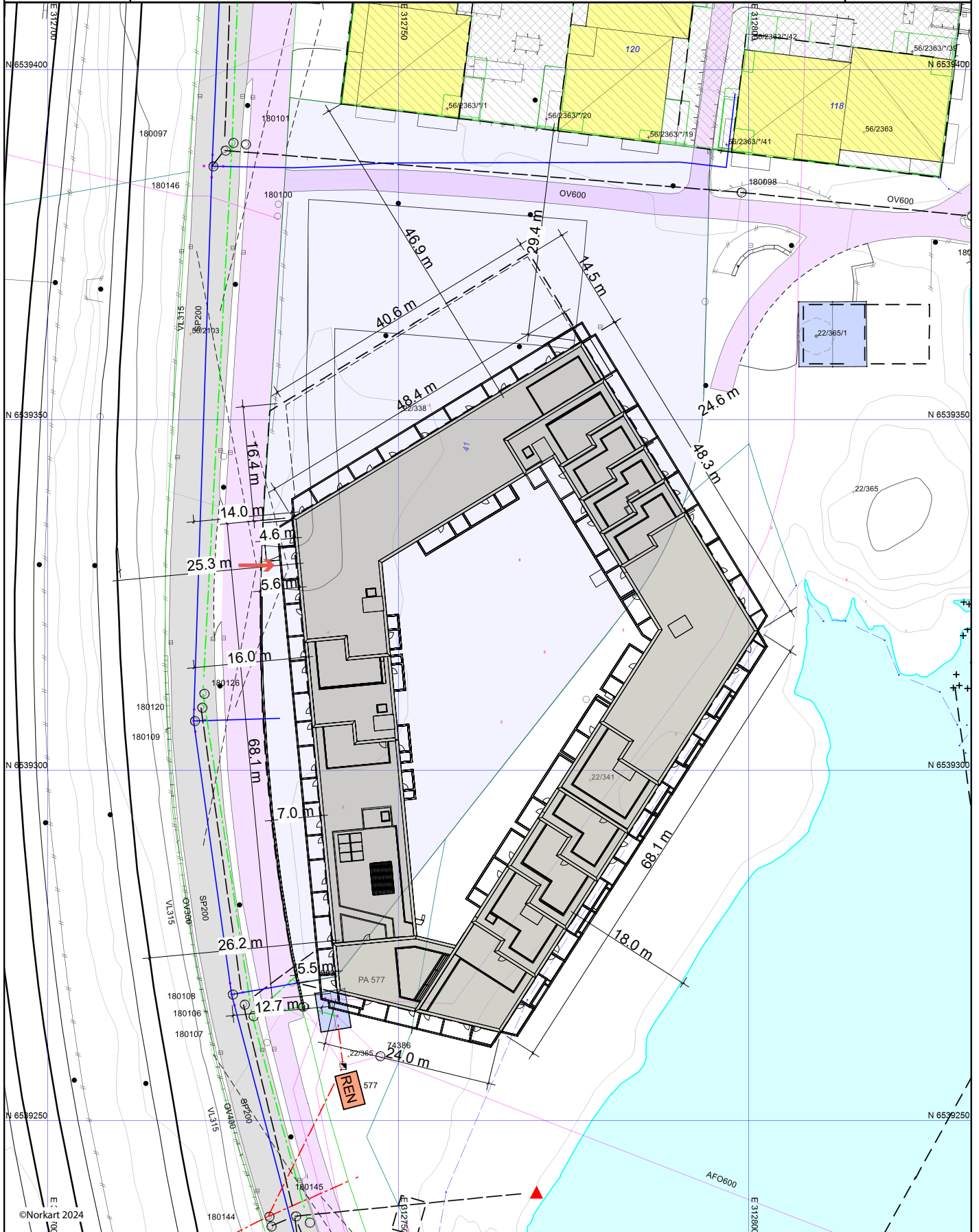
Stavanger kommune

Situasjonskart

Eiendom: 22/338
Adresse: Consul S. Bergesens v. 41
Utskriftsdato: 14.03.2024
Målestokk: 1:500



UTM-32



©Norkart 2024
E: 1:500

- 1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
- 2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig

Nabovarsel vedlegg D, dato: xx.xx 2024

BUDSJETT

Diamanten

Antall enhet: 133
Totalt kvm: 11 000
Estimert felleskostnader pr kvm 25

Revidert dato 04.02.2026

Totale innbetalinger	
Fellesutgifter drift	3 300 000
Altiboks fiberaksess	158 004
Parkering	408 000
Bod	319 200
Sum innbetalinger	4 185 204

Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	200 000
Arbeidsgiveravgift	28 200
Energi, fyring, elektrisitet, vann, varme, ved osv	240 000
Vann og avløp	460 000
Vaktmestertjenester og renhold	400 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	319 200
Parkering	408 000
Bod	319 200
Serviceavtaler heis	280 000
Honorar revisjon	15 000
Forretningsførerhonorar	242 875
Tilleggstjenester fra Bate	15 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	80 000
Porto og andre forsendelseskostnader	10 000
Forsikringspremie	558 600
Altiboks Fiberaksess	158 004
Heime	158 004
Annen kostnad	30 000

Total driftskostnader 3 922 083

Driftsresultat 263 121

Startkapital

Det vil i tillegg tilkomme en kostnad til sameiets startkapital på kr. 5000,- pr seksjon ved kjøp av bolig. Dette er for å gjøre sameiet likvidt før innflytting. Oppgjørsansvarlig fakturerer kjøper for summen ved eiendomsoppgjør.

Kommentarer til budsjett

Felleskostnad som fordeles etter brøk er estimert til kr pr enhet.

Det vil i tillegg være enhetspriser for;

Altiboks fiberaksess - 99,- pr mnd

Parkering - 400,- pr mnd

Bod - 200,- pr mnd

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. d.

Eks på felleskostnader pr mnd for:

Leilighet på 40 kvm

Felleskostnader 40 * 25 kr : kr 1000

Tv/internett tilkobling kr 99

Bod kr 200

Total felleskostnad pr mnd:kr 1299

Leilighet på 86 kvm

Felleskostnader 86 * 25 kr : kr 2150

Tv/internett tilkobling kr 99

Parkering kr 400

Bod kr 200

Total felleskostnad pr mnd:kr 2849

Leilighet på 183 kvm

Felleskostnader 183 * 25kr : kr 4575

Tv/internett tilkobling kr 99

Parkering kr 400

Bod kr 200

Total felleskostnad pr mnd:kr 5274





GRUNNBOK

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2017/1372161-20/200

07.12.2017 21.00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 0

BANE NOR EIENDOM AS

ORG.NR: 980 374 505

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert

GRUNNDATA

1991/14791-4/102

14.11.1991

REGISTRERING AV GRUNNDENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1103 GNR:22
BNR:335

AREAL 7002 M2 FRA GNR. 22 BNR. 335

AREAL 236 M2 FRA GNR. 56 BNR. 2203

TIL SAMMEN 7238M2.

2017/518091-1/200

16.05.2017 13.49

REGISTRERING AV GRUNNUTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1103 GNR:22
BNR:366

ELEKTRONISK INNSENDT

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



PLANKART



LANDSKAPSPLAN



BESTEMMELSER

Bestemmelser for Plan 2499P

Detaljregulering for Paradis sør, felt P13, P14 og deler av P12 i kommunedelplan 116K, i Hillevåg, Storhaug samt Eiganes og Våland bydeler

Vedtatt av Stavanger bystyre 25.01.2016 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Endringer		
Vedtaksdato	Beskrivelse	Hjemmel
Delegert 14.09.2016	Tilføyelse i § 4	pbl § 12-14
Delegert 13.02.2017	Endring av § 5 og 6	pbl § 12-14
Delegert 03.01.2018	Endret § 5	pbl § 12-14
Bystyret 09.12.2019	Endret § 5	pbl § 12-14
Delegert 24.08.2022	Endret § 5	pbl § 12-14

§ 1 Formål

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av området med bolig, kontor, forretning, beverning, tjenesteyting samt tilhørende funksjoner.

§ 2 Krav til søknad om byggetillatelse

I forbindelse med rammesøknad for de enkelte delfeltene skal det innsendes følgende:

Utomhusplan

Plan i målestokk 1:200 for alle fellesareal, og ubebygde deler av tomta, som skal vise: gang-/og sykkelveier, gatetun, parkering for bil og sykkel på bakkeplan, terrengutforming, materialbruk, stigningsforhold, overvannshåndtering, beplantning, belysning, støyskjerming samt utforming og møblering på felles uteoppholdsarealer og lekearealer. Utomhusplanen skal baseres på overordnet landskapsplan.

Redegjørelse for miljøforhold

Dokumentere at bolig har tilfredsstillende miljøforhold mht. støy
Vise hvordan overvann håndteres ved infiltrasjon i grunnen/fordrøyning før det ledes til sjø
Dokumentasjon på regnskap for blå grønn faktor (BGF) for planområdet
Dokumentere hvordan masser håndteres i en massehåndteringsplan
Utføre grunnundersøkelser og vise hvordan evt. forurenset grunn behandles
Dokumentasjon på at bebyggelsen er sikret et akseptabelt radonnivå.

Teknisk plan

Tekniske planer for offentlige trafikkområder godkjent av ansvarlig myndighet. Planene skal vise inndeling av trafikkarealet, undergang under jernbanespor, høyder, belegg, beplantning, belysning, skiltning, og andre relevante anlegg og elementer. Planer for ny undergang skal forelegges Jernbaneløst for godkjenning.

Ny hovedadkomst fra fv 44 (Karusellen)

Ny hovedadkomst til planområdet fra fv44 skal utredes særskilt. Hele veianlegget (inkl. Karusellen) skal koordineres med overordnet bussveiprojekt på fv44 samt tilkomst for Hillevågsveien 8, 14, 18 og 24. Sistnevnte gjelder både planlagt bebyggelse i detaljregulering 2486P, og planlegging av nytt næringsbygg nord for denne (tatt ut av plan 2486P i påvente av bussveiprojektet).

Renovasjonsplan

Plan som viser hvordan håndtering av renovasjon skal utføres både i byggeperioden og driftsperioden for utbyggingsfeltene.

Miljøoppfølgingsprogram (kvalitetsprogram)

Program som definerer prosjektets miljøambisjoner med målsetninger for energibruk, materialvalg, transport, massehåndtering og estetikk (utforming av arkitektur/landskap), samt oppfølging gjennom alle ledd frem til ferdigstillelse og drift

Barnehage

Behovet for barnehage i nærområdet til Paradis stasjon skal utredes og framskrives når 35% av tillatt utbyggingsareal er rammesøkt.

Utredningen skal ta utgangspunkt i langsiktige behov for både beboere og arbeidstakere i planområdet og tilgrensende områder (i bydelene Våland, Storhaug, Hillevåg og Stavanger sentrum), og overgang fra privat bilbruk til miljøvennlige transportformer (gange, sykkel, kollektiv i henhold til 10-minuttersbyen).

§ 3 Rekkefølgekrav

Omlegging av eksisterende Consul Sigvald Bergesens vei, med tilhørende fortau og gang-/og sykkelvei (Gandsfjordruta), samt vertikalforbindelse til Strømsbrua (nord vest for denne), må opparbeides før første byggefelt innenfor planområdet tas i bruk. Stenging eller rivning av eksisterende rampe med avkjørsel til Strømsbrua inngår i dette.

Før 60% av maks tillatt bebyggelse i planområdet tas i bruk, skal det være opparbeidet vertikalforbindelse til Strømsbrua sør øst for broa. Denne vertikalforbindelsen (kalt Sykkelhjulet) skal planlegges med mulig konstruktivt tilkoblingspunkt for ny g/s-bro til Strømvig (turdraget på Sørvestsiden av Storhaug).

Før ny hovedatkomst fra fv44 etableres kan det i planområdet (felt B1, B2, K1 og K2) tillates maks utbygging på 30 000m² BRA.

Dersom Sandvikveien benyttes som midlertidig biltilkomst fra fv44, må regulert undergang i kryss Sandvikveien/Bergsagelveien og gang- og sykkelforbindelse langs Consul Sigvald Bergesensvei og Sandvikveien, være opparbeidet før ny bebyggelse i planområdet tas i bruk.

Støyskjerming langs spor 2 på jernbanes østside, og innenfor planområdet, kan opparbeides ved behov og etappevis, så lenge støyforholdene i ferdig utbygde delfelt kan dokumenteres tilfredsstillende.

Det skal etableres et flettverksgjerde mellom offentlig vei og bane som skal være et minimum 1.8 meter høyt.

Hamnevika H45 i Plan 116 K, skal være sikret opparbeidet som friområde/bypark før det gis rammetillatelse for utbygging av boliger i planområdet (felt B1 og B2).

Nødvendig ballfelt i H45 i Plan 116K, skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boligene i B1 eller B2 feltene.

Friområdet og Turdraget skal opparbeides etappevis samtidig med de enkelte, tilstøtende, utbyggingsfelt. Turdraget skal, i områdets byggefase samt før opparbeidelse, være offentlig tilgjengelig, sammenhengende og tilrettelagt på en slik måte at det er trygt og attraktivt å ferdes der, og ha en standard som gjør den egnet også som sykkeltrasé.

Lekeplasser og uteoppholdsareal for Felt B1 og B2 skal ferdigstilles samtidig med tilhørende boligutbygging og før man får brukstillatelse på utbyggingstrinnene/feltene.

Ved planlagt småbåthavn i sør skal Turdraget opparbeides senest ved utbygging av felt B1. Landfeste for kommunal småbåthavn skal sikres samtidig med at turdraget opparbeides.

Opphøyet og intensivbelyst fotgjengerfelt, ved planlagt ny jernbaneundergang, skal være opparbeidet før man får brukstillatelse på den delen av utbyggingen som utløser krav om ny tilkomst med jernbaneundergang.

Når omsøkt utbyggingsareal overstiger 35%, av maks tillatt BRA i planområdet, skal tomt til barnehage i nærområdet til Paradis stasjon være sikret i henhold til nærmere dokumentert behov (se plankrav).

§ 4 Fellesbestemmelser

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet, og være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.

Illustrasjonsprosjekt

Illustrasjonsplan, kvalitetsprogram og overordnet utomhusplan i målestokk datert Ghilardi+Hellsten Arkitekter 15.10.2015 er retningsgivende for detaljplanleggingen innenfor planområdet.

Energiløsninger

Kommunens strategi for energi – og varmeløsninger skal følges, og det skal tilstrebes at alle bygg i området skal tilknyttes fjernvarmeanlegg. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig er tilsvarende eller bedre enn fjernvarme. Energi-løsningene skal være enkle, robuste og langlivede, med vekt på passive løsninger knyttet til utforming og detaljering av bygningskroppen.

Støy

Anbefalingene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012) skal følges. For støy fra bygg- og anleggsvirksomhet skal det i forkant av hver utbyggingsfase (byggetrinn) legges fram en støyprognose, hvor også eventuelle avbøtende tiltak og et opplegg for kontroll/etterprøving skal inngå. I arealer for uteopphold skal støynivået ikke overstige 55 Lden. Aktuelle støyreducerende tiltak skal være nærmere dokumentert og konkretisert ved rammesøknad.

Parkering

Det skal maksimalt tillates 0,7 parkeringsplass per 100 m² BRA næring/kontor, samt 0,9 parkeringsplass per boenhet, hvorav 5 % skal tilpasses funksjonshemmede. Det skal settes av plass for minimum 3 sykkel-parkeringsplasser per 100 m² BRA næring/kontor og 3 sykkel-parkeringsplasser per boenhet. Gjesteparkering, og parkering for planlagt småbåthavn i Hillevågsbukta, skal finne sted i offentlig tilgjengelig fellesparkeringsanlegget i K-feltene og i sambruk med disse.

Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt og i størst mulig grad ved åpne overvannsløsninger. Det skal redegjøres for behandling av overvann, både takvann, overflateavrenning og drensvann, ved søknad om rammetillatelse. Det skal sikres trygge flomveier til sjøen og overflater skal i størst mulig grad være permeable.

Tak

I tillegg til maks angitte gesimshøyder kan takoppbygg for tekniske installasjoner, heis og rekkverk for takterrasser bare tillates på følgende vilkår: omfanget skal være begrenset; alle takoppbygg skal være integrerte elementer i den arkitektoniske volumoppbyggingen; ingen takelementer skal overstige tilgrensende takflate med mer enn 2,5m.

Lekeareal

Kvartalslekeplasser skal være offentlig tilgjengelige. Lekeareal skal i størst mulig grad opparbeides med permeable overflater og materialer av høy kvalitet. Arealene skal så langt som mulig ikke avgrenses med gjerder eller lignende. Det skal opparbeides 1 sandlekeplass (150 m²) per 25 boliger og en kvartalslekeplass (1500 m²) per 220 boliger. Ballfelt skal opparbeides på H45, jf. rekkefølgekrav § 3. Det skal tilrettelegges for varierte aktiviteter og multifunksjonelle løsninger som gir mulighet for flere aktiviteter og ulike aldersgruppers bruk. Masser som skal brukes på utearealer planlagt brukt til lek og opphold, skal tilfredsstillende normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFT-veileder 99:01A.

Grøntarealer

Der ikke annet er spesifisert i disse bestemmelser skal grønntarealer opparbeides etter «norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland».

Blå-grønn faktor:

Planområdet skal opparbeides med Blågrønn faktor (BGF) på minimum 0,7.

Tilgjengelighet med offentlige kjøretøy

Gatetun, gangveier og uteoppholdsarealer innenfor området skal kunne benyttes av utrykningskjøretøy og renovasjonsbil, og skal ha minste bredde 3,0 meter inkl. skulder og nødvendig breddeutvidelse i kurver og kryss. Tilgjengelighet med renovasjonsbil bør unngås hvis mulig for gangveier.

Avstand til jernbanespor

Byggegrenser mot jernbane (målt fra midtlinje nærmeste spor) skal for boligområder være 25,0m og for samferdselsanlegg og næringsbygg 15,0 m. For P-kjellere gjelder egne byggegrenser avsatt på plankart.

Stedlige masser

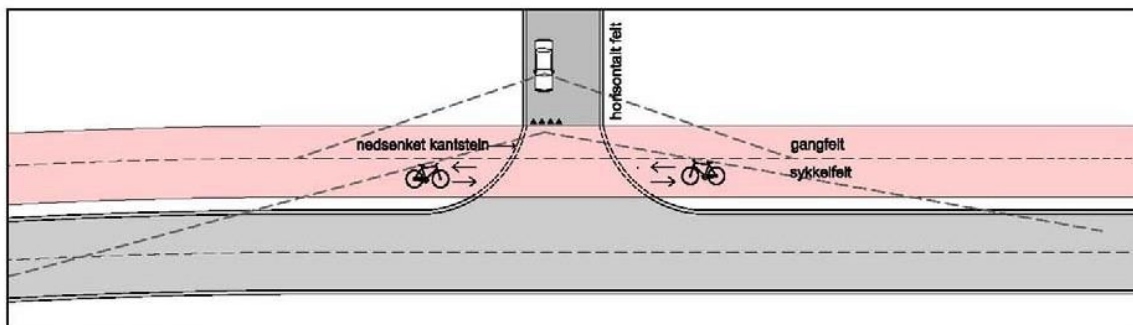
Det er ikke tillatt å dyrke matproduserende vekster i stedlige masser. Der slik dyrking skal foregå, må stedlige masser skiftes ut eller tildekkkes med minimum 1,0m rene jordmasser.

Trafikkarealer

Der ikke annet er spesifisert i disse bestemmelser skal trafikkarealer dimensjoneres iht gjeldende Vegnorm for Sør-Rogaland. Tekniske tegninger og avvikssøknader, både private og kommunale, skal sendes til Stavanger kommune for gjennomsyn. Ny hovedatkomst til planområdet skal utredes særskilt og koordineres med overordnet veiprojekt på Fv44.

Avkjørsler

Ved etablering av avkjørsler skal det utarbeides en avkjørselsplan som skal godkjennes av Stavanger kommune ved rammesøknad. Avkjørselen må utformes slik at gang- og sykkelveien er gjennomgående gjennom/over avkjørselen. Det må etableres et horisontalt felt på minimum 4 meter fra regulert G/S-vei inn i avkjørselen, for å sikre gode siktforhold til gang- og sykkelveien.



Prinsipp privat avkjørsel

§ 5 Bebyggelse og anlegg

Parkering, sportsboder og felles teknisk anlegg, som ligger under bakkenivå, regnes ikke med i bruksarealet. Dette gjelder også for parkeringskjeller med sportsboder, og felles teknisk anlegg på Felt B1 og B2, der avstand til gjennomsnittlig terreng er 1,5 meter eller mindre. Det skal heller ikke legges inn teoretiske plan for rom med stor takhøyde.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor formålsgrenser som angitt på plankartet.

Arealer under bakkenivå avgrenses som angitt på plankartet.

Bebyggelsens maksimale høyder er angitt med gesimshøyder på plankartet.

Felt B1+B2, Boligbebyggelse med uteoppholdsareal felt f UT 1, 2 og 3

I Felt B1 tillates det oppført bebyggelse med utnyttelse på maks BRA=14.000m².

I Felt B2 tillates det oppført bebyggelse med utnyttelse på maks BRA=21.000m².

I Felt B1 tillates et næringsareal på bakkeplan ut mot turdraget. Arealet skal ikke overstige 300 m² og kun ha næringsformål som ikke er til sjenanse eller i konflikt med boligformålet. Dette er regulert i bestemmelsene, og ikke på plankart.

I felt B1 og B2 tillates inntil 450 boliger. Minst 50% av boligene skal være 3-roms eller større, og minst 10% skal være 4 roms eller større. Minimumsstørrelse for boligene er på 40 m².

Felles uteoppholdsareal per boenhet skal være minimum 25 m². Alle boenheter skal ha egen uteplass, på terreng/ balkong, på min 4 m² med gode dagslysforhold og maks støynivå på 55 Lden.

Markterrasser kan anlegges utenfor byggegrenser, men innenfor boligformål på Felt B2.

Felt f_UT 1 er felles for alle boenhetene i felt B1 og f_UT 2 er felles for de boenhetene i Felt B1 som har inngang fra dette arealet.

De delene av felt f_UT3 som ligger mellom - og vest for - boligblokkene i B2 er felles for alle boenhetene i felt B2. Felt f_UT 3 nord for felt B2 er felles for alle boenhetene i felt B2, samt alle boenheter i felt C i plan 2655. Kvartalslekeplassen innenfor dette arealet skal utvides med 10 m² per boenhet som etableres innenfor plan 2655.

Det tillates felles, allment tilgjengelige trapper og ramper i felles uteoppholdsareal og ned til offentlig turdrag.

Uteareal skal opparbeides med minimum jordtykkelse minimum 50cm på dekker/konstruksjoner og 120 cm på terreng, ha variert vegetasjon, universell utforming og materialbruk av god kvalitet. Tette flater tillates kun der dette er funksjonelt nødvendig.

Langs Consul. S. Bergesens vei, og syd for Strømsbrua, kan det ved behov etableres en støyskjerm /voll, frittstående eller som en integrert del av boliganlegget, og tilrettelagt med sykkelparkering der det er hensiktsmessig. Plassering og utforming skal dokumenteres ifm. rammesøknad.

Det kan tillates utkragede balkonger, karnapper og fasadeelementer over offentlig turdrag og Felt f_UT 1, 2, og 3 fra 2.etg og oppover.

Nedgravde søppelkontainere f_RE er felles for tilleggende boligfelt B1 og B2.

Felt K1+K2, Kombinerte formål (kontor, forretning, bevertning, offentlig og privat tjenesteyting) med uteoppholdsareal felt f UT 5

Felt K1: Det tillates oppført bebyggelse med utnyttelse på maks BRA=28.000m²

Felt K2: Det tillates oppført bebyggelse med utnyttelse på maks BRA=24.000m²

Parkeringsanlegget skal være tilgjengelig for offentligheten. Det skal tilrettelegges for sambruk med gjesteparkering for planområdet, og for planlagt småbåthavn i Hillevågsbukta.

Det tillates inntil 2.500 m² forretningsareal, hvorav inntil 1.000m² til en nærbutikk/ dagligvare som skal betjene planområdet. Til forretningsarealet regnes butikkarealer og biarealer (lager, personalrom) som naturlig henger sammen med disse, men ikke tekniske rom og varemottak. Det tillates inntil 4.000 m² offentlig og private tjenesteyting.

All varelevering og avfallshåndtering skal foregå på bakkeplan og innendørs og tillates ikke plassert ut mot boligfelt eller turdrag.

Tillatelse til uteservering og annen møblering på grunnplan kan søkes om i byggesak, men tillates ikke på mer enn 30% av bredden av turdraget og kun ifm delfelt K1 og K2. Uteservering/møblering må tilrettelegges slik at det ikke kommer i konflikt med turdragets offentlige karakter.

Det skal på bakkeplan tilrettelegges for en allmenn tilgjengelig passasje gjennom K1 som forbindes direkte til f_gatetun 1 under bro og videre mellom K2_1 og K2_2. Passasjen på K1 skal ha minimum fri høyde på 4,5m.

Felt f_UT 5 under Strømsbrua skal være et allment tilgjengelig areal som skal fremstå som del av tilstøtende offentlige arealer og gi forbindelser til disse. I samme feltet tillates etablert en offentlig tilgjengelig frittstående trappe- og/eller rampekonstruksjon opp til Strømsbrua.

Bebyggelsen skal utformes med grønne tak på minimum 50% av takflatene. Det kan tillates takterrasser. Sistnevnte skal da framstå som en integrert del av den arkitektonisk-helhetlige takutformingen.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Offentlige og felles trafikkarealer:

Trafikkarealer som er offentlige er følgende:

- Kjørveg: o_KV 1, o_KV 2, o_KV 3
- Gatetun: o_Gatetun 1
- Gang/sykkelveg: o_GSV 1 t.o.m. o_GSV 11
- Annen veggrunn – tekniske anlegg: o_VT 1, o_VT 2, o_VT 3
- Annen veggrunn – grøntareal: o_VG 1 t.o.m. o_VG 19

Trafikkarealer som er felles er følgende:

- Gatetun: f_Gatetun 1, f_Gatetun 2

f_Gatetun 2

Mellom næringsbyggene på K1 og K2, skal det anlegges et gatetun, felles for begge delfelt, der det tillates midlertidige konstruksjoner utenfor byggegrenser og under Strømsbrua. Midlertidige konstruksjoner kan være bygg av paviljongmessig karakter, lette takoverdekninger, konstruksjoner ifm. sportsaktiviteter og selv bærende gangforbindelser opp til Strømsbrua. Disse funksjonene skal integreres i et helhetlig konsept for et byrom som også skal inneholde atkomst og drop-off med sykkel og bil, varelevering, sykkelparkering, samt bearbeiding og belysning av underside brolegeme. Det tillates oppført brofundamenter på gatetunet.

f_Gatetun 3

Helt nord i planområdet skal det anlegges et gatetun som skal fungere som hovedatkomst for varetransport/service for Felt K2, samt for tilstøtende byggetomt nordover.

o_Gatetun 1

Helt syd i planområdet skal det anlegges et gatetun som skal fungere som atkomst og drop-off til kommunalt småbåtanlegg/marina. Mellom Consul Sigvald Bergesens vei og gatetunet skal det etableres et grøntareal der det tillates etablering av overdekt sykkelparkering for 20 sykler, samt overdekt opplagringsplass for trillevogner tilhørende marinaen. Maks byggehøyde er 2,5 m. Ifm grøntarealet kan det også etableres anlegg for tømning av septiktanker fra båter.

Felt S1, Kombinerte formål («Mobilitetspunkt», sykkelparkering):

På Felt S1 skal det anlegges et samferdselsanlegg/bygg som tilrettelegger for en offentlig forbindelse opp på Strømsbrua/Paradis Stasjon, samt et tilhørende utendørs sykkelparkeringsanlegg.

Sykkelparkeringsanlegget skal kombineres med vegetasjon og fremstå som et grønt anlegg. Det tillates etablert overbygninger/ tak over anlegget.

I «Mobilitetspunktet» skal det etableres trapp og heis, samt at det tillates etablert funksjoner, som skal styrke Paradis stasjon som knutepunkt, og som framstår som en naturlig del av dette. «Mobilitetspunktet» kan også inneholde en energisentral og/ eller nettstasjon.

Deler av «Mobilitetspunktet» tillates plassert innenfor byggegrensen mot Strømsbrua, og langs Strømsbrua mot Paradis Stasjon. «Mobilitetspunktet» skal ikke regnes med i utnyttelsen av området.

Gang- /og sykkelveger

Innenfor planområdet skal det etableres en offentlig hoved gang-/og sykkelveistruktur på østsiden av Consul Sigvald Bergesens vei (Gandsfjordruta).

Gang-/og sykkelveien skal ha en bredde på 5,5 meter hvorav minimum 3,0 meter til syklende og 2,5 meter til gående. Det skal etableres kantsteinskant for å separere de to feltene. Sykkelveien skal ha opphøyet dekke som er gjennomgående ved avkjørsler.

Gang- og sykkelveistrukturen skal ha fire koblinger på tvers til turdraget, to syd i planområdet, en på sydsiden av K1 og en diagonalt gjennom gatetun på K1 og K2.

Gang- og sykkelveier som ikke er del av hoved g/s-nett skal ha minimum bredde på 3,0 meter.

§ 7 Grønnstruktur

Turdrag

Turdraget skal danne en sammenhengende og lett tilgjengelig forbindelse langs sjøkanten i hele planområdets lengde. Det skal variere i høyde mellom k+2,0 og +3,0, med stedvis nedtrapping mot sjøen og påkobling til eksisterende og planlagte turveistrekk i nord og sør.

Turdraget skal tilrettelegges og opparbeides for lek, opphold og aktiviteter som styrker og tilgjengeliggjør friluftsliv ved og i vann for alle aldersgrupper.

Turdraget skal i størst mulig grad opparbeides som et grønt parkdrag med variert vegetasjon og permeable, myke flater. Turdrag skal opparbeides med jordtykkelse minimum 50 cm på lokk /konstruksjoner og 120 cm på terreng.

Turdraget skal, så langt som mulig, ikke avgrenses med gjerder eller lignende, men sikre og styrke

tilgangen til sjøen.

Friområde

Hillevågsholmen skal ha en grønn karakter, med stedefegen vegetasjon mest mulig lik den opprinnelige.

Det tillates etablert felles brygge/rampe for badende og annen vannaktivitet på Hillevågsholmen.

Det tillates at eksisterende pumpestasjon utvides med en energisentral for Felt B1 og B2, men anlegg totalt over bakken skal ikke overstige 75m², og fasadene skal utarbeides med høy materialkvalitet.

§ 8 Hensynssoner

Sikringssone transport (= byggeforbud rundt veg, bane og flyplass)

Frem til ny Stavanger stasjon med sportrasé er avklart, er området avsatt som sikringssone transport. Sikringssonen faller bort etter dette. Et hvert tiltak i sikringssonen skal i denne perioden forelegges Jernbaneverket for uttalelse. Permanente tiltak kan i perioden ikke etableres uten Jernbaneverkets godkjenning, med unntak av P-kjeller for næringsbygg som tillates bygget under hensynssonen.

Faresone havstigning

Fare for havstigning skal være tema i overordnet landskapsplan. I aktuelle deler av strandområdet skal adkomst og gulv i rom for varig opphold ikke ligge lavere enn kote +3.



VEDTEKTER

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET DIAMANTEN

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

Innhold	
1 Navn.....	3
1-1 Navn og opprettelse	3
1-2 Hva sameiet omfatter	3
2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner	3
3 Rettslig råderett.....	4
4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet.....	4
4-1 Rett til bruk.....	4
4-2 Fellesrom og fellestjenester	4
4-3 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne.....	4
4-4 Ordensregler.....	5
4-5 Enerett til bruk.....	5
4-6 Tiltak på fellesareal/fasade.....	5
5 Parkering.....	6
5-1 Parkeringsrettigheter.....	6
5-2 Diposisjonsrett.....	6
5-3 Vedlikeholdsansvar og kostnadsfordeling	6
5-4 Ladepunkt for el-bil o.l.....	6
5-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne	6
6 Vedlikehold	7
6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt	7
6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt	8
7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform.....	8
7-1 Felleskostnader.....	8
7-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse.....	8
7-3 Heftelsesform	8
8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold	9
8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38.....	9
8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39.....	9
9 Styret og dets vedtak	9
9-1 Styret - sammensetning.....	9
9-2 Styrets oppgaver.....	9
9-3 Representasjon og fullmakt.....	9

10 Årsmøtet	10
10-1 Myndighet	10
10-2 Tidspunkt for årsmøtet	10
10-3 Årsmøtets form	10
10-4 Varsel om og innkalling til årsmøte	10
10-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte	10
10-6 Møteledelse og protokoll	10
10-7 Stemmerett og fullmakt	11
10-8 Beslutninger på årsmøtet	11
11 Elektronisk kommunikasjon	12
12 Ugildhet og mindretallsvern	12
12-1 Ugildhet	12
12-2 Mindretallsvern	12
13 Overgangsbestemmelser	12

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Diamanten. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst **dato**.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 134 boligseksjoner på eiendommen **gnr. 22 bnr. 338** i Stavanger kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

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

2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

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

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

3 Rettslig råderett

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

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

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn per år er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Styret kan kreve at omfanget av korttidsutleie dokumenteres, slik at det kan føres kontroll ved hvorvidt omfanget ligger innenfor vedtektenes begrensning. Unnlattelse av å dokumentere omfanget overfor styret er å anse som et mislighold.

4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

4-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Enkelte seksjoner har direkte adkomst fra heis til bruksenheten. Eier av slik seksjon plikter å gi umiddelbar adgang til heis og bruksenhet ved behov for nødvendig vedlikehold, service, kontroll eller tilsvarende arbeider.

4-2 Fellesrom og fellestjenester

(1) I sameiet er det flere fellesrom til bruk for seksjonseierne. Disse rommene består av treningsrom, to fellesrom/oppholdsrom, en gjestehybel og en takterrasse.

Styret kan fastsette retningslinjer for bruken av disse fellesrommene.

(2) Sameiet har avtale om leveranse av fellestjenester og individuelle tjenester som skal leveres iht. bokonseptet «Heime». Seksjonseierne er innforstått med at behovet og ønsket om innholdet i eller omfanget av fellestjenestene kan endres over tid, og at slike endringer nødvendigvis må gjelde for samtlige seksjonseiere. Styret forvalter avtalen med Heime og har fullmakt til å gjøre endringer i avtaleforholdet innenfor rammene som følger av avtalen.

4-3 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

4-4 Ordensregler

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

4-5 Enerett til bruk

Noen seksjonseiere har enerett til bruk til parkering («parkeringsrett») i sameiets parkeringskjeller. Denne bruksrettigheten knytter seg til bruksenheten. Hvilke seksjonseiere som har slik bruksrett fremgår av **vedlegg 1**, jf. punkt 5-1.

Alle seksjonseiere har hver for seg enerett til bruk til én bod i parkeringskjelleren, jf. punkt 5-1.

Enerettene gjelder frem til 2056. Eneretten kan forlenges med nye 30 år ved vanlig vedtektsendring, forutsatt at den som innehar eneretten samtykker til forlengelsen.

Endring i allerede etablerte og gjeldende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

4-6 Tiltak på fellesareal/fasade

(1) Endringer som påvirker eller berører fellesareal og fasade krever skriftlig søknad til styret, og skal godkjennes av styret eller årsmøtet før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, som for eksempel montering av varmpumpe, parabolantenne, markiser, skillevegger, innglassinger, o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Seksjonseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

(2) Seksjonseier bærer selv alle kostnader ved oppføringen av tiltak som i første ledd. Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av de endringer eller tiltak som er oppført, og bærer alle kostnader forbundet med slikt vedlikehold.

(3) Seksjonseier er ansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå på bygningskroppen eller andre seksjoner som følge av etableringen av tiltaket. Dersom skader oppstår, også f.eks. der tiltaket blir ødelagt eller estetisk skjemmende, plikter seksjonseier å utbedre dette omgående.

(4) Styret kan pålegge seksjonseier konkrete vedlikeholdstiltak. Dersom seksjonseier ikke etterkommer styrets pålegg innen angitt frist, kan styret selv iverksette nødvendige vedlikeholdstiltak for seksjonseiers regning eller gi pålegg om fjerning. Seksjonseier er ansvarlig for kostnader knyttet til de- og remontering ved behov i forbindelse med sameiets gjennomføring av vedlikeholdstiltak på fasade eller lignende.

(5) Seksjonseier vil bli belastet eventuelt økte forsikringskostnader som følge av tiltaket. Ved bruk av sameiets forsikring på skader på tiltaket, dekker seksjonseier selv forsikringens egenandel.

(6) Tiltak eller endringer i strid med disse reglene, kan bli fjernet eller demontert for seksjonseiers egen regning.

5 Parkering

5-1 Parkeringsrettigheter

(1) Sameiet har parkering i egen kjeller i byggets U1. Parkeringskjelleren består av parkeringsareal med tilhørende adkomstareal, samt sportsboder, sykkelparkering og tekniske rom.

(2) Parkeringsarealet er til bruk for de av seksjonseierne som har fått tildelt enerett til bruk til parkering («parkeringsrett»). Hver seksjonseier har i tillegg enerett til bruk til én bod hver i parkeringskjelleren, se punkt 4-5.

Et kart over hvilke seksjonseiere som har eneretter til bruk til parkering og boder følger som **vedlegg 1** til disse vedtektene. Styret har ansvar for at kartet er oppdatert.

5-2 Disposisjonsrett

Fremleie eller ombytting av tildelte eneretter til bruk krever samtykke fra styret, og kan kun skje til andre seksjonseiere eller beboere i sameiet.

Vedlegg 1 oppdateres fortløpende ved fremleie eller ombytting av rettigheter. Slik oppdatering utføres av styret.

5-3 Vedlikeholdsansvar og kostnadsfordeling

Sameiet v/ styret har ansvaret for å drifte og vedlikeholde parkeringskjelleren, og dekke utgiftene forbundet med dette. Disse utgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter hvor mange bod- og parkeringsrettigheter seksjonseieren har. For parkering skal det betales en del per parkeringsrett, mens det skal betales tilsvarende 0,5 parkeringsrett per bod.

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

(1) En seksjonseier med parkeringsrett kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en plass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Seksjonseier er forpliktet til å følge de retningslinjer for etablering av ladepunkt som er fastsatt av styret.

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

5-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

6 Vedlikehold

6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(11) 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.

6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader til Tv og internett fordeles med lik andel per seksjon. Kostnader til varmtvann og oppvarming fordeles etter forbruk.

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

7-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

7-3 Heftelsesform

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

8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

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

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

8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter eierseksjonsloven § 39, jf. tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

9 Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning

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

(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. Styreleder skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

9-2 Styrets oppgaver

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal signeres av de deltagende styremedlemmene.

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

9-3 Representasjon og fullmakt

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

10 Årsmøtet

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

10-3 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.

10-4 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må besluttes med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 10-4 (1).

10-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

- behandle og godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer som er på valg

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

10-6 Møteledelse og protokoll

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

10-7 Stemmerett og fullmakt

- (1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.
- (2) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.
- (3) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10-8 Beslutninger på årsmøtet

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-5 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.
- (4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:
 - endring av vedtektene
 - beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- (5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne
 - salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
 - oppløsning av sameiet
 - tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
 - tiltak som går ut over 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
- (6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:
 - at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
 - innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
 - innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 7.

11 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:

(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.

12 Inhabilitet og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

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

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

12-2 Mindretallsvern

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

13 Overgangsbestemmelser

Sameiet Diamanten er et eierseksjonssameie som planlegges oppført i ett byggetrinn, men likevel med trinnvis ferdigstillelse og overlevering av seksjoner.

Frem til hele utbyggingsprosjektet er ferdigstilt og samtlige seksjoner er overlevert, plikter sameiet og innflyttede seksjonseiere å medvirke til at utbygger – eller den utbygger utpeker – kan gjennomføre utbyggingen i samsvar med godkjente planer, herunder endringer som måtte bli foretatt underveis.

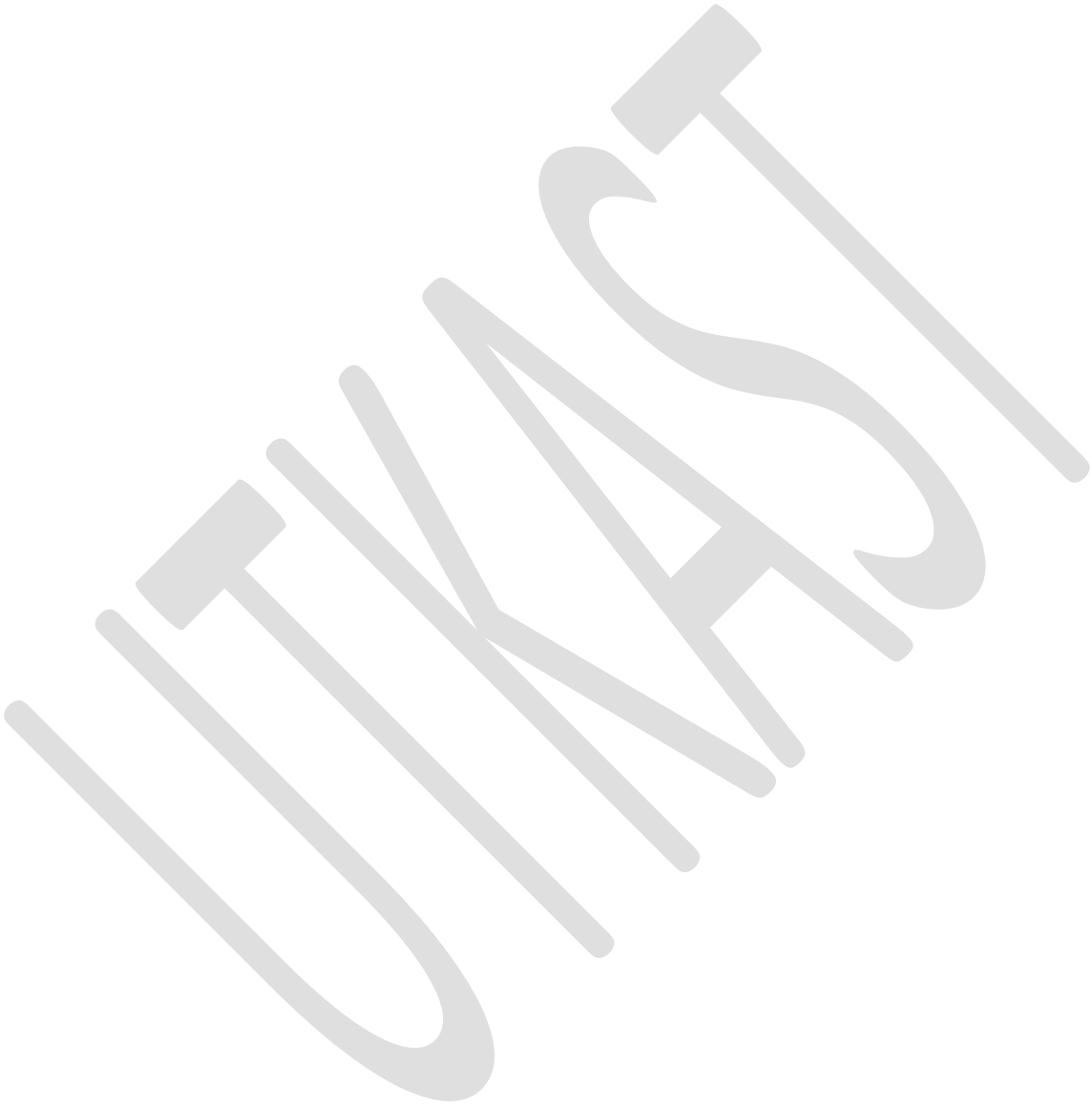
Sameiet er i denne perioden forpliktet til å gi utbygger vederlagsfri tilgang til og bruk av nødvendige deler av både innvendige og utvendige fellesarealer, herunder for adkomst, transport og gjennomføring av byggearbeider.

Utbygger er ikke ansvarlig for å dekke felleskostnader for seksjoner i byggetrinn som ikke er ferdigstilt eller overlevert, og hvor det ikke har funnet sted innflytting.

Felleskostnader knyttet til fellesrom påløper først fra det tidspunkt fellesrommene er ferdigstilt og tilgjengelige for bruk for innflyttede seksjonseiere.

Utbygger står fritt til å disponere over parkeringsrettigheter som ikke er tildelt eller som tilhører seksjoner som ikke er ferdigstilt/overlevert.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten skriftlig samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Bestemmelsen bortfaller automatisk, uten behandling i årsmøte, når samtlige seksjoner er ferdigstilt og overlevert, og dette er skriftlig bekreftet av utbygger.



KONTAKT SALGSTEAMET



Eirin Hovland Hollund
909 17 628
eirin@ineoeiendom.no



Emilie Frafjord
954 69 575
emilie@ineoeiendom.no



Espen Grastveit
997 03 170
espen.grastveit@emlsr.no

