

MARIEBO - HUS 1

---

MARIEBO TRINN 3

---

22 FLOTTE LEILIGHETER



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



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

**DET HANDLER OM DRØMMER!**

Du ser kanskje for deg familien samlet rundt et godt måltid. Eller sommerkvelden med det gode uteområdet som innbyr til lek og hygge.

Vi har alle våre drømmer når det handler om den nye boligen.

For oss i EiendomsMegler 1 er det viktig å komme tidligst mulig i kontakt med deg, slik at du får mulighet til å gjøre de tilpasninger du ønsker i din nye bolig.

For å møte dine drømmer.

Vi anbefaler at du bruker litt tid på denne salgsoppgaven – ta gjerne kontakt med oss.

Vi er her for å realisere din boligdrøm.

# Prisliste

Mariebo - Hus 1  
17 solgt - 5 ledige

Leilighet	Andels nr.	Adresse	Sov	BRA	P-rom	Pris*	Pris Bostart*	Minimum egenkapital Bostart	Innskudd	Fellesgjeld	Driftkostnad pr. mnd.	Rentekost fellesgjeld pr.mnd. år 1-5	Felleskostnad pr. mnd år 1-5	Felleskostnad m/skattefradr ag pr.mnd. år 1-5	Felleskostnad pr.mnd. fra år 6
A-1007 (H0101)	7	Zetlitzveien 5	2	94	90	6.117.901	5.506.111	2.068.111	2.679.901	3.438.000	4.168	15.185	19.353	16.012	22.183
A-1005 (H0103)	5	Zetlitzveien 5	3	115	106	7.589.792			3.317.792	4.272.000	5.092	18.868	23.960	19.809	27.477
A-2001 (H0203)	8	Zetlitzveien 3D	2	101	96	6.300.000	5.670.000	2.118.000	2.748.000	3.552.000	4.485	15.688	20.173	16.722	23.097
A-2004 (H0203)	11	Zetlitzveien 5	3	115	106	7.700.000	6.930.000	2.598.000	3.368.000	4.332.000	5.092	19.133	24.225	20.016	27.791
A-3001 (H0303)	14	Zetlitzveien 3D	2	101	96	6.425.137	5.785.623	2.170.623	2.813.137	3.612.000	4.485	15.953	20.438	16.928	23.411

Oppgitt salgspris er uten parkering. Parkeringsplass kan kjøpes for kr. 300 000,-

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

All informasjon er godkjent av selger.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prislisten.

# Informasjon om prosjektet

## SELGER

Navn: Mariebo Utvikling AS  
OBOS BBL  
Adresse: Hammersborg torg 1, 0179 Oslo  
Org.nr: 824490392

## PROSJEKTBEKRIVELSE

### **Her skal jeg nyte livet**

Å bo godt handler om gode boliger. Leiligheter hvor du trives. Hvor du senker skuldrene. Hvor du kan glemme hverdagens stress. Da er det ekstra deilig å kunne gå ut på balkongen og slikke litt sol.

I Mariebo borettslag midt på Mariero blir du en del av den etablerte villabebyggelsen. Et område som passer alle – fra unge som skal etablere seg, til barnefamilier og godt voksne som vil inn i superpraktisk leilighet.

### **Velkommen hjem**

Arkitektonisk er det lagt stor vekt på å gi Mariebo en tydelig identitet. Her skal du føle deg hjemme, og det skal være lett å gjenkjenne hjemmet sitt. Derfor er byggene også gitt en tydelig husform. Hvert leilighetshus har "hus i huset". Forskjellig form, farge og høyde gir en leken dynamikk, stor variasjon og mulighet for enkelt å identifisere sin bolig. Noen hus har saltak og klassisk, liggende vestlandskledning i tre. Andre har flate tak og stående kledning. Eller er kledd med tegl. Inngang er via trappehus eller egen inngang.

### **Stor stue/kjøkken**

Et viktig prinsipp for planløsningene er at stue/kjøkken skal være et stort rom. Er det for stort for deg, kan mange av boligene med to soverom få ett ekstra ved å redusere stuen. I stue/kjøkken er det også store vinduer for å slippe inn maksimalt med lys.

### **Felles er fint. Privat er privat**

Alle boliger er vendt mot sør eller sør og vest, med gode solforhold. Samtlige boliger har terrasse, veranda eller takterrasse. De private uteplassene er romslige, og varierer fra ca. 8 m<sup>2</sup> til over 50 m<sup>2</sup>. Det er lagt stor vekt på å gjøre verandaene lette å bruke. Derfor har de både et tett og et gjennomsliktig rekkverk. Privat er privat!

### **Mariebo midt på Mariero**

Mariero har en sentral beliggenhet langs bybåndet mellom Stavanger og Sandnes. Området har svært gode kollektive forbindelser i form av bussveien og Mariero stasjon. På Mariero har du alt du måtte trenge i umiddelbar nærhet: butikker, spisesteder, turområder og kollektivtransport.

Hvor lett er det ikke å stikke innom Food Court og plukke med deg en pizza, kebab eller en pastasalat? Eller frister Sabi Sushi mer? Poenget er at valget er ditt. Alt ligger rett der du bor.

## PROSJEKTETS HJEMMESIDE

<https://nye.obos.no/ny-bolig/boligprosjekter/rogaland/stavanger/mariebo/>

## ADRESSE

Zetlitzveien 3d og 5, 4017 STAVANGER

## BORETTSLAGETS EIENDOM

Gnr. 20, bnr. 954 i Stavanger kommune. (Ideell andel 1/1.)  
Gnr. 20, bnr. 955 i Stavanger kommune. (Ideell andel 1/1.)  
Gnr. 20, bnr. 956 i Stavanger kommune. (Ideell andel 1/1.)  
Gnr. 20, bnr. 957 i Stavanger kommune. (Ideell andel 1/1.)

## PRIS

\*OBOS Bostart og OBOS Deleie tilbys på bolig 1007, 2001, 2004 og 3001. Gå inn på prosjektsiden [www.mariebo.no](http://www.mariebo.no) for mer informasjon.

Innskudd fra kr. 1 776 000 - 3 495 985  
Innskudd+fellesgjeld fra kr. 5 328 000 - 7 887 985

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.

## INFO OM KJØPS OG LÅNEVILKÅR

**Totalprisen:** Totalprisen på boligene består av innskudd - (egenkapital/lån) og andel fellesgjeld.  
Se kolonne i prislisten. I tillegg kommer omkostninger.

**Innskuddet** - Dette er egenkapital og skal innbetales med tillegg av omkostninger.

**Fellesgjelden/felleslån** Utgjør resten av boligens totalpris og finansieres gjennom Obos Banken

Nedbetalingstiden for felleslånet er 40 år hvorav de 5 første årene er avdragsfrie. Deretter nedbetales felleslånet etter annuitetsprinsippet.

Renten på felleslånet er flytende. Det vil si at renten endres i samsvar med den generelle renteutviklingen.  
Renter og avdrag på felleslånet betales av borettslaget via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader.

Utbetaling av totalt felleslån kan ta opptil 4 måneder etter innflytting, byggelånsrenten vil ligge til grunn i denne perioden.

Borettslaget kan på et senere tidspunkt vedta å binde

renten.

### **Lånevilkår fellesgjeld: IN- ordning:**

Fellesgjelden i prosjektet er et annuitetslån over 40 år med 5 års avdragsfrihet. Dette lånet løper med flytende rente som i dag har rentesats 5,30%. Boligens felleskostnader er derfor beregnet med driftskostnader og rentekostnader på fellesgjelden etter denne satsen.

Når fellesgjelden nedbetales fra år 6 må felleskostnadene forventes å øke. Prislisten for prosjektet viser hva dette er beregnet til (kontakt prosjektseiger for fullstendig prisliste). For øvrig må endringer i den flytende rentesatsen forventes å medføre endringer i felleskostnadene.

Et annuitetslån er et lån som nedbetales med like store terminbeløp, helt til lånet er innfridd. I begynnelsen er derfor avdragsdelen liten, mens rentedelen er stor. Etter hvert som lånet reduseres stiger avdragsdelen og renteandelen blir mindre.

Det er mulig å innfri fellesgjelden helt eller delvis gjennom OBOS IN-ordning.

### **IN-ORDNING**

(Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld)

Det vil være mulig å innfri fellesgjeld helt eller delvis pr. 28./29.02 og 31.08. Innbetaling må stå på klientkonto minst ti dager før forfall.

Dette får umiddelbar virkning på de månedlige felleskostnadene som blir redusert ved at lavere andel fellesgjeld gir lavere kapitalkostnader. Eksempelvis vil månedlige felleskostnader kun bestå av driftskostnader dersom man velger å betale hele totalprisen og dermed ikke ha andel fellesgjeld.

Etter overtagelse kan andel fellesgjeld nedbetales 2 ganger i året med minimum kr. 60 000,- pr. innbetaling. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at en nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres.

For de som velger å ikke har fellesgjeld, gjør vi oppmerksom på at den fellesgjelden borettslaget tar opp, vil ha sikkerhet i hele eiendommen. Det er legalpant, lovfestet pant for utestående husleie/fellesutgifter inntil 2G.

### **Sikringsordning fellesgjeld:**

OBOS garanterer overfor borettslaget mot økonomiske tap som følge av manglende innbetaling av felleskostnader, gjennom egen avtale. Dette betyr at den enkelte andelseier ikke belastes ved at noen andre eventuelt ikke betaler sine månedlige felleskostnader.

### **ANDELSKAPITAL TIL BORETTSLAGET**

Andelskapital innbetales sammen med kjøpesum, og vil bli overført til borettslaget når det er etablert og megler har fått utbetalingsanvisning av borettslagets styre eller forretningsfører.

### **OBOS BOSTART OG OBOS DELEIE**

OBOS Bostart er en kjøpsmodell som gjør veien til boligdrømmen litt kortere. Kjøpere vil kunne velge mellom to salgspriser på boligene, ordinær pris eller OBOS Bostart-pris, som er lavere enn ordinær pris. Med OBOS Bostart eier du boligen, og du beholder den prosentvise verdiøkningen boligen eventuelt får, dersom du skal selge. Forskjellen er at OBOS får retten til å kjøpe den tilbake den dagen du ønsker å selge.

Kjøper du bolig med OBOS Deleie, starter du med å eie minst halvparten av boligen selv. Og senere, hvis det passer for både deg og lommeboka, kan du øke din eierandel. Du trenger ikke å øke eierandelen din, men du har mulighet til å gjøre dette én gang i året, inntil du eier hele boligen selv. Med OBOS Deleie gjør vi veien til boligdrømmen litt kortere. Ved endring av kjøpsvilkår fra Deleie til ordinære vilkår, vil kjøpesummen vil bli regulert med økningen i en avtalt prisindeks.

Les mer om disse mulighetene på på side 82 og 83 i brosjyren.

### **OMKOSTNINGER**

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

- Dokumentavgift fra kr 11 214 til kr 30 700
- Tinglysingsgebyr hjemmelsdokument p.t. kr 480
- Tinglysingsgebyr boret p.t. kr 480
- Tinglysingsgebyr for hvert pantdokument p.t. kr 480
- Andelskapital kr. 5 000

Omkostninger fra 17 654 til 37 145

Det tas forbehold om endringer av avgifter og gebyrer.

Det tas forbehold om endringer av avgifter og gebyrer.

### **BETALINGSBETINGELSER**

Fullt oppgjør ved overtakelse.

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

### **FELLESKOSTNADER**

Se prislisten.

Felleskostnader skal dekke borettslagets ordinære driftsutgifter, og avhenger av ytelsen borettslaget

rekvirerer. Felleskostnadene skal blant annet dekke forsikring av bygningene, lys og evt. varme i fellesarealer, vaktmestertjenester, forretningsførsel, drift av heiser, kommunale avgifter, eiendomsskatt og TV/internett og andre driftskostnader. Kostnader til drift og vedlikehold av borettslagets fellesarealer påhviler andelseierne i fellesskap. Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av borettslagets felleskostnader. Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader på usolgte boliger.

Oppvarming, strøm, eget varmtvann og TV/internett kommer i tillegg. Kostnader til andelens forbruk av varme(oppvarmin/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk.

Det er etablert fibernett for TV og bredbåndstjenester i boligsammenslutningen. Selger inngikk i tidlig fase avtale med OBOS OpenNet på vegne av det konstituerte boligselskap om etablering, drift og vedlikehold, samt tilkobling til OBOS OpenNet sin tjenesteplattform.

#### **OFFENTLIGE FORBEHOLD**

Ingen

#### **SELGERS FORBEHOLD**

Ingen

#### **OVERTAKELSE**

Etter avtale.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil kunne 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.

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

Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggs leveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til boligen finner sted.

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

#### **BORETTSLAGET**

Når du kjøper en bolig i et borettslag blir du andelseier i selskapet og får borettslag til boligen. Denne er fritt omsettelig

til markedspris. Andelseierne eier bygningen og tomt gjennom borettslaget, og tar i fellesskap beslutninger om oppussing, vedlikehold og påkostninger av bygninger og fellesarealer. Borettslagets generalforsamling velger styre og behandler regnskap, budsjett og andre viktige saker som for eksempel bygningenes behov for utbedringer.

Utgangspunktet er at kun privatpersoner kan kjøpe og eie bolig i et borettslag, og det er restriksjoner på utleie. Vedtektene har ofte bestemmelser om forkjøpsrett og krav til styregodkjenning av ny andelseier.

#### **VEDTEKTER**

Datert 09.12.22

#### **AREALANGIVELSE**

P-rom: Entré, gang, soverom, stue, kjøkken og bad/wc.

S-rom: Bod, evt. vaskerom og teknisk rom

Arealer pr bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innvendig målt ved boligens omsluttete vegger, inklusive innvendige vegger, boder, rørføringer og sjakter. P-ROM er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrom. S-rom er inkludert vegger mot tilliggende rom. Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger.

*Arealberegningene er angitt i henhold til Veileder for NS3940. Rom defineres etter forutsetningen som er lagt til grunn på tegningene.*

#### **INNHold**

Det vises til planskisse vedrørende innhold til den enkelte bolig.

#### **ANTALL SOVEROM**

1-3

#### **ETASJE**

1-4

#### **BOLIGTYPE**

Borettslagsleilighet.

Borettslaget vil bestå av totalt 71 andeler hvorav 62 leiligheter og 9 rekkehus fordelt over flere byggetrinn. Det tas forbehold om oppdeling til flere borettslag og flere bruksnumre.

#### **EIERFORM**

Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om borettslag av 06.06.03 nr.39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borettslag til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke

personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

#### **BYGGEMÅTE**

Tre og betong.

#### **BYGGEÅR**

2023

#### **TOMT**

Tomteareal er ca. 7 223 kvm på eiet tomt.

Tomten eies og disponeres av Borettslaget som et fellesareal.

#### **PARKERING/GARASJE**

Bruksrett til parkeringsplass kan kjøpes for kr. 300 000,-.

Borettslagets parkeringsbehov dekkes i eget garasjeanlegg. P-plasser erverves gjennom separate kjøpekontrakter. Det er kun kjøpere som har ervervet plass, som kan benytte p-plass i parkeringskjeller. Det etableres 1 sportsbod til hver leilighet. Det er lagt til rette for at det kan monteres elbil lader på alle parkeringsplasser. Fra garasjeanlegget vil det være heis opp til hver etasje.

#### **FORKJØPSRETT**

Det vil være forkjøpsrett for OBOS sine medlemmer ved videresalg av boligene. Først for andelseiere i borettslaget og så for medlemmer.

#### **BORETT**

Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtagelsen iht. borettslagsloven § 2-13. En boretter gir kjøper full råderett over leiligheten og andelen bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på Borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første boretter i Borettslaget er overtatt.

#### **REGULERINGSFORHOLD**

Boligen ligger i et område regulert til bolig.

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

#### **FELLESAREAL/UTOMHUSAREALER**

Ved overtakelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på borettslagets eiendom/ eiendommens fellesarealer. Gjennomgang av fellesarealer vil bli gjennomført med styre etter overtakelse av boligene. Kjøper aksepterer at styre skal representere alle andelseierene/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.

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Midlertidig brukstillatelse datert 30.11.2023.

#### **ADGANG TIL UTLEIE**

Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett år. Maksimalt 3 år.

#### **HEFTELSE**

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettslaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst andelen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

1103/19/452:

08.02.2019 - Dokumentnr: 169723 - Kjøpekontrakt

Rettighetshaver: Obos Nye Hjem AS

Org.nr: 935 283 280

Gjelder denne registerenheten med flere

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

#### **ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER**

Eierforholdet reguleres av «Lov om borettslag».

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

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

#### **GARANTIER**

For boliger som blir solgt etter Bustadoppføringslova vil selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadoppføringslova § 12.

#### **ENERGIMERKING**

Mørkegrønn A og B.

#### **KOMMUNALE AVGIFTER OG FORMUESVERDI**

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av ligningskontor og kommune etter ferdigstilling.

Formuesverdien er blant annet avhengig av om boligen er en primær- eller sekundærbolig.

Se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no) for mer informasjon.

Spørsmål om kommunal eiendomsskatt rettes til kommunen.

## **VEI, VANN OG AVLØP**

Boligen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger.

## **INTERNETT- OG TV-LEVERANDØR**

Det er etablert fibernett for TV og bredbåndstjenester i boligsammenslutningen. Alle husstander har fiber ført frem til modem i teknisk skap. Derfra kables videre til et punkt i stue for TV/data. Selger inngikk i tidlig fase avtale med OBOS OpenNet på vegne av det konstituerte boligselskap om etablering, drift og vedlikehold, samt tilkobling til OBOS OpenNet sin tjenesteplattform. Med OBOS OpenNet har boligselskapet og beboerne mulighet til å velge mellom flere tjenesteleverandører innen TV og bredbåndstjenester i samme nett. Dette vil bidra til å skape faktisk valgfrihet for både boligselskap og de enkelte husstandene. Tjenestetilbudet er i stadig utvikling. Den enkelte kjøper kan ved (eller før) overtakelse av leiligheten selv velge sin bredbånds- og/eller TV leverandør.

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

## **AVTALEBETINGELSER**

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

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

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

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

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med

tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og deknings salg i så fall dekkes av kjøper.

Det forutsettes at andelene i borettslaget skal registreres på kjøper i grunnboken. Hvis kjøper ikke ønsker at andelene i borettslaget skal registreres på seg, må det tas forbehold om dette i kjøpstilbudet.

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

## **KJØPERS UNDERSØKELSEPLIKT**

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

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

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkkelig.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

## **BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE OG BUD**

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. For bolig uten budgivning gis EiendomsMegler 1 rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste.



Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap. Kjøpet er bindende så lenge det ikke er tatt forbehold, også knyttet til risikoen ved salg av egen bolig og pris på denne. Normalt må det skaffes mellomfinansiering for kjøpet inntil nåværende bolig er solgt og/eller overtatt og oppgjør foretatt.

#### **SELGERS SANKSJONER**

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

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

#### **TVISTER**

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

#### **FINANSIERING**

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

#### **FORSIKRING**

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

#### **VERDIVURDERING**

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

#### **INFORMASJON TIL SALGSOPPGAVEN/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 prospekt og prisliste.

#### **VEDLEGG**

Plantegning  
Reguleringsplan med bestemmelser datert 12.07.17 og

04.10.18

Grunnbok datert 27.03.21

Vedtekter datert 09.12.22

Energiattest datert 24.10.23

Midlertidig brukstillatelse datert 30.11.23

#### **OPPDRAGSANSVARLIG**

Megler: Leiv Inge Stokka

Tittel: Avdelingsleder / Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 952 10 773

Megler: Olav Kristensen

Tittel: Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 900 86 442

EiendomsMegler 1 Nybygg

Adresse: Postboks 250 Forus, 4313 SANDNES

Telefon: 915 02 070

Org.nr.: 923 734 953

E-post: nybygg@em1sr.no

www.eiendomsmegler1.no

Oppdragsnummer prosjektmaster: 2207215014

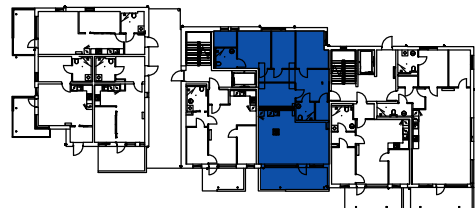
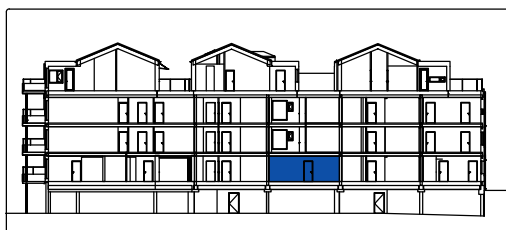
Oppdatert dato: 22.03.2024.

# Kontrakt 5-H0103

BRA 115,3 m<sup>2</sup>  
P-rom 106,6 m<sup>2</sup>



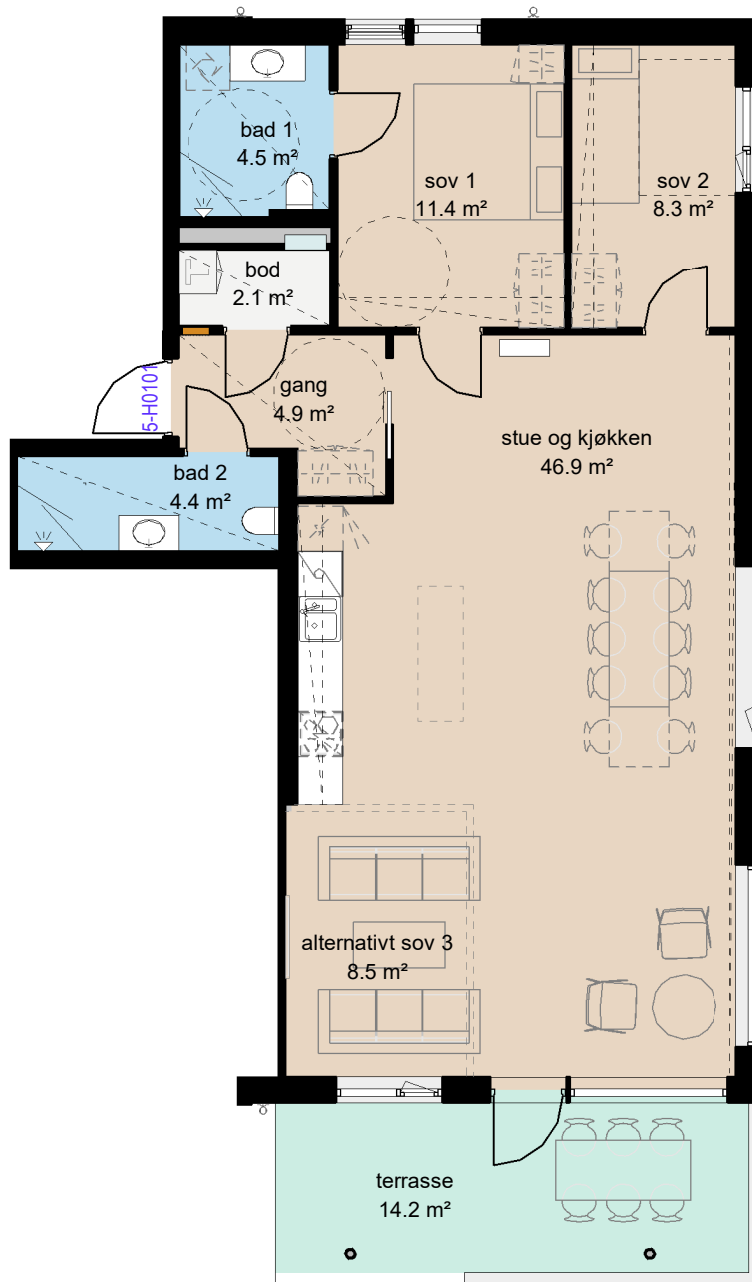
M=1:100



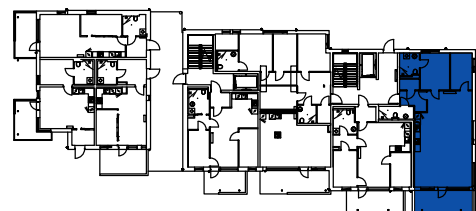
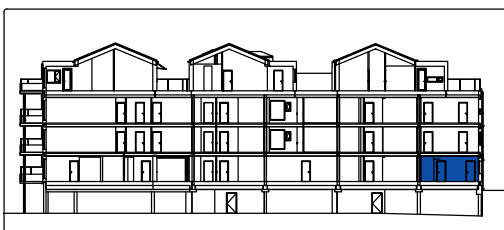
Kontraktstegning gjelder foran salgstegning/prospekt. Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes. Ut over de fremviste nedførede himlinger kan det forekomme andre nedføringer eller innkassinger som ikke er vist på tegningen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmaterieil, mindre avvik vil kunne forekomme. Kjøkken er veiledende og leveres i henhold til egen kjøkkentegning. Hvitvarer følger ikke med i leveransen. Selger har rett til å foreta mindre justeringer / endringer på planløsningene, men skal ikke forringe den generelle standarden i leiligheten.

# Kontrakt 5-H0101

BRA 94,3 m<sup>2</sup>  
P-rom 90,8 m<sup>2</sup>



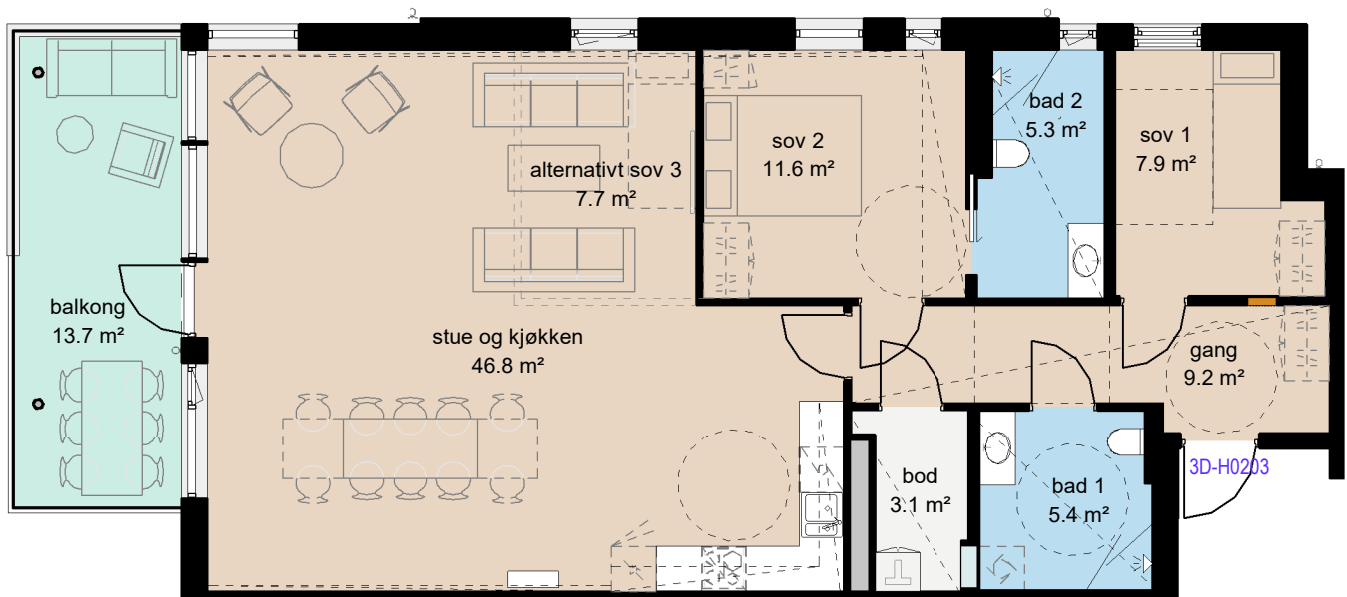
M=1:100



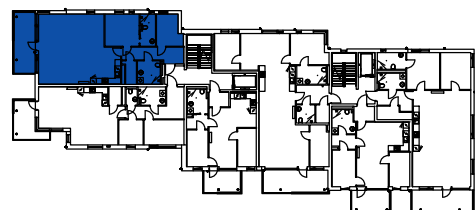
Kontraktstegning gjelder foran salgstegning/prospekt. Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes. Ut over de fremviste nedførede himlinger kan det forekomme andre nedføringer eller innkassinger som ikke er vist på tegningen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmaterieil, mindre avvik vil kunne forekomme. Kjøkken er veiledende og leveres i henhold til egen kjøkkentegning. Hvitevarer følger ikke med i leveransen. Selger har rett til å foreta mindre justeringer / endringer på planløsningene, men skal ikke forringe den generelle standarden i leiligheten.

# Kontrakt 3D-H0203

BRA 101,5 m<sup>2</sup>  
P-rom 96,9 m<sup>2</sup>



M=1:100



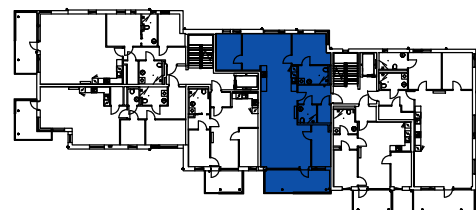
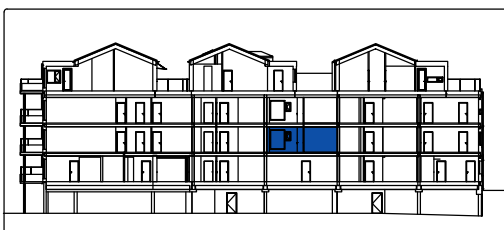
Kontraktstegning gjelder foran salgstegning/prospekt. Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes. Ut over de fremviste nedførede himlinger kan det forekomme andre nedføringer eller innkassinger som ikke er vist på tegningen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmaterieill, mindre avvik vil kunne forekomme. Kjøkken er veiledende og leveres i henhold til egen kjøkkentegning. Hvitevarer følger ikke med i leveransen. Selger har rett til å foreta mindre justeringer / endringer på planløsningene, men skal ikke forringe den generelle standarden i leiligheten.

# Kontrakt 5-H0203

BRA 115,3 m<sup>2</sup>  
P-rom 106,6 m<sup>2</sup>



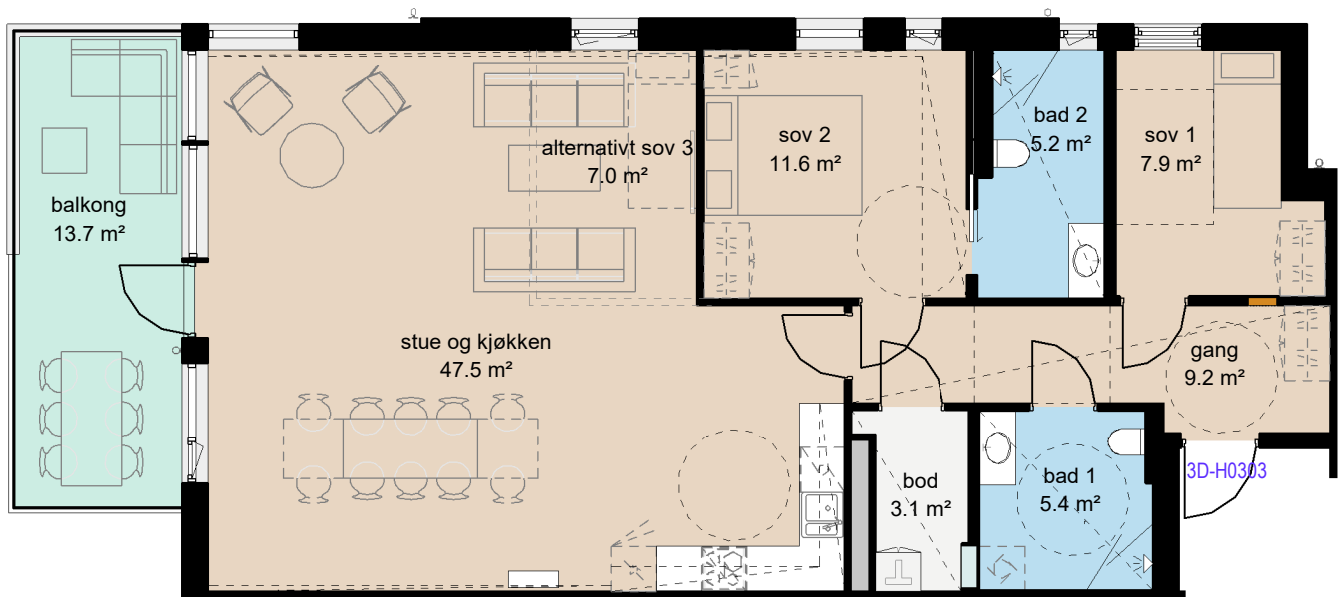
M=1:100



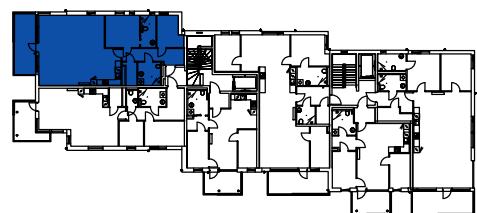
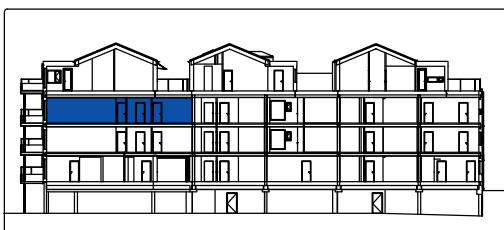
Kontrakttegning gjelder foran salgstegning/prospekt. Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes. Ut over de fremviste nedførede himlinger kan det forekomme andre nedføringer eller innkassinger som ikke er vist på tegningen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmaterieil, mindre avvik vil kunne forekomme. Kjøkken er veiledende og leveres i henhold til egen kjøkkentegning. Hvitevarer følger ikke med i leveransen. Selger har rett til å foreta mindre justeringer / endringer på planløsningene, men skal ikke forringe den generelle standarden i leiligheten.

# Kontrakt 3D-H0303

BRA 101,5 m<sup>2</sup>  
P-rom 96,9 m<sup>2</sup>



M=1:100



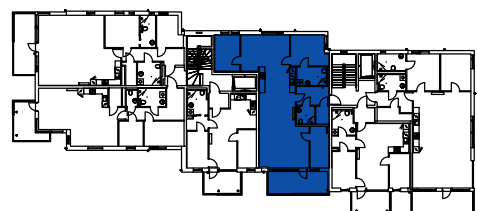
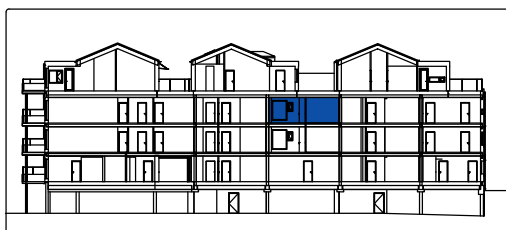
Kontraktstegning gjelder foran salgstegning/prospekt. Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes. Ut over de fremviste nedførede himlinger kan det forekomme andre nedføringer eller innkassinger som ikke er vist på tegningen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmaterieill, mindre avvik vil kunne forekomme. Kjøkken er veiledende og leveres i henhold til egen kjøkkentegning. Hvitvarer følger ikke med i leveransen. Selger har rett til å foreta mindre justeringer / endringer på planløsningene, men skal ikke forringe den generelle standarden i leiligheten.

# Kontrakt 5-H0303

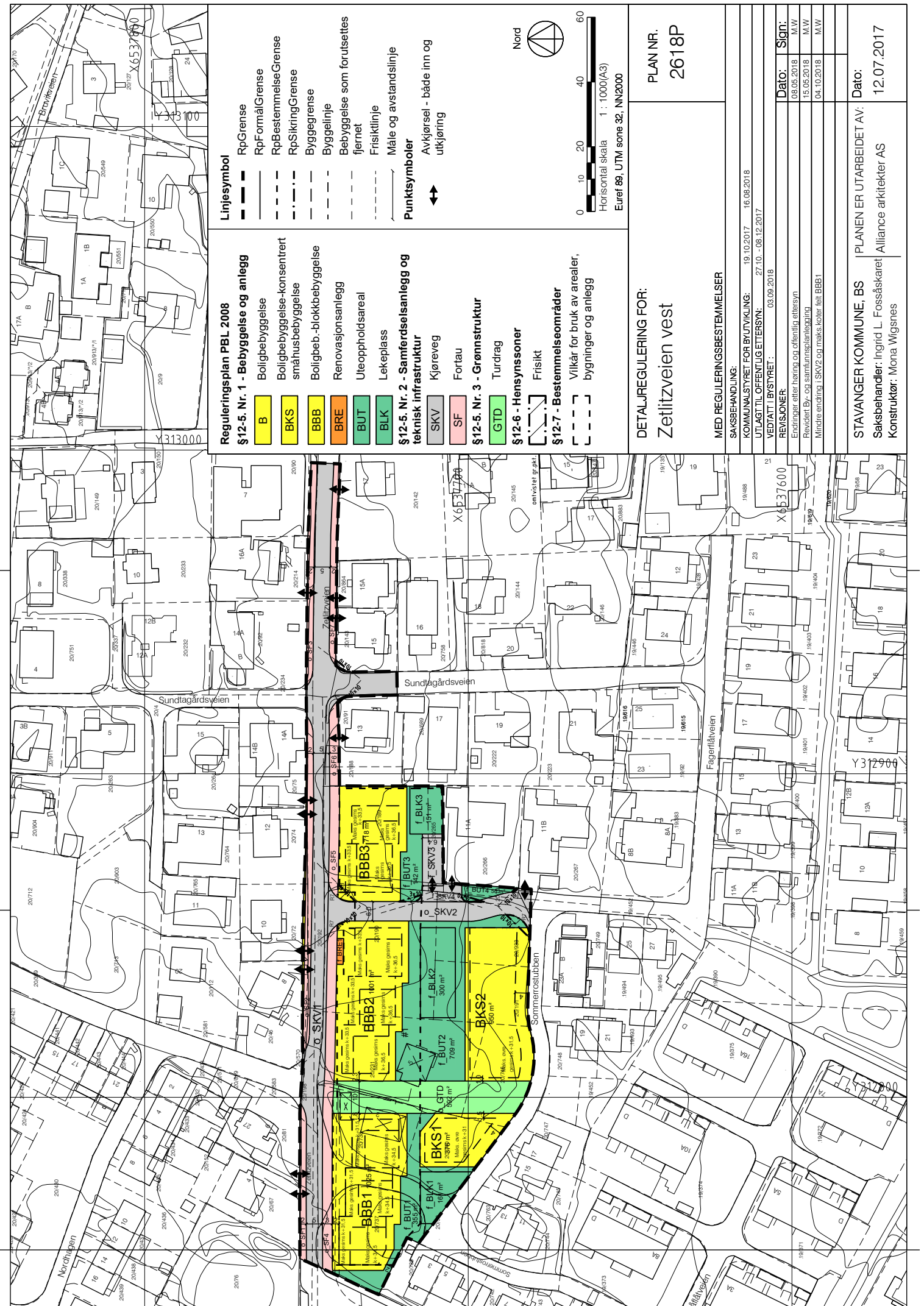
BRA 115,3 m<sup>2</sup>  
P-rom 106,6 m<sup>2</sup>



M=1:100



Kontrakttegning gjelder foran salgstegning/prospekt. Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes. Ut over de fremviste nedførede himlinger kan det forekomme andre nedføringer eller innkassinger som ikke er vist på tegningen. Oppgitt areal er basert på foreliggende tegningsmaterieil, mindre avvik vil kunne forekomme. Kjøkken er veiledende og leveres i henhold til egen kjøkkentegning. Hvitevarer følger ikke med i leveransen. Selger har rett til å foreta mindre justeringer / endringer på planløsningene, men skal ikke forringe den generelle standarden i leiligheten.



**Reguleringsplan PBL 2008**

- §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**
- B Boligbebyggelse
  - BKS Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
  - BBB Boligbeb.-blokkbebyggelse
  - BRE Renovasjonsanlegg
  - BUT Uteoppholdsareal
  - BLK Lekeplass

- §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
- SKV Kjørveg
  - SF Fortau

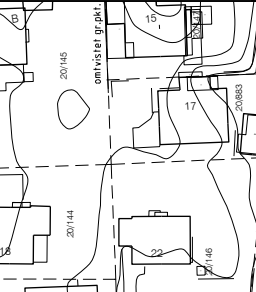
- §12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur**
- GTD Turdrag

- §12-6 - Hensynsoner**
- Frisikt Frisikt

- §12-7 - Bestemmelseområder**
- Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

- Linjesymbol**
- RpGrense
  - RpFormålgrense
  - RpBestemmelseGrense
  - RpSikringGrense
  - Byggegrense
  - Byggelinje
  - Bebyggelse som forutsettes fjernet
  - Frisiktlinje
  - Måle og avstandslinje

- Punktsymbol**
- Avkjørsel - både inn og utkjøring



DETALJREGULERING FOR:  
**Zeltitzveien vest**

PLAN NR.  
**2618P**

MED REGULERINGSBESTEMMELSER

SAKSBEHANDLING:  
KOMMUNALSTYRET FOR BYUTVIKLING: 19.10.2017 - 16.08.2018  
UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN: 27.10. - 08.12.2017

VEDTATT I BYSTYRET: 03.09.2018

REVISJONER:  
Endringer etter høring og offentlig ettersyn:  
Revidert By- og samfunnsplanlegging:  
Minnre endring i SKV2 og maks. koler felt BBB1

**Dato:** 08.05.2018  
**Sign:** M.W

**Dato:** 15.05.2018  
**Sign:** M.W

**Dato:** 04.10.2018  
**Sign:** M.W

**Dato:** 12.07.2017

STAVANGER KOMMUNE, BS PLANEN ER UTARBEIDET AV:  
Saksbehandler: Ingrid L. Fossåskaret  
Konstruktør: Mona Wignes



# Reguleringsbestemmelser for plan 2618P, detaljregulering for Zetlitzveien Vest, Hillevåg bydel

Vedtatt av Stavanger bystyre 03.09.2018 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12. Endret § 4.1, § 5.1 og § 5.2 i henhold til delegert vedtak av 04.10.2018 i medhold av pbl § 12-14.

## § 1 Formål

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av boligbebyggelse sentralt på Mariero. Til boligene skal det etableres gode uteoppholdsarealer, parkering under bakken og intuitive forbindelser til nærområdet. Planforslaget legger også til rette for en oppretting av veglegemet i Zetlitzveien og etablering av 2-sidig fortau.

## § 2 Krav til søknad om byggetillatelse

### § 2.1 Støytiltak

Sammen med rammesøknad skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak). Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene og uteoppholdsarealer med støynivå under 55  $L_{den}$ , jf. T-1442. For leiligheter i vestre del av BBB1 tillates det bruk av konstruert stille side mot innglasset balkong som løsning for å løse stille side.

### § 2.2 Utomhusplan

Det skal utarbeides en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for alle fellesarealer, inkludert all grønnstruktur. Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, beplantning, lekeutstyr, adkomster, skilting, vannavrenning, sykkelparkering og andre faste elementer. Den skal være basert på prinsippene om universell utforming. Utomhusplanen skal være utarbeidet basert på en blågrønnfaktor på minimum 0,7. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer. Utomhusanlegg skal opparbeides etter detaljert utomhusplan og i samsvar med norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.

### § 2.3 Tekniske planer for trafikkanlegg

Trafikkanlegg (kjøreveg, torg, gang-/sykkelveg m.m.) skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer i samsvar med kommunalteknisk veinorm for sør Rogaland og være godkjent av kommunen før tiltak igangsettes.

### § 2.4 Skiltplan

Det skal utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten før det gis midlertidig brukstillatelse.

### § 2.5 Forurenset grunn

Før det kan settes i gang tiltak innenfor planområdet, så skal det undersøkes om det er forurenset grunn i området. Dersom det skal gjennomføres tiltak på et område med forurenset grunn skal tiltakshaver utarbeide tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før tiltaket gjennomføres. 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.

## § 3 Rekkefølgekrav

### § 3.1 Strålingsverdi

Dersom Lyse stiller krav om etablering av minitrafostasjon innenfor planområdet så skal det sikres at strålingsverdien i rom for varig opphold ikke overstiger 0,4 µT ved normal drift av nettstasjon, før det kan gis brukstillatelse til boenheter innenfor BBB1.

### § 3.2 Turdrag

o\_GTD skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis for boliger innenfor BBB1-2.

### § 3.3 Sandlek og annet uteoppholdsareal

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor planområdet må sandlek og uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet jf § 5.6 og § 5.7 i samsvar med tabell under:

Sandlek og uteopphold:	Skal opparbeides i forbindelse med:
f_BUT1 og f_BLK1	BBB1 og BKS1
f_BUT2 og f_BLK2	BBB2 og BKS2
f_BUT3 og f_BLK3	BBB3
f_BUT4	første byggetrinn

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal grøntarealet på 19/452 og deler av 20/50 oppgraderes. Området skal opparbeides og tilrettelegges for opphold og aktiviteter tilpasset ulike aldersgrupper, og ha en gjennomgående gangforbindelse som kobler seg på overordnet grønndrag i plan 2622.

### § 3.4 Parkeringsanlegg

Nedkjøring til parkeringskjeller f\_SV og f\_SPH skal være ferdig opparbeidet før igangsettingstillatelse kan gis til boliger innenfor planområdet. Mellom nedkjøring til p-kjeller og Zetlitzveien 11a skal det etableres et tett gjerde i tre som sikrer visuell og auditiv skjerming. Gjerdet skal plasseres langs den sørlige feltgrensen til f\_SKV4 og være klatresikkert. Gjerdet må mot vest trappes ned slik at det ikke hindrer friskt. En forholdsmessig del av parkeringskjeller skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til de enkelte byggeområdene (BBB1-3 og BKS1-2) i planområdet. Mekkerom skal være ferdig etablert før det kan gis brukstillatelse til mer enn 2500 m<sup>2</sup> BRA innenfor planområdet.

### § 3.5 Sykkelparkeringsplasser

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor BBB1-3 og BKS1-2 skal tilhørende sykkelparkeringsplasser være ferdig opparbeidet. Det tillates at boenheter innenfor BBB1-3 kan ha sykkelparkeringsplasser på bakken på nabofeltet, dersom disse er ferdig opparbeidet, og det er tilstrekkelig kapasitet til å dekke begge feltene.

### § 3.6 Renovasjonsanlegg

Renovasjonsanlegg f\_BRE skal være ferdig opparbeidet ved søknad om brukstillatelse til første boenhet innenfor planområdet.

### § 3.7 Overvann

Før det kan gis brukstillatelse til første boenhet innenfor planområdet skal det være etablert fordrøyningsanlegg og sikret flomveier i samsvar med VA-rammeplan.

### § 3.8 Fortau på nordsiden av ny bebyggelse (sørsiden av Zetlitzveien)

o\_SF4 og o\_SF5 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til mer enn BRA = 4100 m<sup>2</sup> innenfor planområdet. Dersom o\_SF6 ikke er etablert når o\_SF5 skal opparbeides, skal det samtidig opparbeides et midlertidig fortau langs o\_SF6, innenfor eksisterende veiareal. Minimumsbredde på kjøreveien på 3,5 m, og krav til svingebevegelser i krysset Zetlitzveien x Sundtagårdsveien, skal ivaretas.

### **§ 3.9 Nye Fagerflåtvei**

Før den del av Sommerostubben som går gjennom planområdet kan fjernes må Fagerflåtveien være ferdig etablert og tatt i bruk i samsvar med plankart og § 6.2.

### **§ 3.10 Undergang under Sandvikveien**

Undergang i krysset Sjøhagen/Sandvikveien skal være gjennomført før rammetillatelse kan gis.

## **§ 4 Fellesbestemmelser**

### **§ 4.1 Utnyttelse og MUA**

Parkering under terreng skal ikke regnes med i BRA. Det tillates 7650 m<sup>2</sup> BRA samlet innenfor planområdet. Maks gesimshøyde er angitt på plankartet. Det kan maksimalt etableres 74 boenheter innenfor planområdet. Det stilles krav om minimum 30 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet på bakkeplan på egen tomt. På plankartet er det vist byggegrense for fasade samt byggegrense for øverste etasje.

Hver boenhet skal sikres minimum 8 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal enten på terreng, balkong eller på takterrasse.

### **§ 4.2 Takoppbygg**

Takoppbygg som heishus og trappeoppganger, rekkverk på takterrasser, oppganger, ventilasjonshus og fast møblering (pergolaer, andre mindre tak/boder til hagemøbler, ol.) til takterrasser tillates over regulert maksimal byggehøyde og BRA når disse utformes i harmoni med bebyggelsen for øvrig.

Alle takoppbygg beskrevet i forrige avsnitt skal være inntrukket innenfor byggegrense for øverste etasje. Utforming av de ulike takoppbygg skal være lik innenfor planområdet. Takoppbygg må ikke utformes på en måte som gjør at de fremstår som en ekstra etasje.

### **§ 4.3 Boligstørrelser**

Boligstørrelsen skal være minimum 40 m<sup>2</sup> BRA. Minimum 80% av boligene skal være større eller lik 55 m<sup>2</sup> BRA og ha minimum 2 rom. 40 % av boligene skal være større eller lik 80 m<sup>2</sup>. Det skal legges til rette for en god blanding av ulike leilighetsstørrelser.

### **§ 4.4 Blågrønn faktor**

Føringene som ligger i beregning av blågrønn faktor skal være førende for utforming av området slik at området oppnår en blågrønn-faktor på 0,7 eller bedre.

### **§ 4.5 Parkering**

Det tillates maks 1 og minimum 0,5 biloppstillingsplass per boenhet inkludert gjesteparkeringsplasser. Det skal settes av minimum 5% parkering for bevegelseshemmede og minimum 5 % parkering for lading av elbil i alle P-anlegg. Det skal i tillegg til parkeringsplasser for beboere etableres minimum 3 plasser til bildelingsordning. Det legges opp til at det skal være kapasitet på strøminntaket samt føringsveier til å kunne installere ladestasjoner for elbiler på alle parkeringsplasser i parkeringskjelleren, slik at de beboerne som ønsker det enkelt kan få satt opp ladepunkt for egen regning.

### **§ 4.6 Sykkelparkering**

For blokkene gjelder: For boenheter over 55 m<sup>2</sup> i blokk skal det settes av plass for minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet. For boenheter mindre enn 55 m<sup>2</sup> skal det settes av plass for minimum 2 sykkelparkeringsplasser. 1 plass per boenhet skal etableres i overdekket sykkelskur på bakkeplan. 2 (1 for boenheter mindre enn 55 m<sup>2</sup>) sykkelparkeringsplasser skal etableres i parkeringskjeller med direkte atkomst til avkjørselsrampe.

For rekkehusene gjelder: For rekkehusene skal det etableres plass for minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet i forbindelse med inngangsparti.

#### **§ 4.7 Mekkerom for sykkel**

I parkeringskjelleren, nær rampe, skal det etableres mekkerom/enkelt verksted med fasiliteter for reparasjon og vask av sykkel. Mekkerommet skal være felles for alle boenheter innenfor planen.

#### **§ 4.8 Estetikk**

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal ved utforming og utbygging legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger, samt variert fasade mellom bygg. Bebyggelsen skal hovedsakelig ha tegl-, puss- eller trekledning. Felt BBB1-BBB3 skal ha et enhetlig uttrykk. Der parkeringsrommene er eksponert mot friluft skal fasaden kles med materialer av gjennomiktig karakter (spiler, glass, vegetasjon) og behandles som en del av bebyggelsens fasadeuttrykk for øvrig.

Balkonger skal etableres mot uteoppholdsareal. Dekkeforkanter på balkonger skal fremstå i samme materiale, som tilstøtende fasader (tegl, pusset el. tre). Balkonger tillates å krage ut over byggegrensen med inntil 2,5 meter.

For eventuelle innglassede balkonger skal brystningsfeltet og åpningsbare felt være utført i glass på alle balkongens sider. Eventuelle innglassede balkonger for blokkene skal ha samme utforming innenfor feltene BBB1 til BBB3. Eventuelle innglassede balkonger for rekkehusene skal ha samme utforming innenfor BKS1-2.

#### **§ 4.9 Universell utforming**

Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp. Uteoppholdsarealene og boligblokkene skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.

#### **§ 4.10 Energiløsninger**

Det skal legges opp til at bebyggelsen kan kobles til fjernvarmenettet. Det skal legges til rette for vannbåren varme. Alle bygg skal planlegges og bygges ut som lavenergibygg (energiklasse B eller bedre)

#### **§ 4.11 Støy**

For leiligheter mot Langflåtveien tillates innglassing av balkong for å ta høyde for konstruert stille side.

#### **§ 4.12 Overvann, avløpssystem**

Det skal innenfor planområdet etableres fordrøyningsanlegg som er dimensjonert for å takle 20-årsregn. Flomveier skal sikres i samsvar med VA-rammeplan. Arealbruksendringer skal ikke medføre økt overvannsbelastning på eksisterende avløpssystem. Teknisk infrastruktur for vann og avløp utformes i samsvar med VA-rammeplan.

#### **§ 4.13 Nettstasjon**

Nettstasjonen må etableres på bakkenivå med tilfredsstillende ventilasjonsforhold og ha direkte adkomst hele døgnet for stor lastebil.

#### **§ 4.14 Miljøoppfølging**

Tiltak innenfor planområdet skal ikke bidra til spredning av uønska arter.

## **§ 5 Bebyggelse og anlegg – jf. PBL §12-5 pkt. 2**

### **§ 5.1 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse - Felt BBB1**

Innenfor BBB1 skal det bygges blokkbebyggelse med maks BRA = 2238 m<sup>2</sup>. Fasadelivet mot nord skal plasseres i byggelinje som vist på plankartet, og innenfor byggegrense mot øst, vest og sør. Det tillates mindre justeringer på plassering av bygget på inntil 0,5 meter for å tilpasse til terreng, store steiner eller eksisterende trær. Bygget kan likevel ikke plasseres nærmere gang-/sykkelveg enn 2 meter fra. Trapp/heis ned til parkeringskjeller skal gjøres tilgjengelig for beboere innenfor BKS1-2

Øverste etasje på alle delene av bygget skal være tilbaketrukket mot nord og øst. Maks gesimshøyde for de ulike delene er vist på plankartet.

### **§ 5.2 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse - Felt BBB2**

Innenfor BBB2 skal det bygges blokkbebyggelse med maks BRA = 2312 m<sup>2</sup>. Fasadelivet mot nord skal plasseres i byggelinje som vist på plankartet, og innenfor byggegrense mot øst, vest og sør. Det tillates mindre justeringer på plassering av bygget på inntil 0,5 meter for å tilpasse til terreng, store steiner eller eksisterende trær. Bygget kan likevel ikke plasseres nærmere gang-/sykkelveg enn 2 meter fra. Trapp/heis ned til parkeringskjeller skal gjøres tilgjengelig for beboere innenfor BKS1-2.

Øverste etasje på alle delene av bygget skal være tilbaketrukket mot nord og øst. Maks gesimshøyde for de ulike delene er vist på plankartet.

### **§ 5.3 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse - Felt BBB3**

Innenfor BBB3 skal det bygges blokkbebyggelse med maks BRA = 1400 m<sup>2</sup>. Fasadelivet mot nord skal plasseres i byggelinje som vist på plankartet, og innenfor byggegrense mot øst, vest og sør. Det tillates mindre justeringer på plassering av bygget på inntil 0,5 meter for å tilpasse til terreng, store steiner eller eksisterende trær. Bygget kan likevel ikke plasseres nærmere gang-/sykkelveg enn 2 meter fra.

Bygget skal etableres som et 2-delt bygg i 4 etasjer. Øverste etasje på den vestre del skal være tilbaketrukket mot nord og vest, og østre del av bygget skal være tilbaketrukket mot nord og øst. Maks gesimshøyde for de ulike delene er vist på plankartet.

### **§ 5.4 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse - Felt BKS1**

Innenfor BKS1 skal det bygges rekkehusbebyggelse med maks BRA = 360 m<sup>2</sup>. Maks gesimshøyde er vist på plankartet.

### **§ 5.5 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse - Felt BKS2**

Innenfor BKS2 skal det bygges rekkehusbebyggelse med maks BRA = 1340 m<sup>2</sup>. Maks gesimshøyde er vist på plankartet.

### **§ 5.6 Sandlekeplasser – f\_BLK1-3**

Sandlekeplassene skal utstyres med lekeapparater som er av god kvalitet og stimulere til aktivitet. Det skal være en sandkasse på hver av de 3 lekeplassene, og ellers skal sandlekeplassene utstyres med varierte lekeapparater som stimulerer til aktivitet. Lekeapparatene skal være tilpasset barn i alderen 3-7 år og opparbeides i tråd med utomhusplan. f\_BLK1-3 er felles for alle beboerne innenfor planområdet.

### **§ 5.7 Uteoppholdsarealer – f\_BUT1-4**

Uteoppholdsarealene skal opparbeides parkmessig på en måte som innbyr til uteopphold. Opparbeidelse skal skje i samsvar med utomhusplan. Deler av det midterste uteoppholdsarealet (f\_BUT2) skal opparbeides som møteplass med benker, bord og grillplass. Uteoppholdsarealet som ikke brukes til gangareal eller møteplass skal beplantes og gis et grønt preg. Det er ikke tillat å bruke svartelistede planter i beplantningen av

området og heller ikke planter som er spesielt problematiske for allergikere. f\_BUT1-4 er felles for alle beboerne innenfor planområdet. For uteoppholdsarealer anlagt på lokk, skal minimum 60 % av dekket være dimensjonert og anlagt slik at det gir tilstrekkelig vekst- og drenslag til beplantning av store busker og mindre trær. f\_BUT1-4 er felles for alle beboerne innenfor planområdet.

### **§ 5.8 Renovasjon – f\_BRE**

Innenfor området f\_BRE skal det etableres nedgravde søppelkontainere. f\_BRE er felles for alle beboerne innenfor planområdet.

## **§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – jf. PBL §12-5 pkt. 2**

### **§ 6.1 Offentlig kjøreveg - Felt o\_SKV1**

Felt o\_SKV1 er en del av Zetlitzveien, og er en del av det kommunale vegnettet. Vegen skal opparbeides med bredde 5 m og etter den til enhver tid gjeldende kommunalteknisk vegnorm.

### **§ 6.2 Offentlig kjøreveg - Felt o\_SKV2**

Felt o\_SKV2 er en del av Fagerflåtveien, og er en del av det kommunale vegnettet. Vegen skal opparbeides med bredde 6 m og etter den til enhver tid gjeldende kommunalteknisk vegnorm. Det kan på del av offentlig kjøreveg etableres parkeringskjeller under kjørevegen, jf § 8.2.

### **§ 6.3 Avkjørsel - Felt f\_SKV3**

Felt f\_SKV3 er del av nedkjøring til felles parkeringsanlegg samt avkjørsel for gbnr 20/266. Det skal etableres rabatt som deler nedkjøring til felles parkeringsanlegg og avkjørsel for enebolig på gbnr 20/266. Avkjørselen skal opparbeides i tråd med kommunal veinorm. Avkjørselen er felles for alle boenhetene innenfor planområdet samt for gbnr 20/266.

### **§ 6.4 Nedkjøring til felles parkeringsanlegg for boliger i planområdet - Felt f\_SKV4**

Innenfor felt f\_SKV4 skal det etableres nedkjøring til parkeringskjeller. Nedkjøringen skal etableres med ca 5 meter bredde for bil og 1,5 meter for sykkel. Nedkjøringen er felles for alle boenhetene innenfor planområdet. Langs sørenden av feltet skal det etableres gjerde mot Zetlitzveien 11a.

### **§ 6.5 Offentlig fortau - Felt o\_SF1-3**

Felt o\_SF1-3 er fortau på nordsiden av Zetlitzveien. Fortau skal opparbeides med bredde 2 m og etter kommunalteknisk vegnorm.

### **§ 6.6 Offentlig fortau - Felt o\_SF4-7**

Felt o\_SF4-7 er fortau på sørsiden av Zetlitzveien. Fortau skal opparbeides med bredde 3 m, med unntak av o\_SF7, og etter kommunalteknisk vegnorm.

## **§ 7 Grønnstruktur – jf. PBL §12-5 pkt. 3**

### **§ 7.1 Offentlig turdrag – Felt o\_GTD**

o\_GTD er del av et større offentlig grøntområde med kvartalslek og ballfelt vist i plan 1801. o\_GTD skal opparbeides parkmessig og i tråd med utomhusplanen. Innenfor o\_GTD skal det etableres en gangforbindelse fra nord til sør med bredde 3 m. Det kan på del av offentlig turdrag etableres parkeringskjeller under turdraget, jf § 8.2.

## **§ 8 Hensynssoner – jf. PBL §12-6**

### **§ 8.1 Sikringssone frisikt - H140**

Innenfor hensynssone frisikt skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaners planum.

### **§ 8.2 Bestemmelsesområde Parkering - #1**

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres felles parkeringsanlegg under bakken. Parkeringskjeller tillates etablert utenfor byggegrense så lenge anlegget holder seg innenfor bestemmelsesområdet. Parkeringsanlegget kan etableres under hele eller deler av bestemmelsesområdet. I parkeringskjeller skal det også etableres trapp og heis opp til hver oppgang i blokkene innenfor BBB1-3. Det skal i parkeringskjeller etableres boder og sykkelparkering til boenhetene innenfor BBB1-3. Nær nedkjøring til parkeringskjeller skal det etableres mekkerom for sykkel som er dimensjonert for alle boenhetene innenfor planområdet. Nedkjøring til parkeringskjeller skal være innenfor f\_SPH. Parkeringskjeller er felles for alle boenhetene innenfor planområdet. For alle biloppstillingsplasser skal det legges til rette for etablering av lademuligheter. De delene av parkeringskjeller som ligger under offentlig turdrag eller offentlig vei, skal dimensjoneres for akseltrykk for renovasjonsbil og brannbil iht. de enhver tid gjeldende krav. I den delen av parkeringskjeller som ligger under offentlig turdrag skal det i tillegg dimensjoneres for minimum 1,2 m tykt jordlag slik at det kan plantes trær og større vegetasjon.

# Vedtekter

for Mariebo borettslag org nr. 930 644 161

vedtatt på i stiftelsesmøte den 09.12.2022

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Mariebo borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Stavanger kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

(3) Borettslaget er sameier i felles garasjeanlegg på gnr. 20 og bnr. 953 sammen med Mariebohagen \_\_\_\_\_ som etableres på nåværende gnr 20 bnr 957 og senere utskillelser fra denne eiendommen. Garasjeanlegget er en egen anleggseiendom, og blir organisert som et tingsrettslig sameie. Sameiet har egne vedtekter som regulerer bruken av garasjen og forholdet mellom sameierne.

(4) Borettslaget og dets andelseiere vil ha gjensidig bruksrett på grøntområde/utomhusareal på nåværende gnr 20 bnr 740 og senere utskillelser fra denne eiendommen sammen med Mariebohagen \_\_\_\_\_ som etableres på nåværende gnr 20 bnr 957 og senere utskillelser fra denne eiendommen. Det etableres en velforening for drift av utomhusarealet. Bruken av utomhusområdet og forholdet mellom sameierne er regulert i egne vedtekter.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,



5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) OBOS BBL kan eie opp til tjue prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies av juridiske personer etter punkt 2-1 (3).

En kreditor kan eie én eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) For andeler som OBOS BBL har en eierandel i eller har avtalt forkjøpsrett til, gjelder særlige vilkår om forkjøpsrett og prisregulering.

(7) For andeler som er solgt på OBOS Bostart-vilkår gjelder følgende:

Når andelen helt eller delvis skal overføres til andre, har OBOS BBL rett til å kjøpe andelen til en prisregulert kjøpesum (Prisregulert kjøpesum). For å fastsette den prisregulerte kjøpesummen, skal det tas utgangspunkt i Opprinnelig kjøpesum, som er den kjøpesummen første kjøper betalte for andelen (inkludert tilvalg og endringer), med tillegg av eventuelle påkostninger som er finansiert med felleslån. Påkostninger skal anses å være lik leilighetens andel av borettslagets lån som er benyttet til å finansiere påkostningen. Vedlikehold, oppgradering og fornyelse utgjør ikke en påkostning i denne sammenheng.

Den prisregulerte kjøpesummen som gjelder dersom OBOS BBL benytter sin kjøperett, gir opprinnelig kjøper av andelen en prisutvikling på andelen tilsvarende normal prisutvikling for boliger, enten det har vært prisstigning eller prisfall.

Måten den prisregulerte kjøpesummen beregnes på fremgår av vilkårene som er avtalt i forbindelse med Bostart-kundens kjøp av andelen.

En erklæring med tinglysingssperre tinglyses som heftelse i andelen. Av erklæringen vil det fremgå at tinglysing av eierskifte ikke kan foretas uten samtykke fra OBOS BBL.

Prisreguleringen gjelder kun når OBOS BBL overtar en andel som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene.

(8) For andeler som er solgt på OBOS Deleie-vilkår gjelder følgende:

Disse andelene eies delvis av OBOS BBL og delvis av en fysisk deleier. Partenes rettigheter og plikter som sameiere i andelen er nærmere regulert i en Deleieavtale og i Generelle vilkår for OBOS Deleie.

Etter nærmere avtale med OBOS kan den fysiske deleieren kjøpe større eierandeler i boligen. Vilkårene for kjøp av større eierandeler fremgår av Deleieavtalen og Generelle vilkår for OBOS Deleie.

I forbindelse med kjøp av større eierandel skal den opprinnelige kjøpesummen indeksreguleres, men den indeksregulerte kjøpesummen kan ikke utgjøre et lavere beløp enn det som i avtalen er omtalt som Ordinær kjøpesum. Det innebærer at prisfall i boligmarkedet og Prisindeksen ikke gir den fysiske deleieren rett til å kjøpe en eierandel i boligen til en kjøpesum som er lavere enn Ordinær kjøpesum.

(9) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Forkjøpsberettigede**

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. OBOS BBL har forkjøpsrett på beste prioritet for andeler OBOS BBL har eierandel i eller avtalt forkjøpsrett til, jf. vedtektenes punkt 3-3 nedenfor.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

#### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

### **3-3 Forkjøpsrett til andeler med OBOS Bostart-vilkår og OBOS Deleie-vilkår**

(1) Ved ethvert eierskifte av en andel med OBOS Bostart-vilkår, har OBOS BBL, eller den som OBOS BBL utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet og til prisregulert kjøpesum, jf. punkt 2-2 nr. 6.

(2) Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en andel med OBOS Bostart-vilkår overdras til OBOS BBL, jf. punkt 3-5.

(3) Når en andel med OBOS Bostart-vilkår, etter samtykke fra OBOS BBL, er tatt ut av ordningen, opphører OBOS BBL's forkjøpsrett til andelen.

(4) Ved ethvert eierskifte av en eierandel i en andel med OBOS Deleie-vilkår, har OBOS eller den som OBOS utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet. Ved slike eierskifter kan ikke forkjøpsrett gjøres gjeldende av andre enn OBOS eller den som OBOS utpeker.

(5) Om sameiet i andelen som OBOS BBL har en eierandel i, oppløses i henhold til bestemmelsene i lov om sameige § 15, har OBOS fortrinnsrett foran øvrige sameiere i andelen til å overta hele andelen dersom to eller flere sameiere gir like bud.

### **3-4 Behandlingsregler og frister**

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt. 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt. 3-4 (2), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opptil 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

### **3-5 Rettsovergang til nærstående eller til OBOS BBL**

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget, eller til OBOS BBL i forbindelse med OBOS Bostart. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

## 4. Borett og overlating av bruk

### 4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/sette opp utelamper, markiser, utvendige persiener, parabolantener og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

(5) Andelseiere i første boligetasje som disponerer et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen har en eksklusiv bruksrett til dette arealet, og derved vedlikeholdsplikt. Andelseierne kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, guly, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Beplantning som overskrider en høyde på 120 cm er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Andelseiere med takterrasse plikter, ved behov, å gi styret eller den styret utpeker (vaktmester/driftsoperatør) nødvendig tilgang til privat takterrasse for nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedring utenfor takterrassen.

(6) Andelseiernes parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasje plass i egen anleggseiendom på gnr 20 bnr 953. Borettslaget har totalt 43 parkeringsplasser, hvorav 30 parkeringsplasser er tilknyttet andelen de er kjøpt sammen med. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 12-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til de 30 tilknyttede parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets fellelån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

(7) 13 parkeringsplasser inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan derfor omsettes internt i borettslaget. Garasjeplassene kan leies ut internt i borettslaget.

Mariebo Utvikling AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til parkeringsplasser på eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til Mariebo borettslag.

(8) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for

handikaplass. Det er en forutsetning for bytte plass at den med dokumentert behov disponerer parkeringsplass fra før.

Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene, men i utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikaplassen som er nærmest plassen som følger andelen til den som kan dokumentere behov for handikaplass må bytte med denne.

(9) Samtlige parkeringsplasser i garasjeanlegget er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk.

(10) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver, som ligger i anleggseiendommen på gnr 20 bnr 953. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelene.

Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 12-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(11) Borettslaget eier et selskapslokale og en hybel med overnattingsmulighet til bruk for borettslagets beboere, samt beboere tilknyttet Mariebohagen \_\_\_\_\_ som etableres på nåværende gnr 20 bnr 957 og senere utskillelser fra denne eiendommen. Bruksrett for Mariebohagen \_\_\_\_\_ er tinglyst på borettslaget.

(12) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **4-2 Overlating av bruk**

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseieren er forpliktet til å gjøre seg kjent med boligens brukerveiledning.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

## **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Felleskostnader fordeles etter en nøkkel basert på andelenes BRA (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk.

(5) Kostnader knyttet til kollektivt bredbånd og tv fordeles med likt beløp pr andel.

(6) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres.

(7) Kostnader knyttet til ladepunkt for el-bil/ladbar hybridbil betales etter målt forbruk. Garasjesameiet har inngått avtale med ekstern leverandør som sørger for innkreving og avregning i henhold til forbruk.

(8) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

## **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

## **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **7-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

### **7-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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



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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling 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 boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møterett**

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om prisregulering av andeler i borettslaget
- bestemmelse om kjøperett og forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



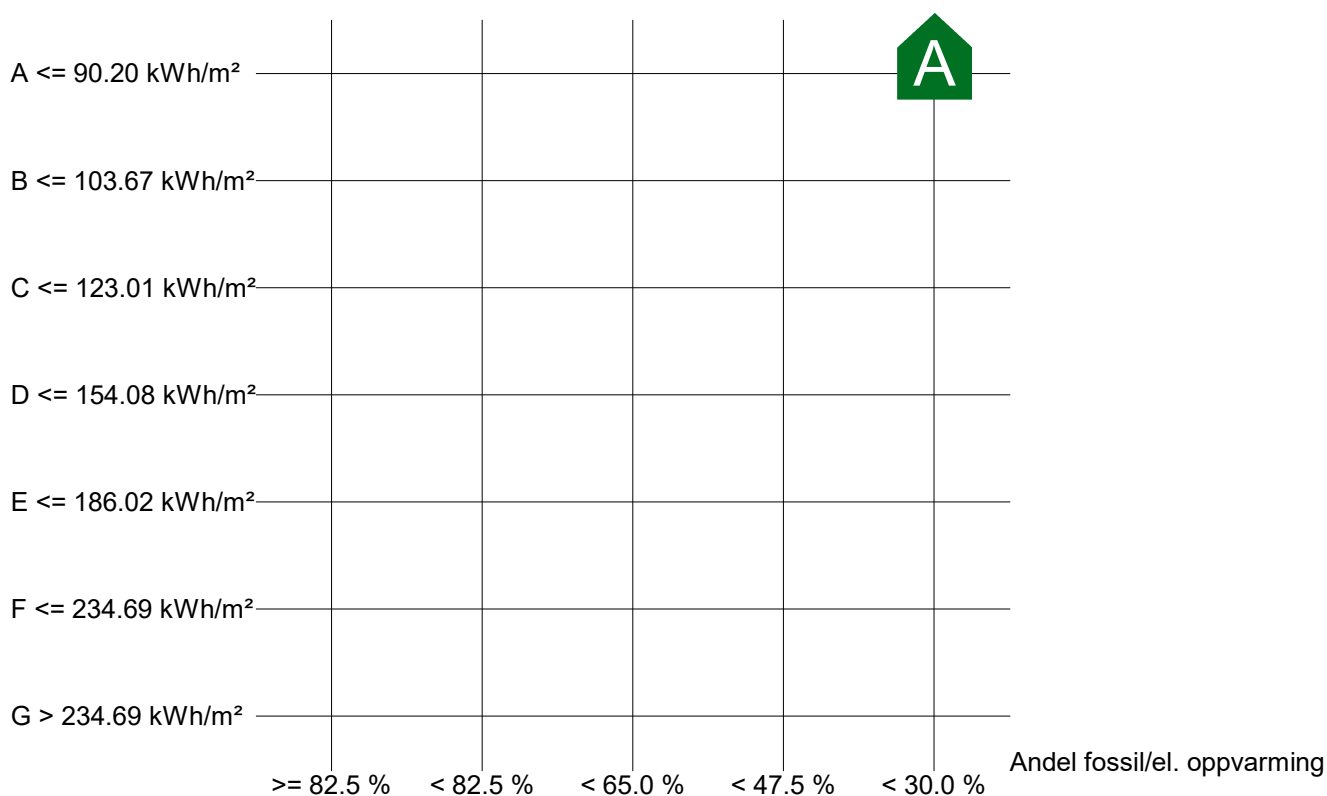
# SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke Mariebo BBB1 5-H0303  
Tid/dato simulering: 08:23 24/10-2023  
Programversjon: 6.017  
Simuleringsansvarlig: Mathias Stensholt Granum  
Firma: Sig. Halvorsen AS  
Inndatafil: C:\...\Energimerke Mariebo BBB1 5-H0303.smi  
Prosjekt: Mariebo BBB1 5-H0203  
Sone: BRA;

Energikarakter

## ENERGIMERKE



Beregnet levert energi normalisert klima:  $87.81 \text{ kWh/m}^2$   
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov:  $28.2\%$

Beregnet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Energibruk normalisert klima	$88 \text{ kWh/m}^2$
Energibruk lokalt klima	$78 \text{ kWh/m}^2$



Simuleringsnavn: Energimerke Mariebo BBB1 5-H0303  
Tid/dato simulering: 08:23 24/10-2023  
Programversjon: 6.017  
Simuleringsansvarlig: Mathias Stensholt Granum  
Firma: Sig. Halvorsen AS  
Inndatafil: C:\...\Energimerke Mariebo BBB1 5-H0303.smi  
Prosjekt: Mariebo BBB1 5-H0203  
Sone: BRA;

Forventet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Elektrisitet	4697 kWh
Olje	0 kWh
Gass	0 kWh
Fjernvarme	5427 kWh
Biobrensel	0 kWh
Annen energivare	0 kWh
Total energibruk	10124 kWh

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m <sup>2</sup> ]:	40	
Areal tak [m <sup>2</sup> ]:	80	
Areal gulv [m <sup>2</sup> ]:	0	
Areal vinduer og ytterdører [m <sup>2</sup> ]:	18	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m <sup>2</sup> ]:	115	
Oppvarmet luftvolum [m <sup>3</sup> ]:	300	
U-verdi yttervegger [W/m <sup>2</sup> K]	0,20	
U-verdi tak [W/m <sup>2</sup> K]	0,13	
U-verdi gulv [W/m <sup>2</sup> K]	0,00	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m <sup>2</sup> K]	0,80	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	15,5	
Normalisert kuldebroverdi [W/m <sup>2</sup> K]:	0,12	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m <sup>2</sup> K]	162	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	0,57	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	84	



Simuleringsnavn: Energimerke Mariebo BBB1 5-H0303  
Tid/dato simulering: 08:23 24/10-2023  
Programversjon: 6.017  
Simuleringsansvarlig: Mathias Stensholt Granum  
Firma: Sig. Halvorsen AS  
Inndatafil: C:\...\Energimerke Mariebo BBB1 5-H0303.smi  
Prosjekt: Mariebo BBB1 5-H0203  
Sone: BRA;

### Dokumentasjon av sentrale inndata (2)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	84,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m <sup>3</sup> /s]:	1,40	
Luftmengde i driftstiden [m <sup>3</sup> /hm <sup>2</sup> ]	1,73	
Luftmengde utenfor driftstiden [m <sup>3</sup> /hm <sup>2</sup> ]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,93	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m <sup>2</sup> ]:	80	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m <sup>2</sup> ]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,50	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	

### Dokumentasjon av sentrale inndata (3)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m <sup>2</sup> ]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m <sup>2</sup> ]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m <sup>2</sup> ]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m <sup>2</sup> ]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m <sup>2</sup> ]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m <sup>2</sup> ]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m <sup>2</sup> ]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,75	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,20	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	1,00/1,00/1,00/1,00	



# SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke Mariebo BBB1 5-H0303  
Tid/dato simulering: 08:23 24/10-2023  
Programversjon: 6.017  
Simuleringsansvarlig: Mathias Stensholt Granum  
Firma: Sig. Halvorsen AS  
Inndatafil: C:\...\Energimerke Mariebo BBB1 5-H0303.smi  
Prosjekt: Mariebo BBB1 5-H0203  
Sone: BRA;

Inndata bygning	
Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Boligblokker
Simuleringsansvarlig	Mathias Stensholt Granum
Kommentar	



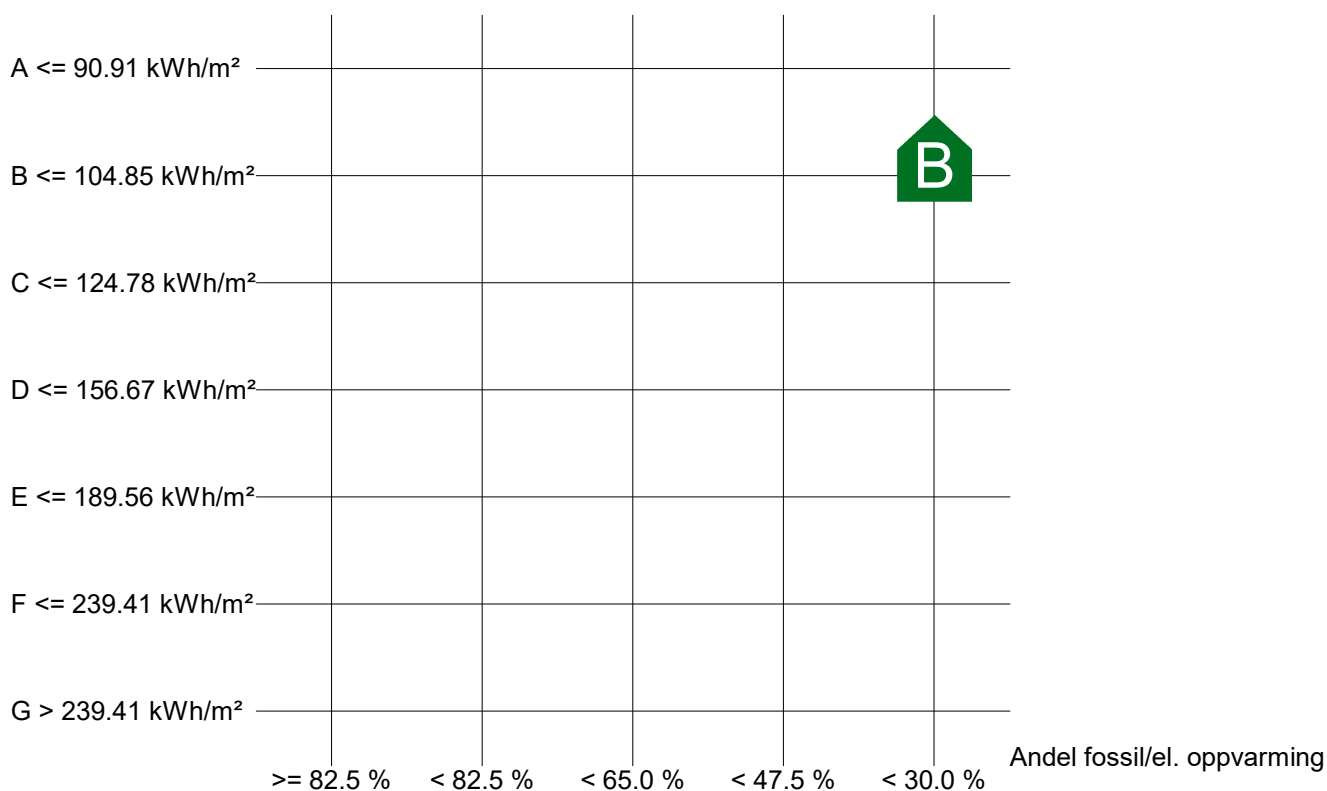
# SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke Mariebo BBB1 3D-H0303  
Tid/dato simulering: 08:03 24/10-2023  
Programversjon: 6.017  
Simuleringsansvarlig: Mathias Stensholt Granum  
Firma: Sig. Halvorsen AS  
Inndatafil: C:\...\Energimerke Mariebo BBB1 3D-H0303.smi  
Prosjekt: Mariebo BBB1 3D-H0303  
Sone: BRA;

Energikarakter

## ENERGIMERKE



Beregnet levert energi normalisert klima:  $94.05 \text{ kWh/m}^2$   
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov:  $27.3 \%$

### Beregnet levert energi

Beskrivelse	Verdi
Energibruk normalisert klima	$94 \text{ kWh/m}^2$
Energibruk lokalt klima	$80 \text{ kWh/m}^2$





Simuleringsnavn: Energimerke Mariebo BBB1 3D-H0303  
Tid/dato simulering: 08:03 24/10-2023  
Programversjon: 6.017  
Simuleringsansvarlig: Mathias Stensholt Granum  
Firma: Sig. Halvorsen AS  
Inndatafil: C:\...\Energimerke Mariebo BBB1 3D-H0303.smi  
Prosjekt: Mariebo BBB1 3D-H0303  
Sone: BRA;

Forventet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Elektrisitet	4028 kWh
Olje	0 kWh
Gass	0 kWh
Fjernvarme	5518 kWh
Biobrensel	0 kWh
Annen energivare	0 kWh
Total energibruk	9546 kWh

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m <sup>2</sup> ]:	53	
Areal tak [m <sup>2</sup> ]:	54	
Areal gulv [m <sup>2</sup> ]:	0	
Areal vinduer og ytterdører [m <sup>2</sup> ]:	16	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m <sup>2</sup> ]:	102	
Oppvarmet luftvolum [m <sup>3</sup> ]:	264	
U-verdi yttervegger [W/m <sup>2</sup> K]	0,20	
U-verdi tak [W/m <sup>2</sup> K]	0,13	
U-verdi gulv [W/m <sup>2</sup> K]	0,00	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m <sup>2</sup> K]	0,80	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	15,4	
Normalisert kuldebroverdi [W/m <sup>2</sup> K]:	0,12	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m <sup>2</sup> K]	164	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	0,57	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	85	



Simuleringsnavn: Energimerke Mariebo BBB1 3D-H0303  
Tid/dato simulering: 08:03 24/10-2023  
Programversjon: 6.017  
Simuleringsansvarlig: Mathias Stensholt Granum  
Firma: Sig. Halvorsen AS  
Inndatafil: C:\...\Energimerke Mariebo BBB1 3D-H0303.smi  
Prosjekt: Mariebo BBB1 3D-H0303  
Sone: BRA;

### Dokumentasjon av sentrale inndata (2)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	85,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m <sup>3</sup> /s]:	1,23	
Luftmengde i driftstiden [m <sup>3</sup> /hm <sup>2</sup> ]	1,60	
Luftmengde utenfor driftstiden [m <sup>3</sup> /hm <sup>2</sup> ]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,92	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m <sup>2</sup> ]:	80	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m <sup>2</sup> ]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,50	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	

### Dokumentasjon av sentrale inndata (3)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m <sup>2</sup> ]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m <sup>2</sup> ]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m <sup>2</sup> ]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m <sup>2</sup> ]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m <sup>2</sup> ]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m <sup>2</sup> ]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m <sup>2</sup> ]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,75	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,20	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	1,00/1,00/1,00/1,00	



# SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke Mariebo BBB1 3D-H0303  
Tid/dato simulering: 08:03 24/10-2023  
Programversjon: 6.017  
Simuleringsansvarlig: Mathias Stensholt Granum  
Firma: Sig. Halvorsen AS  
Inndatafil: C:\...\Energimerke Mariebo BBB1 3D-H0303.smi  
Prosjekt: Mariebo BBB1 3D-H0303  
Sone: BRA;

Inndata bygning		Verdi
Beskrivelse		
Bygningskategori		Boligblokker
Simuleringsansvarlig		Mathias Stensholt Granum
Kommentar		



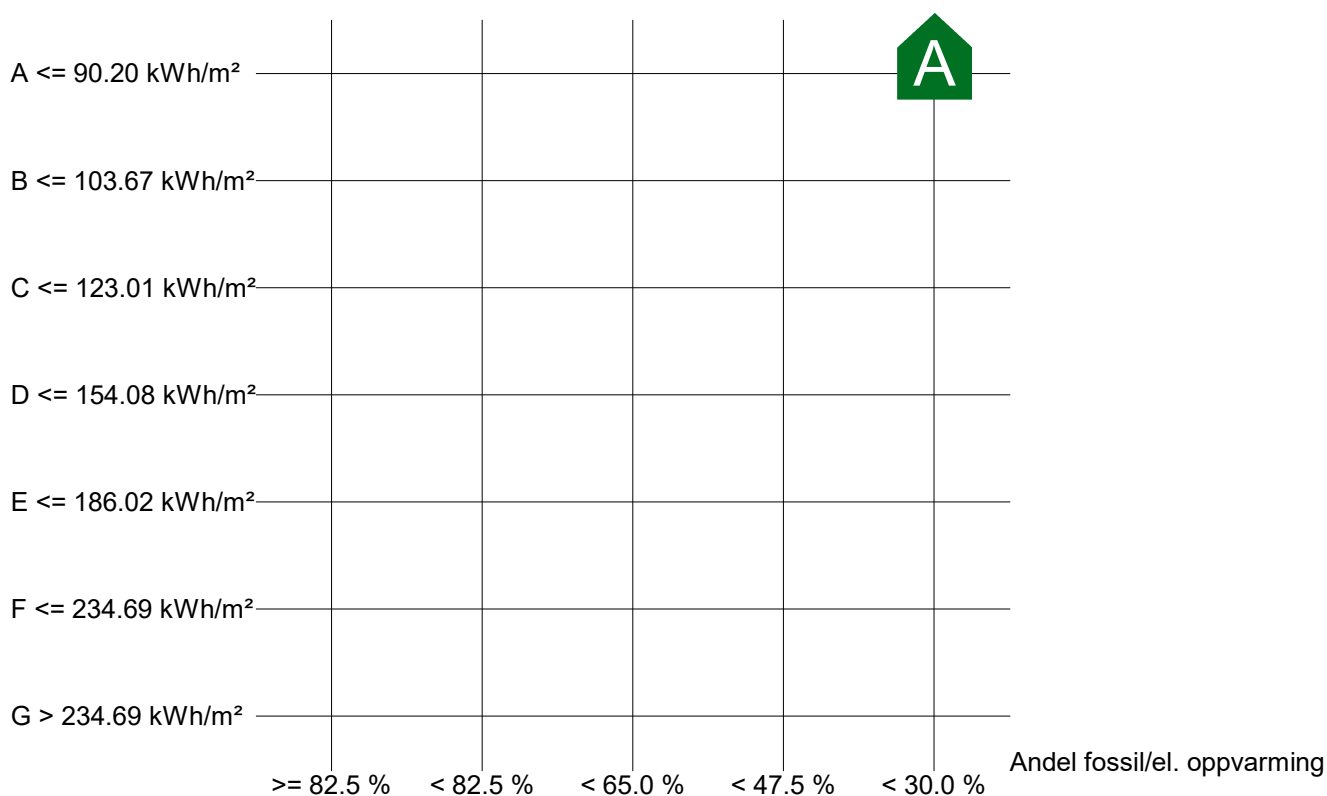
# SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke Mariebo BBB1 5-H0203  
Tid/dato simulering: 08:17 24/10-2023  
Programversjon: 6.017  
Simuleringsansvarlig: Mathias Stensholt Granum  
Firma: Sig. Halvorsen AS  
Inndatafil: C:\...\Energimerke Mariebo BBB1 5-H0203.smi  
Prosjekt: Mariebo BBB1 5-H0203  
Sone: BRA;

Energikarakter

## ENERGIMERKE



Beregnet levert energi normalisert klima: 78.83 kWh/m<sup>2</sup>  
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 28.5 %

Beregnet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Energibruk normalisert klima	79 kWh/m <sup>2</sup>
Energibruk lokalt klima	72 kWh/m <sup>2</sup>



Simuleringsnavn: Energimerke Mariebo BBB1 5-H0203  
Tid/dato simulering: 08:17 24/10-2023  
Programversjon: 6.017  
Simuleringsansvarlig: Mathias Stensholt Granum  
Firma: Sig. Halvorsen AS  
Inndatafil: C:\...\Energimerke Mariebo BBB1 5-H0203.smi  
Prosjekt: Mariebo BBB1 5-H0203  
Sone: BRA;

Forventet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Elektrisitet	4604 kWh
Olje	0 kWh
Gass	0 kWh
Fjernvarme	4485 kWh
Biobrensel	0 kWh
Annen energivare	0 kWh
Total energibruk	9089 kWh

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m <sup>2</sup> ]:	39	
Areal tak [m <sup>2</sup> ]:	0	
Areal gulv [m <sup>2</sup> ]:	0	
Areal vinduer og ytterdører [m <sup>2</sup> ]:	19	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m <sup>2</sup> ]:	115	
Oppvarmet luftvolum [m <sup>3</sup> ]:	300	
U-verdi yttervegger [W/m <sup>2</sup> K]	0,20	
U-verdi tak [W/m <sup>2</sup> K]	0,00	
U-verdi gulv [W/m <sup>2</sup> K]	0,00	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m <sup>2</sup> K]	0,80	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	16,1	
Normalisert kuldebroverdi [W/m <sup>2</sup> K]:	0,12	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m <sup>2</sup> K]	162	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	0,57	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	84	



Simuleringsnavn: Energimerke Mariebo BBB1 5-H0203  
Tid/dato simulering: 08:17 24/10-2023  
Programversjon: 6.017  
Simuleringsansvarlig: Mathias Stensholt Granum  
Firma: Sig. Halvorsen AS  
Inndatafil: C:\...\Energimerke Mariebo BBB1 5-H0203.smi  
Prosjekt: Mariebo BBB1 5-H0203  
Sone: BRA;

### Dokumentasjon av sentrale inndata (2)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	84,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m <sup>3</sup> /s]:	1,40	
Luftmengde i driftstiden [m <sup>3</sup> /hm <sup>2</sup> ]	1,73	
Luftmengde utenfor driftstiden [m <sup>3</sup> /hm <sup>2</sup> ]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,95	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m <sup>2</sup> ]:	80	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m <sup>2</sup> ]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,50	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	

### Dokumentasjon av sentrale inndata (3)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m <sup>2</sup> ]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m <sup>2</sup> ]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m <sup>2</sup> ]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m <sup>2</sup> ]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m <sup>2</sup> ]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m <sup>2</sup> ]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m <sup>2</sup> ]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,75	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,20	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	1,00/1,00/1,00/1,00	



# SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke Mariebo BBB1 5-H0203  
Tid/dato simulering: 08:17 24/10-2023  
Programversjon: 6.017  
Simuleringsansvarlig: Mathias Stensholt Granum  
Firma: Sig. Halvorsen AS  
Inndatafil: C:\...\Energimerke Mariebo BBB1 5-H0203.smi  
Prosjekt: Mariebo BBB1 5-H0203  
Sone: BRA;

Inndata bygning		Verdi
Beskrivelse		
Bygningskategori		Boligblokker
Simuleringsansvarlig		Mathias Stensholt Granum
Kommentar		



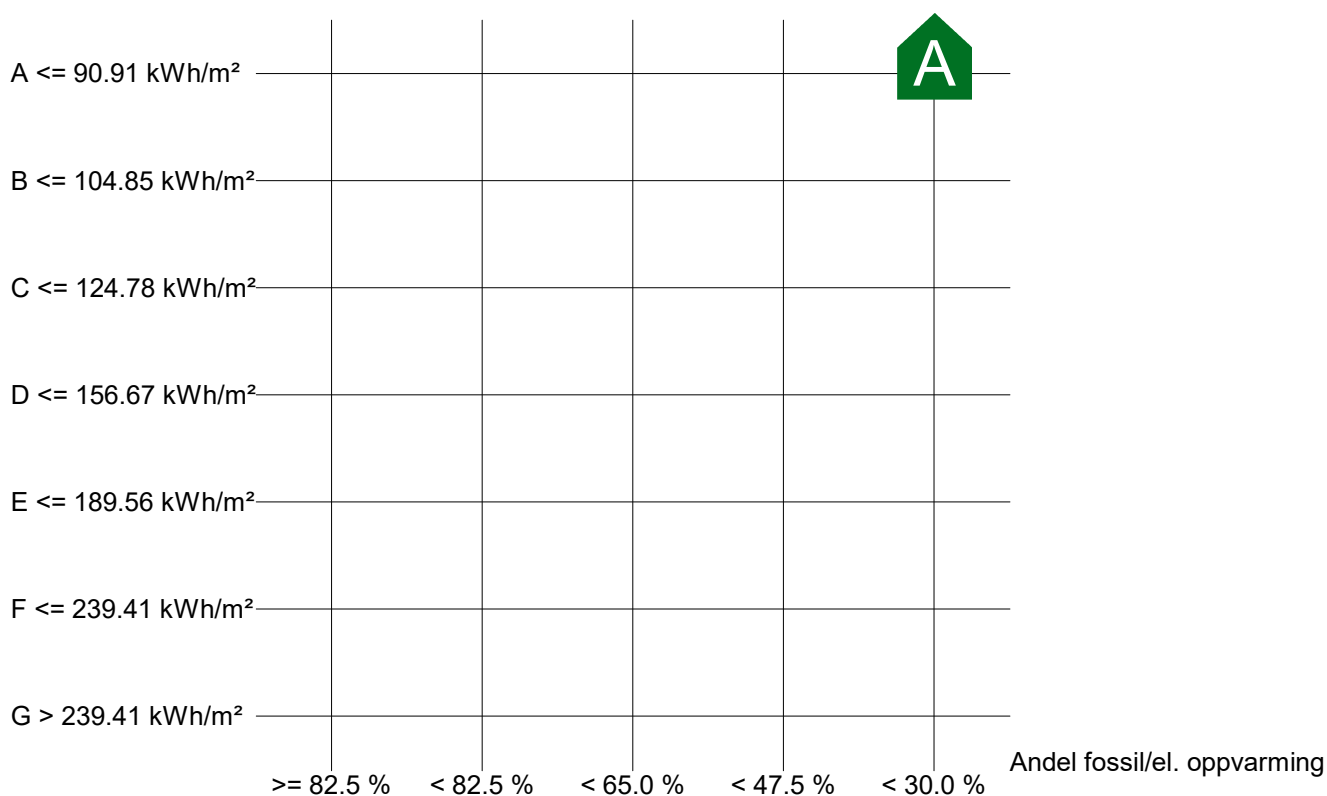
# SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke Mariebo BBB1 3D-H0203  
Tid/dato simulering: 07:52 24/10-2023  
Programversjon: 6.017  
Simuleringsansvarlig: Mathias Stensholt Granum  
Firma: Sig. Halvorsen AS  
Inndatafil: C:\...\Energimerke Mariebo BBB1 3D-H0203.smi  
Prosjekt: Mariebo BBB1 3D-H0203  
Sone: BRA;

Energikarakter

**ENERGIMERKE**



Beregnet levert energi normalisert klima: 90.17 kWh/m<sup>2</sup>  
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 27.4 %

Beregnet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Energibruk normalisert klima	90 kWh/m <sup>2</sup>
Energibruk lokalt klima	78 kWh/m <sup>2</sup>





Simuleringsnavn: Energimerke Mariebo BBB1 3D-H0203  
Tid/dato simulering: 07:52 24/10-2023  
Programversjon: 6.017  
Simuleringsansvarlig: Mathias Stensholt Granum  
Firma: Sig. Halvorsen AS  
Inndatafil: C:\...\Energimerke Mariebo BBB1 3D-H0203.smi  
Prosjekt: Mariebo BBB1 3D-H0203  
Sone: BRA;

Forventet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Elektrisitet	3992 kWh
Olje	0 kWh
Gass	0 kWh
Fjernvarme	5160 kWh
Biobrensel	0 kWh
Annen energivare	0 kWh
Total energibruk	9152 kWh

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m <sup>2</sup> ]:	52	
Areal tak [m <sup>2</sup> ]:	0	
Areal gulv [m <sup>2</sup> ]:	21	
Areal vinduer og ytterdører [m <sup>2</sup> ]:	17	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m <sup>2</sup> ]:	102	
Oppvarmet luftvolum [m <sup>3</sup> ]:	264	
U-verdi yttervegger [W/m <sup>2</sup> K]	0,20	
U-verdi tak [W/m <sup>2</sup> K]	0,00	
U-verdi gulv [W/m <sup>2</sup> K]	0,16	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m <sup>2</sup> K]	0,80	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	16,9	
Normalisert kuldebroverdi [W/m <sup>2</sup> K]:	0,12	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m <sup>2</sup> K]	164	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	0,57	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	85	



Simuleringsnavn: Energimerke Mariebo BBB1 3D-H0203  
Tid/dato simulering: 07:52 24/10-2023  
Programversjon: 6.017  
Simuleringsansvarlig: Mathias Stensholt Granum  
Firma: Sig. Halvorsen AS  
Inndatafil: C:\...\Energimerke Mariebo BBB1 3D-H0203.smi  
Prosjekt: Mariebo BBB1 3D-H0203  
Sone: BRA;

### Dokumentasjon av sentrale inndata (2)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	85,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m <sup>3</sup> /s]:	1,23	
Luftmengde i driftstiden [m <sup>3</sup> /hm <sup>2</sup> ]	1,60	
Luftmengde utenfor driftstiden [m <sup>3</sup> /hm <sup>2</sup> ]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,93	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m <sup>2</sup> ]:	80	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m <sup>2</sup> ]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,50	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	

### Dokumentasjon av sentrale inndata (3)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m <sup>2</sup> ]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m <sup>2</sup> ]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m <sup>2</sup> ]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m <sup>2</sup> ]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m <sup>2</sup> ]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m <sup>2</sup> ]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m <sup>2</sup> ]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,75	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,20	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	1,00/1,00/1,00/1,00	



# SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke Mariebo BBB1 3D-H0203  
Tid/dato simulering: 07:52 24/10-2023  
Programversjon: 6.017  
Simuleringsansvarlig: Mathias Stensholt Granum  
Firma: Sig. Halvorsen AS  
Inndatafil: C:\...\Energimerke Mariebo BBB1 3D-H0203.smi  
Prosjekt: Mariebo BBB1 3D-H0203  
Sone: BRA;

Inndata bygning		Verdi
Beskrivelse		
Bygningskategori		Boligblokker
Simuleringsansvarlig		Mathias Stensholt Granum
Kommentar		



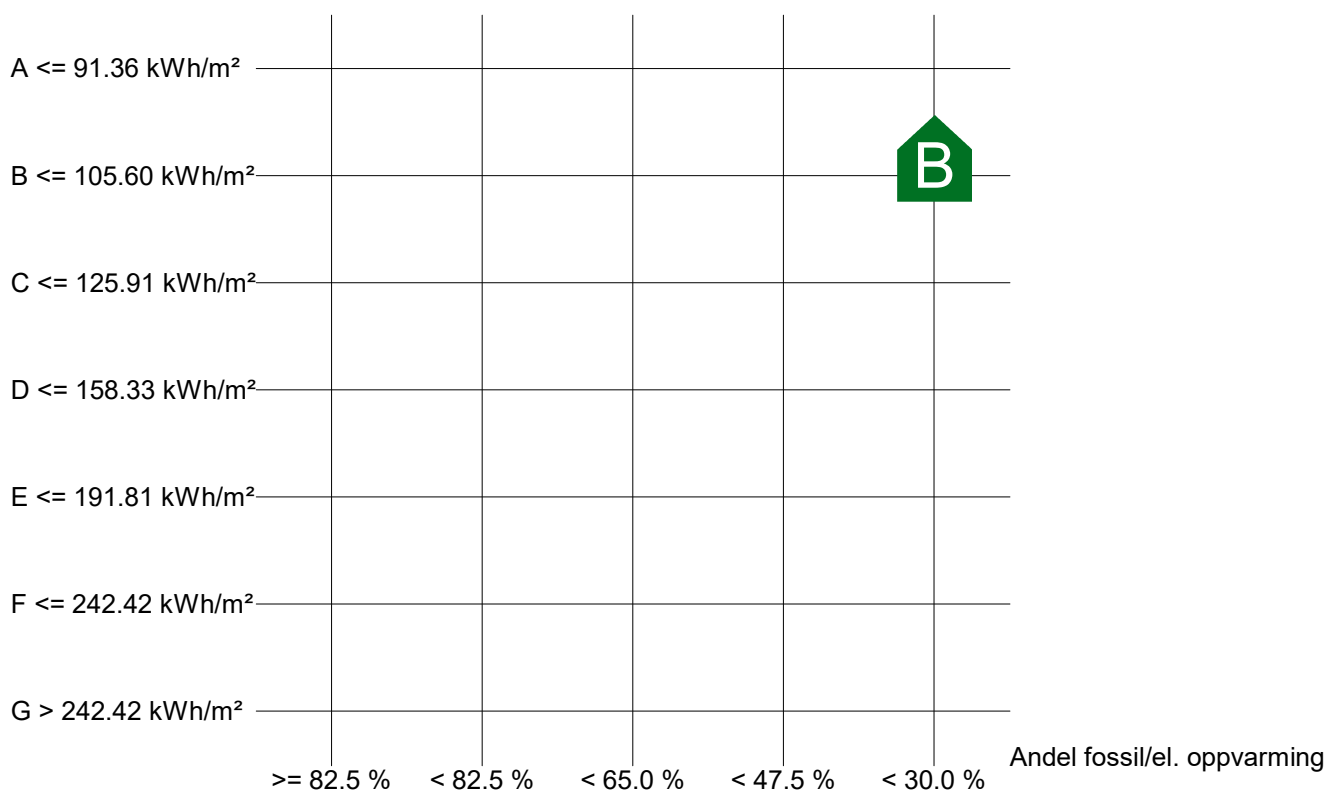
# SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke Mariebo BBB1 5-H0101  
Tid/dato simulering: 08:09 24/10-2023  
Programversjon: 6.017  
Simuleringsansvarlig: Mathias Stensholt Granum  
Firma: Sig. Halvorsen AS  
Inndatafil: C:\...\Energimerke Mariebo BBB1 5-H0101.smi  
Prosjekt: Mariebo BBB1 5-H0101  
Sone: BRA;

Energikarakter

## ENERGIMERKE



Beregnet levert energi normalisert klima: 92.07 kWh/m<sup>2</sup>  
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 26.8 %

Beregnet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Energibruk normalisert klima	92 kWh/m <sup>2</sup>
Energibruk lokalt klima	82 kWh/m <sup>2</sup>



Simuleringsnavn: Energimerke Mariebo BBB1 5-H0101  
Tid/dato simulering: 08:09 24/10-2023  
Programversjon: 6.017  
Simuleringsansvarlig: Mathias Stensholt Granum  
Firma: Sig. Halvorsen AS  
Inndatafil: C:\...\Energimerke Mariebo BBB1 5-H0101.smi  
Prosjekt: Mariebo BBB1 5-H0101  
Sone: BRA;

Forventet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Elektrisitet	3680 kWh
Olje	0 kWh
Gass	0 kWh
Fjernvarme	5002 kWh
Biobrensel	0 kWh
Annen energivare	0 kWh
Total energibruk	8682 kWh

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m <sup>2</sup> ]:	59	
Areal tak [m <sup>2</sup> ]:	0	
Areal gulv [m <sup>2</sup> ]:	94	
Areal vinduer og ytterdører [m <sup>2</sup> ]:	22	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m <sup>2</sup> ]:	94	
Oppvarmet luftvolum [m <sup>3</sup> ]:	245	
U-verdi yttervegger [W/m <sup>2</sup> K]	0,20	
U-verdi tak [W/m <sup>2</sup> K]	0,00	
U-verdi gulv [W/m <sup>2</sup> K]	0,10	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m <sup>2</sup> K]	0,80	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	22,9	
Normalisert kuldebroverdi [W/m <sup>2</sup> K]:	0,12	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m <sup>2</sup> K]	166	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	0,57	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	85	



Simuleringsnavn: Energimerke Mariebo BBB1 5-H0101  
Tid/dato simulering: 08:09 24/10-2023  
Programversjon: 6.017  
Simuleringsansvarlig: Mathias Stensholt Granum  
Firma: Sig. Halvorsen AS  
Inndatafil: C:\...\Energimerke Mariebo BBB1 5-H0101.smi  
Prosjekt: Mariebo BBB1 5-H0101  
Sone: BRA;

### Dokumentasjon av sentrale inndata (2)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	85,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m <sup>3</sup> /s]:	1,15	
Luftmengde i driftstiden [m <sup>3</sup> /hm <sup>2</sup> ]	1,68	
Luftmengde utenfor driftstiden [m <sup>3</sup> /hm <sup>2</sup> ]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,92	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m <sup>2</sup> ]:	80	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m <sup>2</sup> ]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,50	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	

### Dokumentasjon av sentrale inndata (3)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m <sup>2</sup> ]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m <sup>2</sup> ]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m <sup>2</sup> ]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m <sup>2</sup> ]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m <sup>2</sup> ]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m <sup>2</sup> ]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m <sup>2</sup> ]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,75	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,20	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	1,00/1,00/1,00/1,00	



# SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke Mariebo BBB1 5-H0101  
Tid/dato simulering: 08:09 24/10-2023  
Programversjon: 6.017  
Simuleringsansvarlig: Mathias Stensholt Granum  
Firma: Sig. Halvorsen AS  
Inndatafil: C:\...\Energimerke Mariebo BBB1 5-H0101.smi  
Prosjekt: Mariebo BBB1 5-H0101  
Sone: BRA;

Inndata bygning		Verdi
Beskrivelse		
Bygningskategori		Boligblokker
Simuleringsansvarlig		Mathias Stensholt Granum
Kommentar		



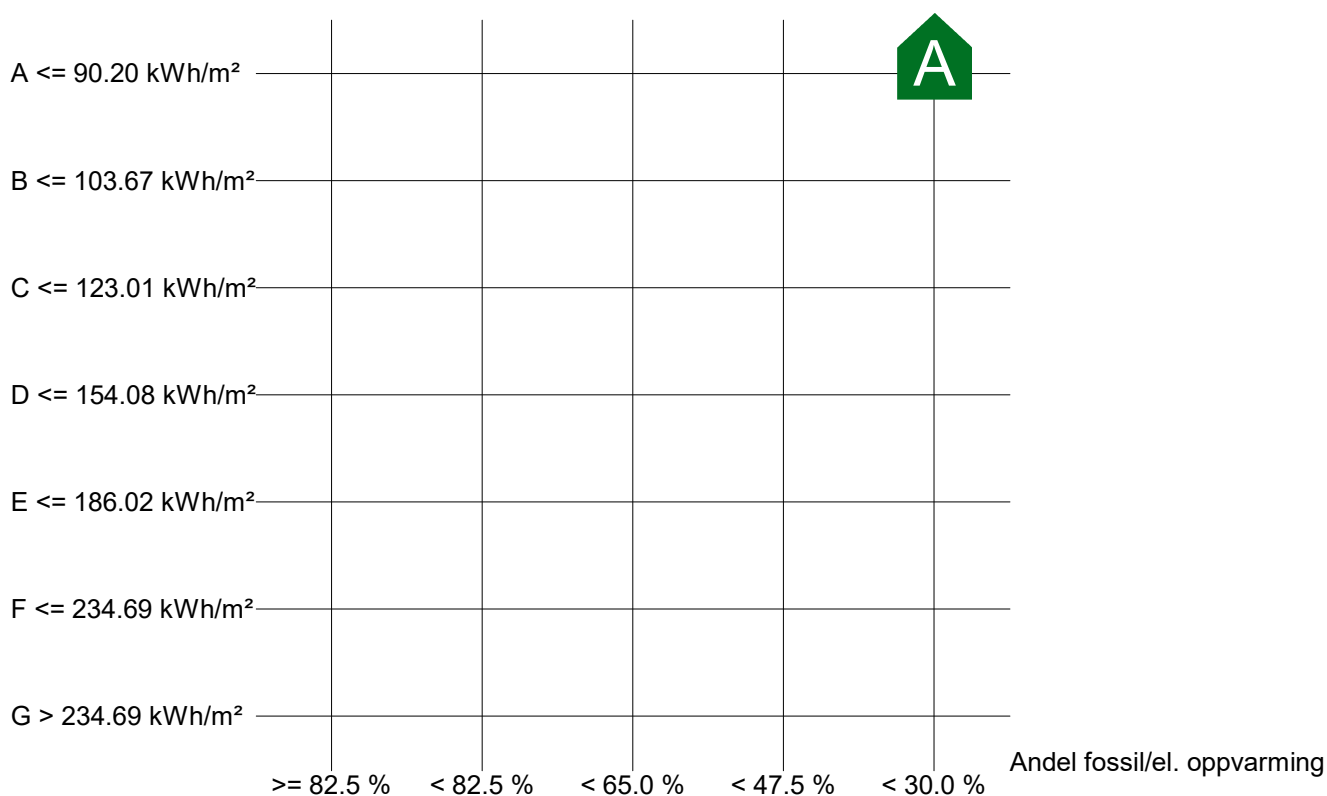
# SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke Mariebo BBB1 5-H0103  
Tid/dato simulering: 08:11 24/10-2023  
Programversjon: 6.017  
Simuleringsansvarlig: Mathias Stensholt Granum  
Firma: Sig. Halvorsen AS  
Inndatafil: C:\...\Energimerke Mariebo BBB1 5-H0103.smi  
Prosjekt: Mariebo BBB1 5-H0103  
Sone: BRA;

Energikarakter

## ENERGIMERKE



Beregnet levert energi normalisert klima: 88.53 kWh/m<sup>2</sup>  
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 28.0 %

Beregnet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Energibruk normalisert klima	89 kWh/m <sup>2</sup>
Energibruk lokalt klima	79 kWh/m <sup>2</sup>





Simuleringsnavn: Energimerke Mariebo BBB1 5-H0103  
Tid/dato simulering: 08:11 24/10-2023  
Programversjon: 6.017  
Simuleringsansvarlig: Mathias Stensholt Granum  
Firma: Sig. Halvorsen AS  
Inndatafil: C:\...\Energimerke Mariebo BBB1 5-H0103.smi  
Prosjekt: Mariebo BBB1 5-H0103  
Sone: BRA;

Forventet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Elektrisitet	4685 kWh
Olje	0 kWh
Gass	0 kWh
Fjernvarme	5522 kWh
Biobrensel	0 kWh
Annen energivare	0 kWh
Total energibruk	10207 kWh

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m <sup>2</sup> ]:	36	
Areal tak [m <sup>2</sup> ]:	0	
Areal gulv [m <sup>2</sup> ]:	115	
Areal vinduer og ytterdører [m <sup>2</sup> ]:	22	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m <sup>2</sup> ]:	115	
Oppvarmet luftvolum [m <sup>3</sup> ]:	300	
U-verdi yttervegger [W/m <sup>2</sup> K]	0,20	
U-verdi tak [W/m <sup>2</sup> K]	0,00	
U-verdi gulv [W/m <sup>2</sup> K]	0,10	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m <sup>2</sup> K]	0,80	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	19,5	
Normalisert kuldebroverdi [W/m <sup>2</sup> K]:	0,12	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m <sup>2</sup> K]	162	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	0,57	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	84	



Simuleringsnavn: Energimerke Mariebo BBB1 5-H0103  
Tid/dato simulering: 08:11 24/10-2023  
Programversjon: 6.017  
Simuleringsansvarlig: Mathias Stensholt Granum  
Firma: Sig. Halvorsen AS  
Inndatafil: C:\...\Energimerke Mariebo BBB1 5-H0103.smi  
Prosjekt: Mariebo BBB1 5-H0103  
Sone: BRA;

### Dokumentasjon av sentrale inndata (2)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	84,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m <sup>3</sup> /s]:	1,40	
Luftmengde i driftstiden [m <sup>3</sup> /hm <sup>2</sup> ]	1,73	
Luftmengde utenfor driftstiden [m <sup>3</sup> /hm <sup>2</sup> ]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,93	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m <sup>2</sup> ]:	80	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m <sup>2</sup> ]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,50	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	

### Dokumentasjon av sentrale inndata (3)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m <sup>2</sup> ]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m <sup>2</sup> ]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m <sup>2</sup> ]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m <sup>2</sup> ]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m <sup>2</sup> ]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m <sup>2</sup> ]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m <sup>2</sup> ]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,75	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,20	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	1,00/1,00/1,00/1,00	



# SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke Mariebo BBB1 5-H0103  
Tid/dato simulering: 08:11 24/10-2023  
Programversjon: 6.017  
Simuleringsansvarlig: Mathias Stensholt Granum  
Firma: Sig. Halvorsen AS  
Inndatafil: C:\...\Energimerke Mariebo BBB1 5-H0103.smi  
Prosjekt: Mariebo BBB1 5-H0103  
Sone: BRA;

Inndata bygning		Verdi
Beskrivelse		
Bygningskategori		Boligblokker
Simuleringsansvarlig		Mathias Stensholt Granum
Kommentar		



Masiv Bygg AS  
Plogfabrikkvegen 2  
4353 KLEPP STASJON

Dato: 30.11.2023  
Saksnummer: 20/22174-22  
Deres ref.: Synnøve Okstad

## Midlertidig brukstillatelse (2) for boligblokk med parkering - Gnr/bnr 20/956 - Zetlitzveien - blokk BBB1

Byggestedsadresse	Zetlitz veien 3A-3D
Ansvarlig søker	Masiv Bygg AS
Tiltakshaver	Obos nye hjem AS

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse, mottatt 06.11.2023. Tilbakemelding etter tilsyn er mottatt 30.11.2023.

### Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtak om midlertidig brukstillatelse er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, tredje ledd.

Den midlertidige brukstillatelsen er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er tilstrekkelig utført, i samsvar med byggetillatelsen datert 29.06.2020, og endring av tillatelse, datert 30.11.2021. Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

### Send inn søknad om ferdigattest

I søknad om ferdigattest må dere dokumentere at mangler angitt i søknad og/ eller registrert ved tilsyn er utført:

1. Arealer som fortsatt er byggeplass sikres slik at uvedkommende ikke lett kan ta seg inn på byggeplassen.
  2. HC-parkeringsplasser skiltes i tillegg til merket på asfalt. Utføres før boligene tas i bruk.
  3. Byggesak minner om at alle veier og fortau innen planområdet opparbeides senest til søknad om ferdigattest i henhold til reguleringsbestemmelsens § 6.6. Dokumentasjon på gjennomført overtakelsesforretning for veianlegg vedlegges søknad om ferdigattest.
  4. Ferdigstilling av nedre del av tursti i henhold til Reguleringsbestemmelsene § 3.2
- Frist for innsending av søknad om ferdigattest settes til 22.03.2026.

**BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE PÅ EIENDOMMEN**

Oppdragsnummer: 2207215014 / Megler: Leiv Inge Stokka

Adresse: Mariebo

Gnr: 20

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

Prospekt oppdatert: 22.03.2024

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

**FINANSIERINGSPLAN**

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ e-post \_\_\_\_\_ tlf \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ e-post \_\_\_\_\_ tlf \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ e-post \_\_\_\_\_ tlf \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

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

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

**UNDERTEGNEDE 1**

Navn: \_\_\_\_\_

Personnr.: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

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

**UNDERTEGNEDE 2**

Navn: \_\_\_\_\_

Personnr.: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

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





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



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

Utbygger: Mariebo Utvikling  
AS - OBOS BBL

EiendomsMegler 1 Nybygg  
Postboks 250 Forus, 4313 SANDNES  
Org. nr. 923 734 953  
Telefon: 915 02 070  
Oppdragsnr: 2207215014

EiendomsMegler **1**