MADLALIA

15 REKKEHUS

MADLALIA

Fra bus 91. Kun ment som illustrasjon. Avvik kan forekomme.

Rekkehusene på høyden

På tomtens øverste del ligger 15 rekkehus med panoramautsikt over Hafrsfjord. Klassiske teglfasader og værbestandige detaljer gir tidløs holdbarhet. Store vinduer, ekstra takhøyde og velvalgt plassering slipper inn dagslys hele dagen, sikrer solrike uteplasser og fri fjordutsikt. Stikkord for rekkehusene er varig kvalitet og vakker arkitektur.

VELKOMMEN TIL MADLALIA!

Vi gleder oss til å presentere disse 15 fine rekkehusene i Madlalia. Her har vi lagt vekt på solide materialer og god arkitektur, og skapt hjem som passer ulike livsfaser og behov.

Med utgangspunkt i det gamle staudegartneriet på Madla har vi utviklet et prosjekt som ligger naturlig i den solrike lia – nær fjorden og naturen, og bare en kort tur fra Stavanger sentrum. Gjennomtenkte planløsninger gir høy bokvalitet, og store vindusflater sørger for rikelig lys i begge etasjer. Rekkehusenes jordfargede tegl rammer inn de store vinduene mot horisonten, mens takhøyder på over tre meter skaper ekstra lys og en luftig romfølelse. Hovedsoverommet har eget privat bad, og alle boliger får uteplasser på begge sider av huset. I Staudelia 71 er det dessuten mulighet for en godkjent hybel i underetasjen. Du kan velge mellom planløsning 1 med stor entré eller planløsning 2 med separat vaskerom.

Det skrånende terrenget lar husene «klatre» oppover lia, slik at de fleste får både sol og fjordutsikt. De høyeste husene ligger nær skråningen, mens de lavere står der bakken flater ut i sør. Uterommene får innslag fra gartnerhistorien samt varierte og spennende lekeområder nær skråningen øverst på tomten.

Mellom husene beholder vi et sjenerøst grøntdrag. Nye gang- og sykkelstier gjør det enkelt å komme seg ut og kobler området i nord, sør og øst. Dermed bindes både nye og eksisterende hjem sammen – og videre til strandkanten langs Hafrsfjord hvor du kan ta en kajakktur med naboen eller sykle langs fjordstien med barna.

All parkering legges under bakken, slik at utearealene blir bilfrie, trygge og fulle av liv. Prosjektet er perfekt for deg som liker klassisk arkitektur, gode bokvaliteter og sentral beliggenhet.

Velkommen hjem!

Leiv Inge Stokka, EM1 – Olav Kristensen, EM1 – Unn-Iren Kvanvik Salmelid, Solon Eiendom AS – Magnus August Lindseth, Arkipartner AS

MADLALIA

1

MANGFOLDIGE MADLALIA

Side 13 – Fjord og frihet
Side 20 – Tett på historien
Side 22 – Kart

3

REKKEHUSENE

Side 47 – Helt nytt, helt deg
Side 54 – Naturlig eleganse
Side 60 – Leveransebeskrivelse

2

EN SOLRIK BOLIGDRØM

Side 28 – Rom med utsikt
Side 37 – Helhetlig arkitektur
Side 40 – En behagelig hverdag
Side 42 – Utomhusplan

4

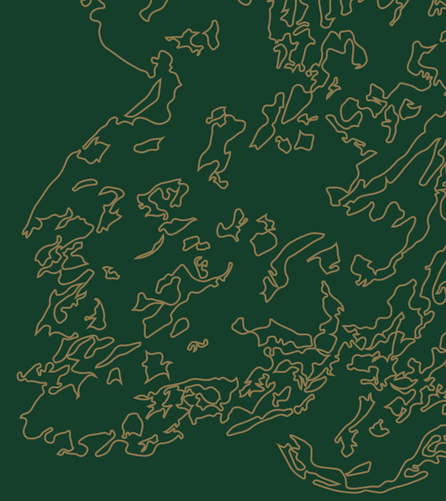
PLANTEGNINGER

Side 66 – Boligoversikt
Side 69 – Rekkehus Staudelia

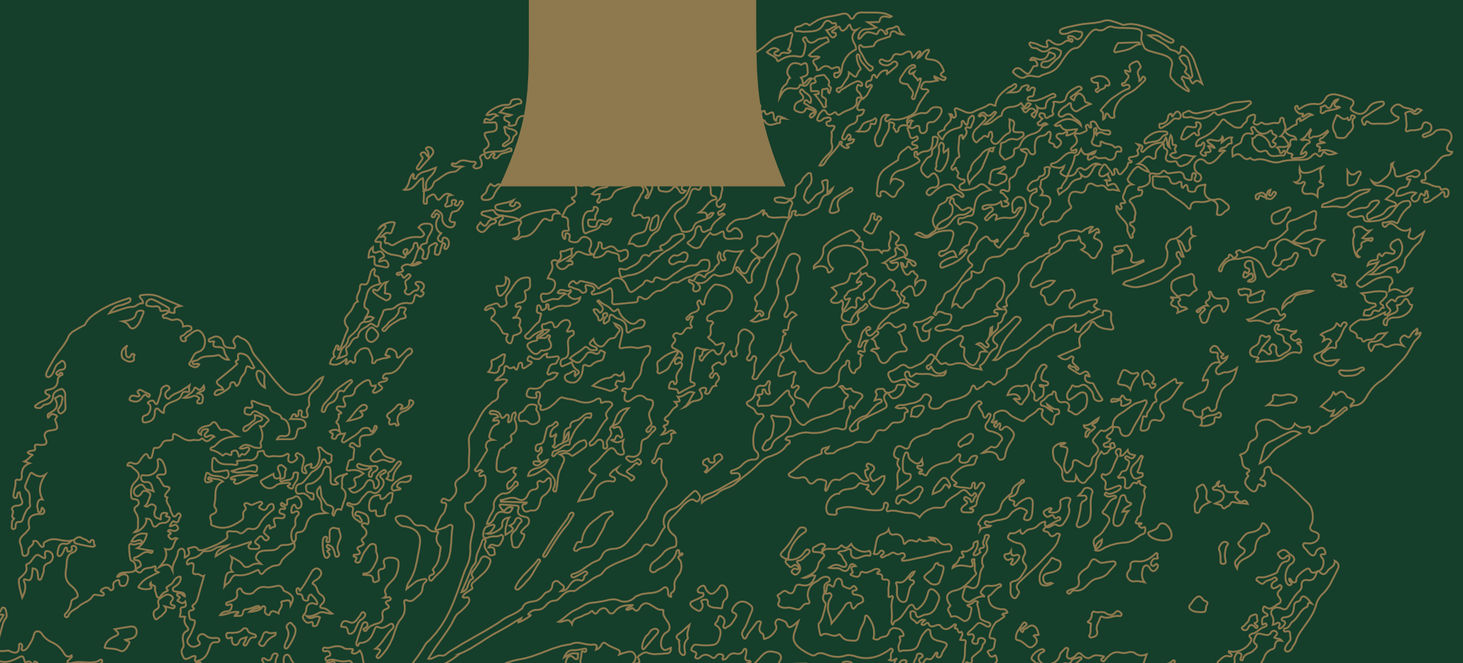
5

MEGLER OG UTBYGGER

Side 102 – Signert Solon
Side 104 – Kontakt våre meglere

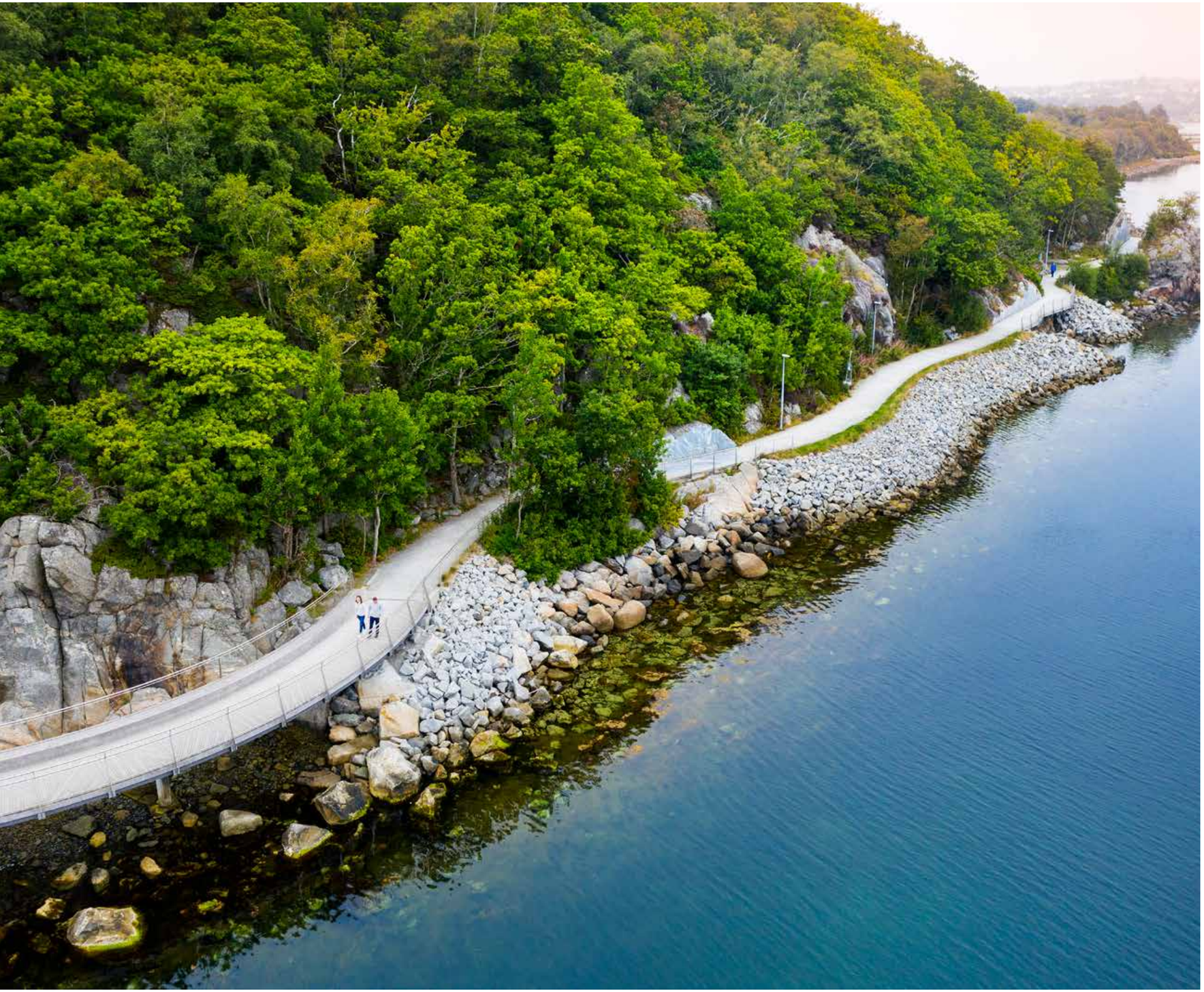


1



MANGFOLDIGE MADLALIA

MADLALIA



FJORD OG FRIHET

Rett utenfor døren har du alt du trenger for et aktivt liv, enten du vil ut på sporty eventyr, nyte rolige spaserturer, eller utforske områdets rike historie. Velkommen til Madlalia.

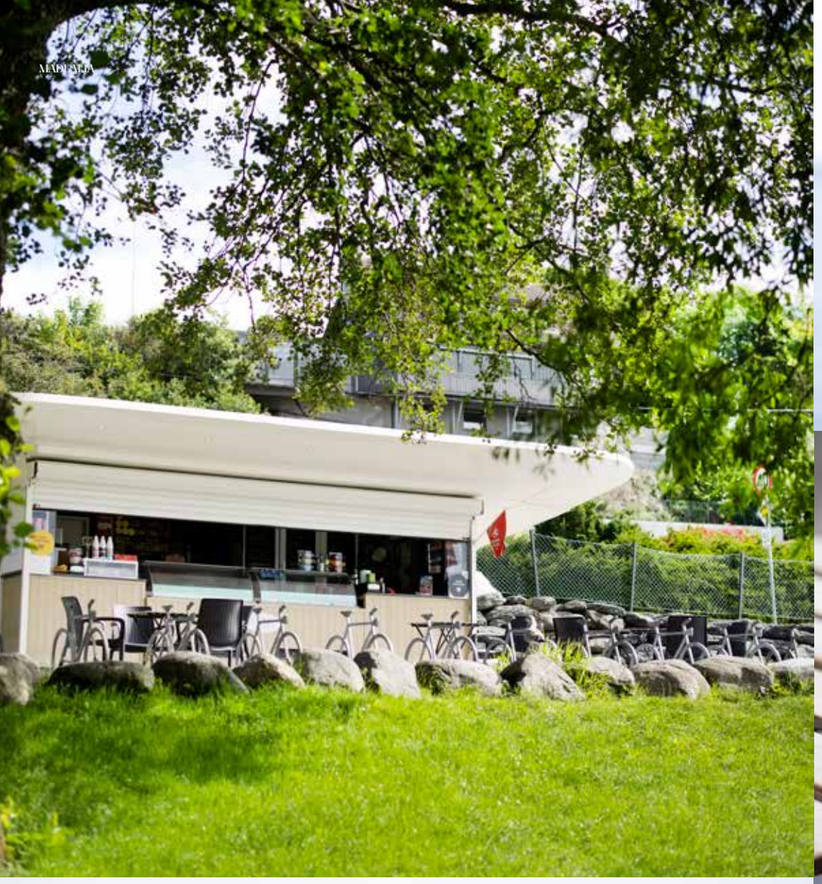
Madlalia er et klassisk villaområde omgitt av grønne omgivelser og med nærhet til vakre parkdrag og rekreasjonsområder. Her, i Madla bydel, bor du kun 4,5 km fra Stavanger sentrum, 11 km fra Sandnes, og et steinkast fra den majestetiske Hafrsfjord. Madlalia gir deg det beste fra begge verdener – her kan du nyte bylivets komfort og samtidig bo tett på naturen. Ta morgenkaffen med utsikt mot fjorden, eller gå en rolig tur blant de frodige omgivelsene rett utenfor døra.

Utforsk naturen og nyt utsikten
Er du på jakt etter litt mer utfordrende terreng? Sørmarka ligger like i nærheten. Her kan du nyte turer blant fuglesang og skogens dyreliv. Sørmarkas høyeste punkt, Ullandhaug (137 moh.), med det 78 meter høye Ullandhaugtårnet, byr på fantastisk utsikt og blir pyntet med lyslenker i desember – synlig over hele regionen.

Liker du golf bedre enn skogsturer? Stavanger Golfklubb ved Store Stokkavatn er bare en kort kjøretur unna. Her kan du spille på Norges nest eldste 18-hulls bane, som passer både nybegynnere og erfarne spillere.

MADLALIA

Foto: Line Owren



PIKNIK PÅ LAND, EVENTYR PÅ VANN

På varme sommerdager er Møllebukta et populært badested, med gressletter, sandstrand og naturmark – perfekt for en piknik med familien. For de mer eventyrlystne byr fjorden på muligheter for kajakkturer, der du kan padle blant sjøfugler og historiske sjøhus. Foretrekker du å holde deg på land kan du nyte de opplyste turveiene som gjør det mulig å utforske området både dag og kveld.

I DITT NYE NABOLAG VENTER VAKKER NATUR, EN SPENNENDE HISTORIE OG UTSIKT SOM TAR PUSTEN FRA DEG.

TETT PÅ HISTORIEN

Området rundt Hafrsfjord er rikt på kulturminner. Bare en kort spasertur unna Madlalia finner du det imponerende monumentet Sverd i fjell, reist til minne om slaget i Hafrsfjord i 872.

Om du vil dykke enda lenger inn i historien, er Jernaldergården i nærheten et spennende sted å besøke. Dette er Norges eneste rekonstruerte gård fra folkevandringstiden, ca. 350–550 e.Kr., bygget på restene av en gammel bondegård. Her kan både store og små få et innblikk i hvordan livet var for nesten 2000 år siden.

Stavanger botaniske hage er også verdt et besøk. Hagen ligger vakkert til med utsikt over Jæren, Hafrsfjord og Nordsjøen, og byr på ro og naturopplevelser. Sett deg på en benk og nyt duften fra urtehagen eller gå en runde blant planter fra alle verdens hjørner.

Sverd i fjell

De tre sverdene som står fast i fjellet symboliserer fred – sverdene skal aldri mer brukes i kamp. Det er et vakkert minnesmerke og en populær turistattraksjon.

STORE STOKKAVATNET
Golfbane
Tufteparken
SANDAL
Stavanger stadion
MOSVATNET
Stavanger kunstmuseum
Arena- og messeområde
Amfi Madla
Madlamark skole
KNM Harald Haarfagre
MADLA
Barnehage
Coop Extra
MADLAMARK
Sverd i fjell
Gosen skole
Madlavoll skole
Stavanger botaniske hage
Kiwi
MØLLEBUKTA
Universitetet i Stavanger
Barnehage
Rema 1000
GRANNESBUKTA
Nye Stavanger sykehus
Sørmarka
VÅLAND
BEKKEFARET
KRISTIANSLYST
STAVANGER SENTRUM
NYLUND
PARADIS
VARDEN
HILLESVÅGSVIKA
MARIERO

MADLALIA

EN SOLRIK BOLIGDRØM

MADLALIA

ROM MED UTSIKT

I Madlalia ser du fjorden, grønne åser og et vakkert landskap som endrer seg med årstidene. Du våkner til den varme morgensolen og avslutter dagen til en solnedgang du aldri blir lei.

Rekkehusene glir sømløst inn i den grønne og skrånende åssiden. Med teglfasader, ekstra takhøyde og store vinduer som fyller rommene med lys og som rammer inn den flotte utsikten mot Hafrsfjord.

I andre etasje ligger husets hjerte: en stor, åpen stue- og kjøkkenløsning med direkte utgang til en romslig balkong, perfekt for ettermiddagssolen og lange kvelder. På motsatt side åpner balkongdørene mot en markterrasse med platting og plass til sittegruppe – et ideelt sted for late sommerdager og hyggelige måltider ute. Alle boligene er på 129 m² – med ett unntak; det ene rekkehuset får en ekstra etasje og blir på hele 197,4 m².

Plassert på den øverste delen av tomten utnytter rekkehusene solforholdene fra morgen til kveld. Private hager, solrike terrasser mot hageanlegget og bilfrie tun gir både ro og hyggelige møteplasser, mens den tidløse arkitekturen og de robuste materialene sørger for at husene bare blir vakrere med årene.

Fra Staudelia 91. Kun ment som illustrasjon. Avvik kan forekomme.

MADLALIA

Fra Staudelia 89–91. Kun ment som illustrasjon.
Avvik kan forekomme.

Varierte uterom

Det blir hyggelige gatetun. Trapper og gangstier mellom bebyggelsen knytter området sammen.

MADLALIA ER BYGGET PÅ TOMTEN TIL ET TIDLIGERE STAUDEGARTNERI. MED SIN SOLRIKE OG LUNE BELIGGENHET BLOMSTRER MADLALIAS HISTORIE VIDERE.

Med fjorden som bakteppe

Sett deg godt til rette i sofaen og se Hafrsfjord bre seg utover – en storslått utsikt du aldri blir lei av.

Fra Staudelia 91. Kun ment som illustrasjon. Avvik kan forekomme.

Fra Staudelia 77. Kun ment som illustrasjon. Avvik kan forekomme.

HELHETLIG ARKITEKTUR

Madlalia er utviklet med tanke på både landskapet og menneskene som skal bo her. I en arkitektur tilpasset terreng, lys og utsikt, tilbys boliger med særpreg og trivsel.

Boligbygging er en fin oppgave for arkitekter. Den krever våre evner til innlevelse og omtanke. Det virker engasjerende på kontoret og vi diskuterer løsninger og alternativer fortløpende.

Arbeidet starter med ambisjonen om å ivareta tomtens og omgivelsenes gode egenskaper. På Madlalia har terreng, utsyn og lysforhold vært styrende. Mange arkitekter har arbeidet med å utforme og detaljere prosjektet, og den klare og sterke ideen som formet bebyggelsen er rendyrket.

Himmel og hav

Et avgjørende premiss i utformingen av bebyggelsen er kontakten med himmel og hav. Denne tomten har spesielt gode egenskaper med sin sørvestvendte skråning mot sjøen. Skråningen, det store himmelrommet og utsynet til Hafrsfjordbassenget gir en utsikt som vi opplever som grunnleggende tilfredsstillende. Denne kvaliteten har påvirket alle beslutninger. Fordelingen av bygninger og åpne rom på tomten gir et godt utsyn for alle boliger. Høyder og terrengforhold er nøye avstemt. Oppholdsrom og private uteplasser vender mot det vide utsynet og den skiftende himmelen. Vindusformatene er utformet for å bringe denne kontakten langt inn i boligen.

Varierte boligtyper

Under planleggingen er det lagt vekt på at det skal være stor variasjon i boligtyper. Naboskapet har godt av at det finnes mange ulike boligstørrelser. Hver bolig er formgitt for å bringe fram sin kvalitet og egenart, men det samlede prosjektet er harmonisk og variert.

Boligtypene har ulik kontakt med omgivelsene. Leilighetene i punkthusene, Staudelia 105–113, har store vindusflater mot den viktige havutsikten, men har også et nært forhold til sine egne uteplasser. Mange har i tillegg en side som vender mot den nære utsikten til livet i skogen bak. Rekkene foran trappes etter terrenget og tilpasses naboområdenes bygningsskala. Lavblokkene i Staudelia 101–103 har viktige siktlinjer mot utsikten og har god kontakt med Madlalias flotte, felles uterom. Dette uterommet åpnes mot utsikten og er sosiale områder som inviterer til aktivitet for alle aldre.

Liv og lys

Med det åpne utsynet følger gode solforhold, også når solen henger lavt på himmelen. Retningen på tomten gjør at området har glede av hele kveldssolen. Boligene har et stort uteareal i direkte tilknytning til stue. Leiligheter på bakkenivå har solfylte markterrasser, mens de i etasjene over har lyse og luftige balkonger. Rekkehusene har uteplass på bakken både mot inngangen og mot parkrommet bak, i tillegg til en stor balkong i hele boligens bredde mot sørvest i andre etasje.

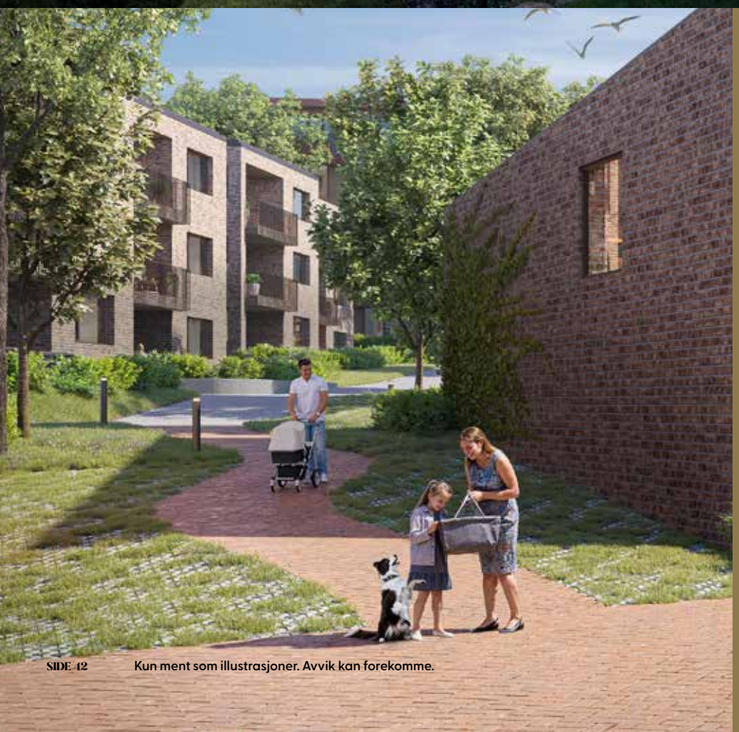
Slik ønsker vi å skape boliger som gir mer enn bare husly. Vi vil gi rom for liv, lys, og utsyn, og samtidig sikre at omgivelsene og landskapet spiller en aktiv rolle i hverdagen til alle som bor her. Madlalia er utformet med tanke på at boligene ikke bare skal være funksjonelle, men også gi en følelse av tilhørighet og en glede over å være tett på naturen, lyset, og fjordlandskapet. Målet med prosjektet er å forme et sted som ikke bare er godt tilpasset terrenget, men som forsterker det. Et sted som ivaretar og forbedrer kvaliteter som allerede finnes i landskapet.

– Magnus August Lindseth –Arkipartner

MADLALIA

Fra Staudelia 91–93. Kun ment som illustrasjon. Avvik kan forekomme.

EN BEHAGELIG HVERDAG



Bilfrie møteplasser

Utearealene er helt bilfrie – en kvalitet som ofte blir undervurdert. Når bilene flyttes bort fra uteområdene skapes det nye muligheter for aktivitet, samhold og trygghet. Her blir det rom for lek, avslapning og møteplasser som styrker båndene mellom både naboer og generasjoner. Samtidig er uteområdet kjørbart, slik at utrykningskjøretøy og syketransport har enkel og god tilgang når det trengs.

Parkeringskjeller

De bilfrie utearealene går ikke på bekostning av parkering og bilhold. Prosjektet har en felles underjordisk parkeringskjeller med innkjøring nær adkomstveien. Det gjør parkering enkelt og praktisk.

I PARKERINGS-KJELLEREN FINNER DU GJESTE-PARKERING, SPORTSBODER OG VASKEPLASS FOR BÅDE SYKKEL OG BIL.

Kun ment som illustrasjoner. Avvik kan forekomme.

UTOMHUSPLAN

En foreløpig plan
Madlalia får rause grøntarealer. Flere trær er vernet i planbestemmelsene, og deler av området er regulert til offentlig park. Detaljert utomhusplan vil foreligge ved igangsettingstillatelse.

Trinn 2: Staudelia – 15 rekkehus

3

REKKEHUSENE

Fra Staudelia 91. Kun ment som illustrasjon. Avvik kan forekomme.

HELT NYTT, HELT DEG

I Madlalia kan du skape ditt drømmehjem. Gjennom å legge til rette for individuelle valg og tilpasninger gir vi deg muligheten til å skape et hjem som speiler den du er.

I Madlalia ønsker vi at du skal kunne forme boligen din til å bli akkurat slik du drømmer om. Vi vet at alle har ulike behov og ønsker, og vi har derfor lagt til rette for at du kan skape et hjem som virkelig harmonerer med ditt liv og din stil.

For å hjelpe deg på veien har vi i samarbeid med vår interiørarkitekt utviklet to ulike interiørkonsepter – begge inkludert i kjøpesummen. Konseptene har vi kalt Løvbris og Sløret. Begge gir et rolig og naturlig utgangspunkt. Velg den paletten som passer deg best, enten du liker lune grønntoner eller varme sandnyanser.

Tidlig i prosessen setter vi oss ned sammen og går gjennom farger, materialer og smarte løsninger, slik at valgene føles enkle og riktige fra start.

Se leveransebeskrivelsen og salgsoppgaven for detaljert informasjon om standardvalg og tilvalgsprosessen.

Fra Staudelia 91. Kun ment som illustrasjon. Avvik kan forekomme.

Slik du vil ha det

Begge interiørkonseptene er satt sammen for å skape en fin harmoni, samtidig som du har mulighet til å sette ditt personlige preg på det nye hjemmet.

MADLALIA

Sov godt!

Fargepalettene er satt sammen for å kunne kombineres fritt. Enten du foretrekker lyse eller mørke toner skaper de et harmonisk og balansert uttrykk i alle rom.

Fra Staudelia 91. Kun ment som illustrasjon. Avvik kan forekomme.

MADLALIA

NATURLIG ELEGANSE

Velg mellom to lune og jordnære interiørkonsepter som gjør det enkelt å skape et personlig hjem. Palettene er valgt med utsikten, dagslyset og de store vindusflatene i tankene – slik at naturen utenfor får spille hovedrollen inne.

Når jeg har skapt interiørkonseptene Løvbris og Sløret har jeg hatt fokus på det som finnes rett utenfor vinduet: lyset, utsikten og naturens egne dempede farger. Resultatet er to fargepaletter som gir deg et rolig, men personlig grunnlag å bygge videre på.

Løvbris er myke grønntoner som møter sand og jord – perfekt når du vil ha et lyst og friskt uttrykk som er lett å møblere rundt. Sløret samler sand, beige og varme brungrå toner og gir rommene en lun, diskret eleganse.

Kjøkken leveres av Svane Kjøkkenet, kjent for sitt tidløse design og slitesterke materialer. Badene er helflisede med fliser i rause størrelser, og baderomsinnredningen matcher kjøkkenmodellens høye kvalitet for en gjennomgående stil. Materialvalgene for gulv og fliser er varierte, med flere fargetoner og teksturer å velge mellom. Du kan forme boligen akkurat slik du vil, samtidig som alt henger fint sammen.

Alle valgene er håndplukket så du kan være trygg på at helheten blir slitesterk og tidløs.

– Ann-Elin S. Kyllingstad – AK-iark

Fra Staudelia 91. Kun ment som illustrasjon. Avvik kan forekomme.

MADLALIA

Løvbris

INTERIØRSTIL 1

Myke grønntoner møter sand- og jordnyanser i en balansert palett som er enkel å innrede med. Løvbris gir et moderne og nøytralt utgangspunkt med tidløse farger du kan bygge videre på i mange år.

Fra Staudelia 91. Kun ment som illustrasjon. Avvik kan forekomme.

Sand, beige og varme bruntoner smelter sammen i en lun palett som skaper en rolig ramme rundt innredningen. Sløret passer perfekt for deg som vil ha et varmt og nøytralt fargevalg som alltid føles behagelig.

Fra Staudelia 91. Kun ment som illustrasjon. Avvik kan forekomme.

Sløret

INTERIØRSTIL 2

LEVERANSE-BESKRIVELSE

Standarden som beskrevet er grunnstandard. Alle som kjøper rekkehus tidlig nok får mulighet for tilvalg.

Konstruksjon
Rekkehusene utføres med bærekonstruksjon i tre. Etasjeskiller utføres i tre, mens skillevegger mellom boligene utføres enten som betongvegg eller lettvegger som ivaretar brann- og lydkrav. Boligenes kledning vil være tegl og trekledning. Hovedinngangsdør til boligene leveres i malt utførelse.

Innvendige vegger utføres med stenderverk kledd med gipsplater. Innvendige vegger er ikke isolert. På balkonger leveres RAL-lakkert spilerekkverk i stål, spilehimling, og trykkimpregnerte terrassebord. Takrenner og nedløp leveres i mørk aluminium i tråd med farge på øvrig beslag.

Konstruksjonssystem er ikke ferdig prosjektert og vil kunne avdekke behov for justeringer. Innvendig takhøyde vil kunne avvike noe i forhold til mål på tegning, men vil være innenfor bestemmelsene i teknisk forskrift. I forbindelse med tekniske installasjoner kan det forekomme nedforinger og innkassinger.

Gulv
Alle rom med unntak av bad, vaskerom, bod og sportsbod leveres i enstavs eik; som parkett eller herdet tregulv.

Bad leveres med fliser i format 60x60 cm. Kjøper kan vederlagsfritt velge mellom flere farger fra fargepalett utarbeidet av interiørarkitekt. I nedsenket sone i dusj leveres tilsvarende flis i mindre størrelse.

Sportsbod i kjeller leveres med drensasfalt eller støvbundet betonggulv.

Vaskerom leveres med vinylgulv.

Vegger
Alle innvendige vegger med unntak av bad leveres med gipsplater og fiberduk malt 2 strøk i valgfri farge i henhold til fargekart utarbeidet av interiørarkitekt.

På bad leveres fliser i format 60x60 cm. Mulighet for kostnadsfrie valg av ulike farger i henhold til foreslått utvalg.

Himlinger
Sparklet og malt gipshimling i oppholdsrom. Sparklet og malt gipshimling i gang/entré og bad. Himlingshøyde oppholdsrom opp til 3,0 meter. Ellers vanlig høyde på ca 2,4 meter. Enkelte rom kan få lavere takhøyde på grunn av tekniske føringer.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra Svane Kjøkkenet; modell Nordic Eik / Raw. Mulighet for minst fem valgfrie fronter kostnadsfritt. Benkeplate i høytrykkslaminat med rett forkant, og underlimt vask. De kostnadsfrie alternativene tilbys under forutsetning av at kjøkkenløsningen / mengden ikke endres i tilvalgsprosessen. Egen kjøkkentegning med leveransebeskrivelse er utarbeidet for den enkelte bolig og vil bli overlevert senest i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Kjøkken leveres forberedt for integrerte hvitevarer og med hel benkeplate uten hulltaking for platetopp. Ett-greps benkebatteri med høy tut. Det leveres skap for innbygging av stekeovn og kjøleskap, samt skrog og front til oppvaskmaskin. Slimline ventilator. Spotlights under overskap.

Hvitevarer og montering av hvitevarer er ikke inkludert i leveransen, men kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Garderobeskap
Det leveres ikke garderobeskap.

Innvendige dører
For optimal lydreduksjon og en god følelse av høy kvalitet leveres det kompaktdører med dempelist. Omramming / listverk leveres i samme farge som dør. Beslag/vridere i børstet stål. Lave terskler med luftoverstrømming for ventilasjon.

Bad
Innredning i skuffeutforming fra Svane Kjøkkenet med heldekkende vask og speil med integrert lys. Ett-greps servantbatteri, dusjnisje 90x90 cm med stålprofiler og herdet glass. Svingbare dusjvegger jfr. tilgjengelighetskrav. Dusjgarnityr med rainshower og håndusj. Vegghengt toalett med kompaktdesign, åpen spylekant, og demping i lokket. Kran og avløp for vaskemaskin og tørketrommel på bad eller i vaskerom. Kun kondenstørketrommel kan benyttes.

Vinduer
Dører og vinduer i tre med energiglass i henhold til forskriftskrav. Vinduer leveres ferdig malt innvendig iht. fargekart fra interiørarkitekt. Lakkert aluminiums-bekledning utvendig.

Det leveres ikke solskjerming som standard, men byggenes sørfasader leveres klargjort for solskjerming. Dette kan bestilles av kunde under tilvalgsprosessen.

Hovedinngangsdør
Hovedinngangsdør til boligen leveres i malt utførelse. Vrider og beslag i børstet stål.

Listverk
Gulvlister leveres i samme valør som parketten. Malte lister leveres med kittede spikerhull. Overgang mellom vegg og tak fuges og males, uten taklister. Balkongdører og vinduer leveres listefrie.

Trapp
Innvendig trapp leveres med åpne eiketrinn. Spilerekkverk med håndløper i eik.

Diverse utstyr
Brannslukkingsutstyr og røykvarsler leveres i henhold til forskriftskrav.

Ventilasjon og oppvarming
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning medfølger leveransen. Ventilasjonsaggregatet plasseres i bod, vaskerom eller i himling. Vannbåren gulvvarme i bad.

Elektrisk
Energi/oppvarmingskarakter for den enkelte bolig kan innhentes hos selger etter at detaljprosjektering er gjennomført, og vil for øvrig utgjøre en del av FDV-dokumentasjonen som overleveres ved ferdigstillelse.

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i boligen, bortsett fra enkelte fremføringer langs yttervegger og vegger med lyd og brannkrav. Det vil bli montert stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel på vaskerom eventuelt bad. Alle rom får stikkontakter og lampepunkter etter NEK400:2022. Det leveres i tillegg utelampe og stikkontakt på balkong. Det leveres downlights i bad, samt taklampe i bod.

TV/bredbånd
Boligene leveres tilrettelagt med Altibox Fiberaksess. Den enkelte boligkjøper bestemmer selv sitt behov for TV og bredbånd via Lyse/Altibox. Det er medtatt trekkerør frem til sikringsskap i hver boenhet. Det forutsettes trådløs dekning i boenheten.

Tekniske anlegg
Tekniske anlegg og fremføringer til disse, blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt, men det utarbeides punktplaner for elektro i forbindelse med tilvalgsprosessen. Det tas forbehold om mindre endringer på plantegninger for blant annet fremføring av sjakter for vann/avløp, ventilasjonskanaler og elektriske føringer. Slike endringer kan også medføre avvik fra de arealer som fremkommer av plantegningene i prospekt og kontraktstegning.

Sikringsskap, ventilasjonsaggregat og vannfordelerskap vil fortrinnsvis plasseres i bod, vaskerom eller gang.

Parkering og sportsbod
Parkeringsplasser etableres i underjordisk parkeringsanlegg med direkte tilgang til heis og trapperom for enkel tilkomst til rekkehusene. Det vil bli en tilpasset bilvaskeplass i samme anlegg.

Det legges opp fast infrastruktur for elbil-lading. Dersom man ønsker elbil-lader kan dette bestilles ifm tilvalgsprosessen. Sportsbod til hver bolig er plassert i parkeringsanlegg ifm parkeringsplass. Bodene leveres med tette skillevegger opp til ca. 2 meter, og trådgitter opp til tak. Dør med sylinderlås. Det leveres en stikkontakt i hver sportsbod, tilknyttet fellesanlegget.

Sykkelparkering
Det skal leveres tre sykkelplasser pr. boenhet i tråd med reguleringsbestemmelsene. Det vil i tillegg bli spyleplass for

sykler i nærheten av nedkjørsel til parkering. Sykkelplassene blir etablert i parkingskjeller og i hageanlegget.

Utomhusarbeider
Hagearealer leveres iht tomteplan. Lekeplasser og andre felles oppholdsarealer blir opparbeidet etter gjeldende tekniske planer. Deler av hageanlegget er offentlig areal som skal vedlikeholdes av Stavanger kommune.

El-skap
Det kan bli plassert skap for tilknytning av el-nett og ekom-nett utvendig ved hver bolig. Hver boenhet vil få eget sikringsskap inne i boligen.

Tilvalgsmuligheter
Kjøper kan fritt velge mellom flere fargekonsepter utarbeidet av interiørarkitekt. Det vil, i en tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre tilvalg i boligene. Endringer og tilvalg vil bli håndtert gjennom programmet Rubus. Alle kjøperne vil bli innkalt til en gjennomgang av boligen sammen med kundebehandler og interiørarkitekt. I møtet gjennomgås boligens innhold og kvaliteter samt de ulike valgmulighetene kjøperen har. Dersom kjøper ønsker en individuell tilvalgs-behandling utover dette første møte, der entreprenøren skal hente inn tilbud på ulike endringer, avtales dette i første møte, sammen med en tidsfrist for å bestille endringene. Ekstra kostnad vil medkomme.

Det vil være mulig å avtale videre hjelp av interiørarkitekten for en ekstra kostnad dersom det ønskes. Det vil komme 15 % administrasjonsgebyr på alle tilvalg.

Det er ikke anledning til å flytte på tekniske installasjoner som ventilasjonskanaler, elektriske installasjoner eller avløp og vanntilførsel. Det gis heller ikke anledning til å endre på utvendig fasade eller vindusform.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, må interessent / kjøper være kjent med og akseptere at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må tas forbehold i kjøpstilbudet dersom interessent / kjøper har ønske om tilvalg/endringer som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15% av kjøpesum i henhold til bustadoppføringslova § 9. Alle tilvalg avtalefestes direkte mellom kjøper og selger i separat avtale. Eventuelle tilvalgsbestillinger faktureres fra entreprenør og må betales sammen med sluttoppgjør for boligen, til meglers klientkonto.

Annet
Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder innholdet i dette prosjektet, bilder, illustrasjoner og tegninger.) I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som viser hva partene har avtalt. Selger har rett til å foreta endringer for å ivareta offentlige krav.

Illustrasjoner og tegningsmaterialet vil vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, kjøkkenløsning, hvitevarer, garderobeløsninger, fargevalg, tepper, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, belysning, blomsterkasser, beplantning, solavskjerming/markiser, lekeutstyr etc. Det presiseres spesielt at kjøkken leveres iht egen kjøkkentegning. Sjakter og VVS-føringer er ikke endelig dimensjonert. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegningene det bygges etter. Videre kan vindusplassering i den enkelte bolig avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring, isolasjonskrav og brannteknikk krav.

Bygget leveres med energiklasse B for samlet bygg. Det kan medføre at boligens energiklasse vil variere mellom klassene B og C. Endelige energiattester leveres pr bolig ved overlevering. Boligen blir byggrengjort før overlevering, men kjøper må likevel rengjøre boligen på vanlig måte ved innflytting.

Det vil ikke bli mulighet for egeninnsats i boligen, verken eget arbeid eller bruk av egne leverandører/håndverkere.

Endring i boligens BRA-i-areal mindre enn +/-2m^2 gir ikke grunnlag for justering i pris.

Stavanger 05.05.2025
Madlalia Boligutvikling AS

Fra Staudelia 91. Kun ment som illustrasjon. Avvik kan forekomme.

4

PLANTEGNINGER

MADLALIA

BOLIGOVERSIKT

Dette salgstrinnet består av femten rekkehus. Størrelsen er 129 kvm for samtlige hus utenom nr. 71 som blir på hele 197 kvm. Alle rekkehusene får fri utsikt og gode solforhold.

15 REKKEHUS

Staudelia 71 / BRA 202,4 m² ..... side 70

Staudelia 73 / BRA 134 m² ..... side 72

Staudelia 75 / BRA 134 m² ..... side 74

Staudelia 77 / BRA 134 m² ..... side 76

Staudelia 79 / BRA 134 m² ..... side 78

Staudelia 81 / BRA 134 m² ..... side 80

Staudelia 83 / BRA 134 m² ..... side 82

Staudelia 85 / BRA 134 m² ..... side 84

Staudelia 87 / BRA 134 m² ..... side 86

Staudelia 89 / BRA 134 m² ..... side 88

Staudelia 91 / BRA 134 m² ..... side 90

Staudelia 93 / BRA 134 m² ..... side 92

Staudelia 95 / BRA 134 m² ..... side 94

Staudelia 97 / BRA 134 m² ..... side 96

Staudelia 99 / BRA 134 m² ..... side 98

Arealbegreper:
BRA (bruksareal).
BRA-i (internt bruksareal).
BRA-e (eksternt bruksareal).

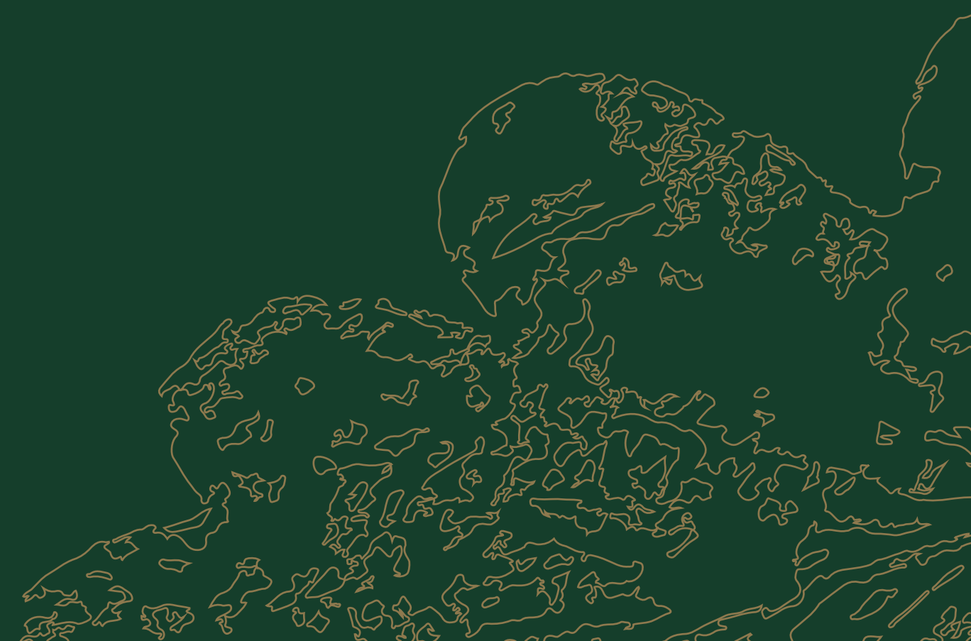
Kun ment som illustrasjon. Avvik kan forekomme.

15 REKKEHUS I STAUDELIA

Klassisk arkitektur, robuste materialer og moderne komfort.
Med store vindusflater, god takhøyde og sol fra morgen til kveld får du en lys og luftig atmosfære – og storslått utsikt mot Hafrsfjord.

- Gjennomtenkte planløsninger som gir høy bokvalitet
- Store vindusflater som sørger for rikelig med lys i begge etasjer
- Hovedsoverommet har eget privat bad
- Ekstra takhøyde som skaper luftig romfølelse
- Uteplasser på begge sider av huset
- Mulighet for godkjent hybel i underetasjen i Staudelia 71

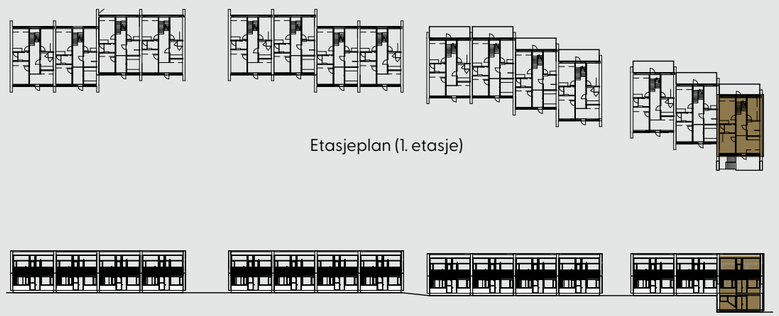
Velg mellom
- planløsning 1 med stor entré
- planløsning 2 med separat vaskerom



STAUDELIA 71

4 soverom
BRA 202,4 m²
BRA-i 197,4 m²
BRA-e 5 m²
Uteareal 32,4 m²
Mulighet for godkjent hybel

Plassering på tomten

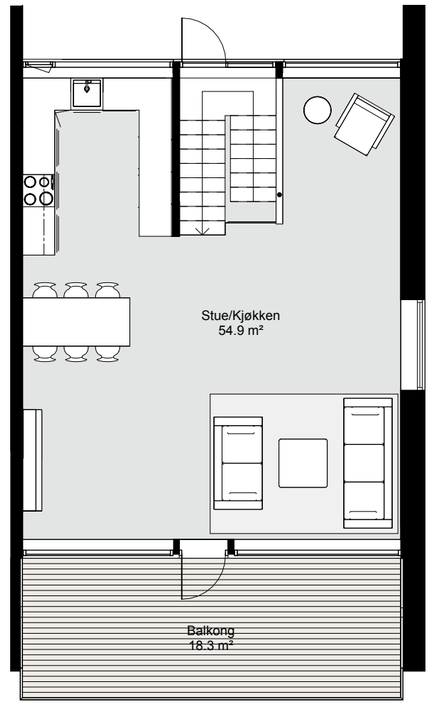


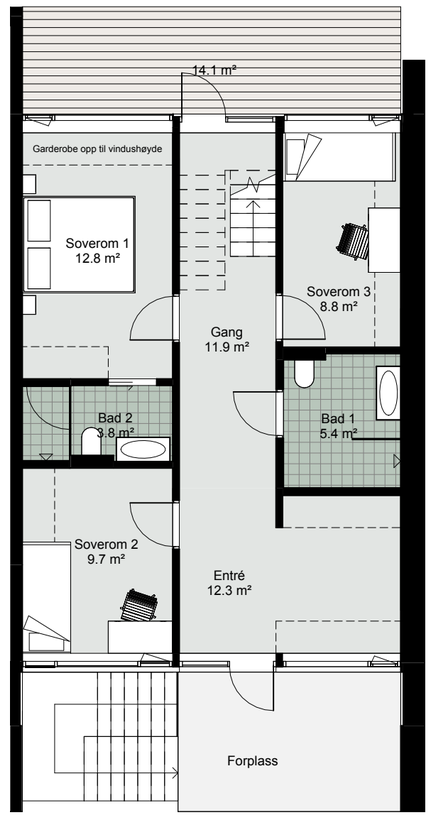
Etasjeplan (1. etasje)

Fasader sett fra sør

N

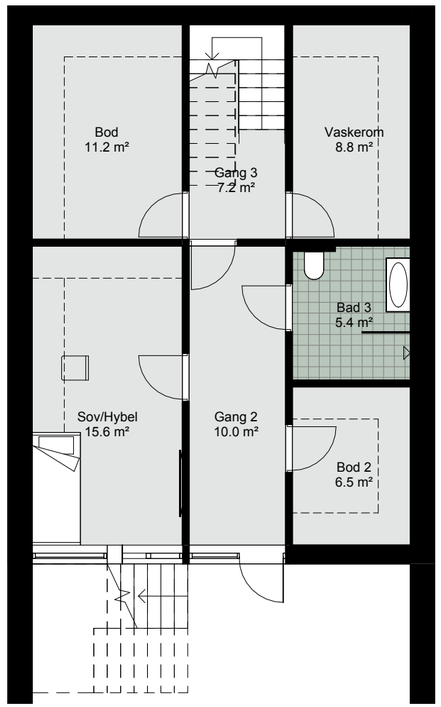
2. etasje →





↑
1. etasje

underetasje →

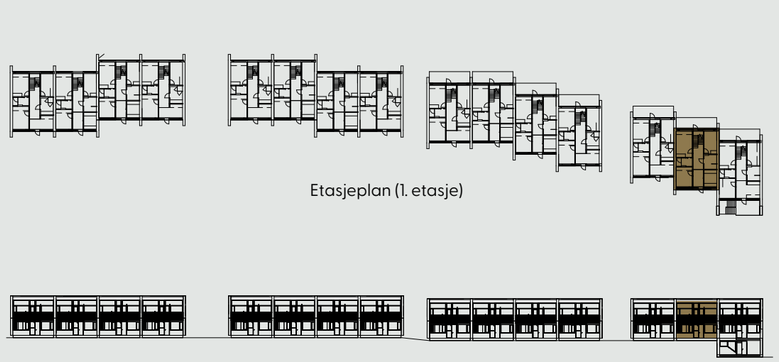


0 1 2 3 4 5 m

STAUDELIA 73

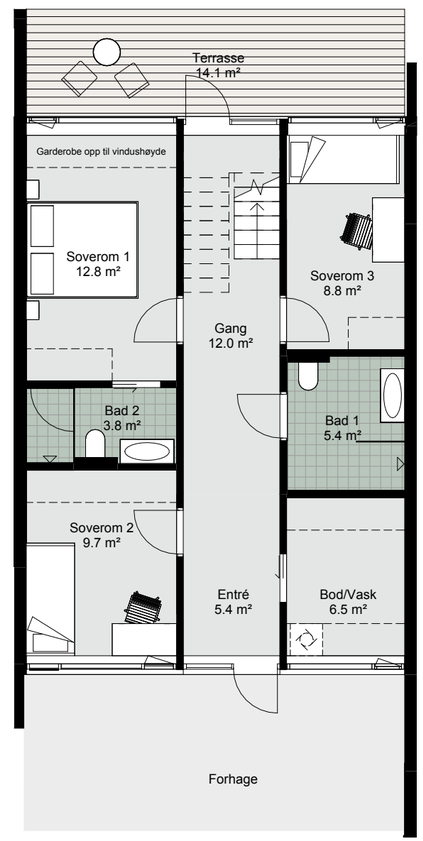
3 soverom
BRA 134 m²
BRA-i 129 m²
BRA-e 5 m²
Uteareal 32,4 m²

Plassering på tomten

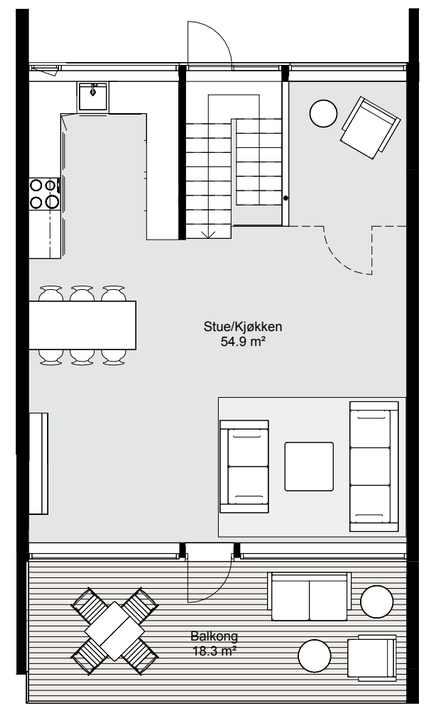


Etasjeplan (1. etasje)

Fasader sett fra sør



1. etasje



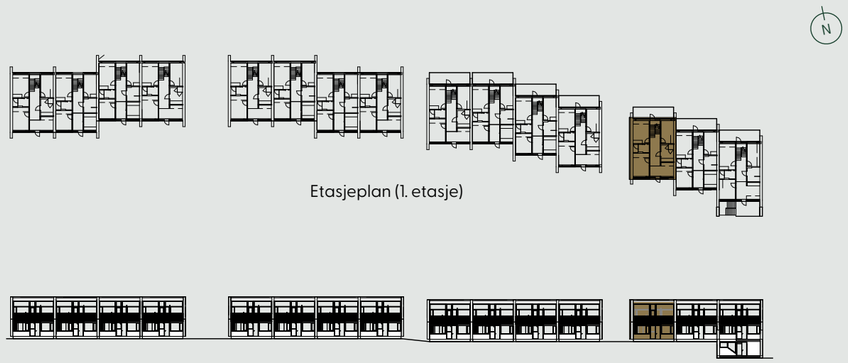
2. etasje

0 1 2 3 4 5 m

STAUDELIA 75

3 soverom
BRA 134 m²
BRA-i 129 m²
BRA-e 5 m²
Uteareal 32,4 m²

Plassering på tomten



Etasjeplan (1. etasje)

Fasader sett fra sør

1. etasje

2. etasje

STAUDELIA 77

3 soverom
BRA 134 m²
BRA-i 129 m²
BRA-e 5 m²
Uteareal 32,4 m²

Plassering på tomten

Etasjeplan (1. etasje)

Fasader sett fra sør

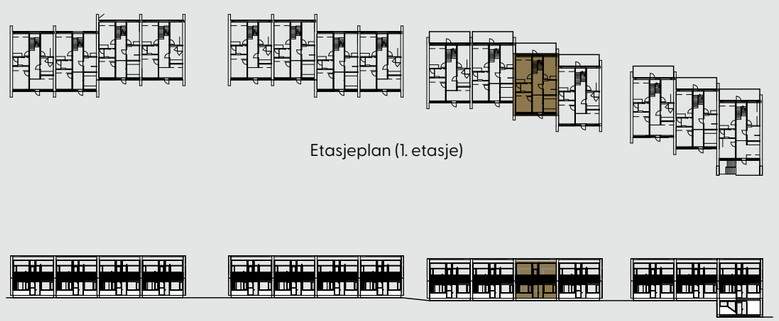
1. etasje

2. etasje

STAUDELIA 79

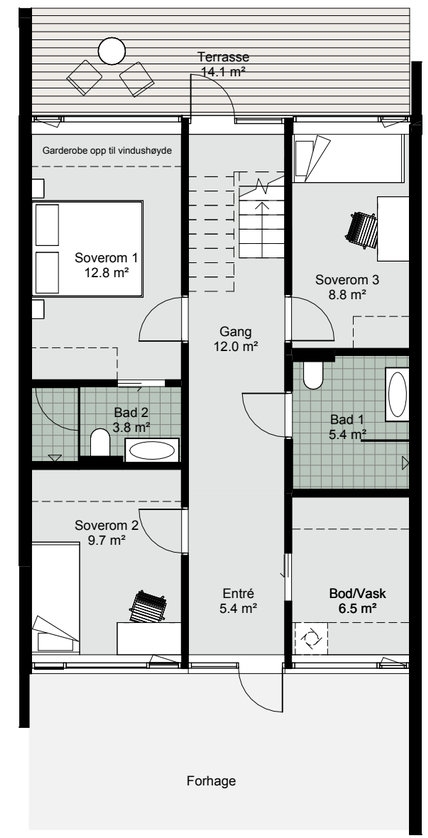
3 soverom
BRA 134 m²
BRA-i 129 m²
BRA-e 5 m²
Uteareal 32,4 m²

Plassering på tomten

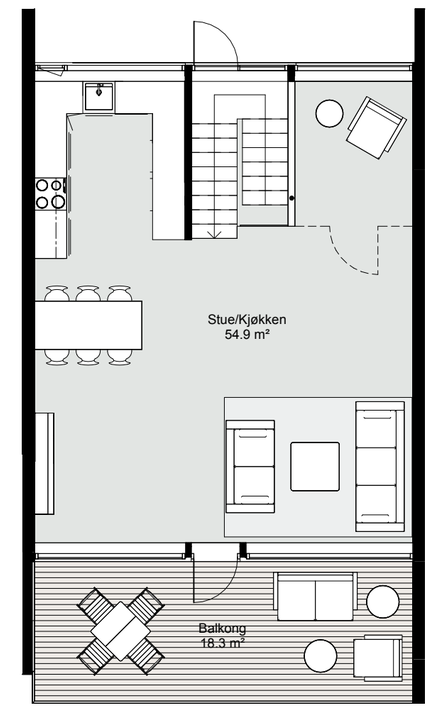


Etasjeplan (1. etasje)

Fasader sett fra sør



1. etasje



2. etasje

0 1 2 3 4 5 m

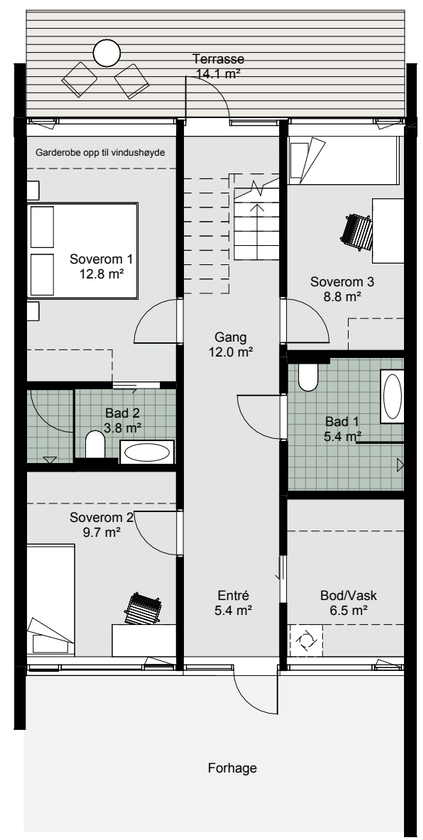
STAUDELIA 81

3 soverom
BRA 134 m²
BRA-i 129 m²
BRA-e 5 m²
Uteareal 32,4 m²

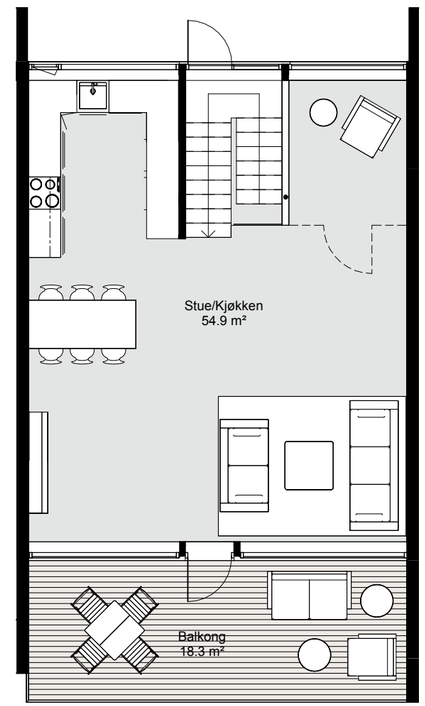
Plassering på tomten

Etasjeplan (1. etasje)

Fasader sett fra sør



1. etasje



2. etasje

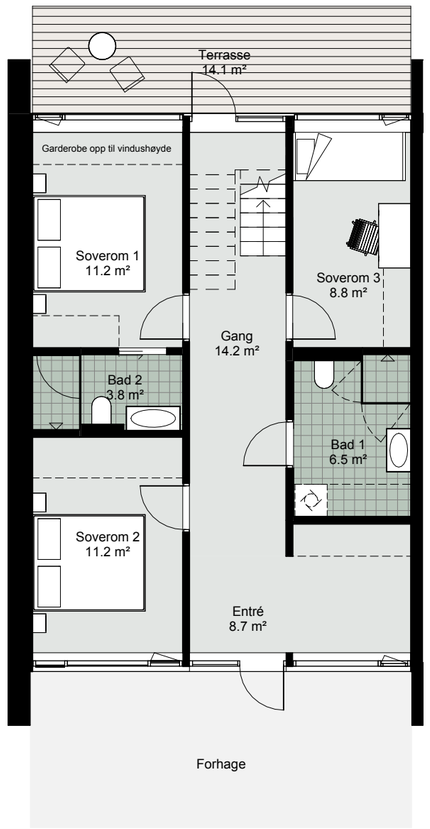
STAUDELIA 83

3 soverom
BRA 134 m²
BRA-i 129 m²
BRA-e 5 m²
Uteareal 32,4 m²

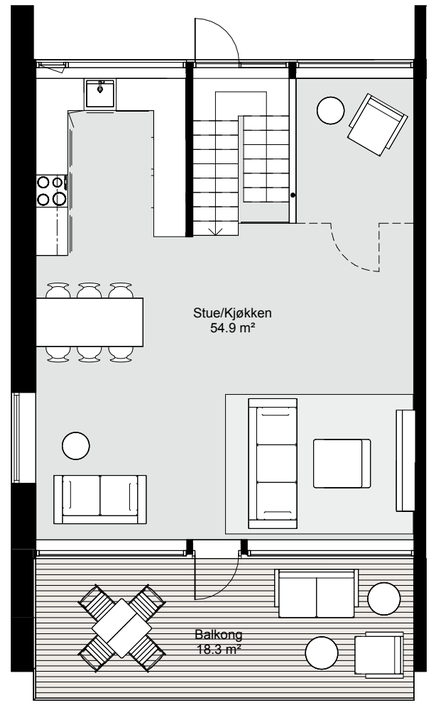
Plassering på tomten

Etasjeplan (1. etasje)

Fasader sett fra sør



1. etasje



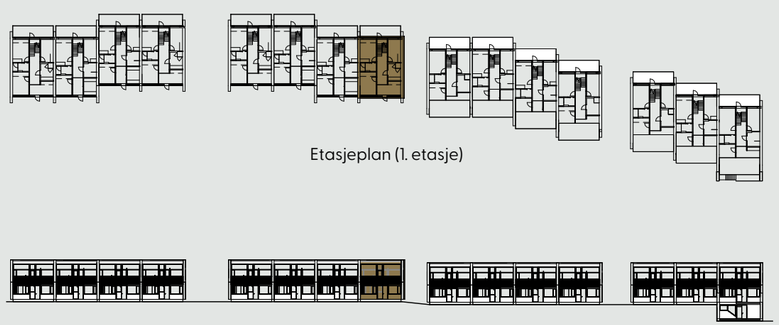
2. etasje

0 1 2 3 4 5 m

STAUDELIA 85

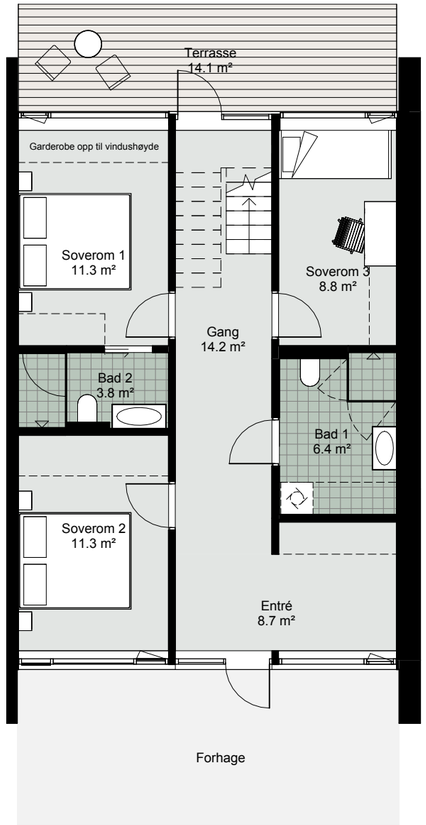
3 soverom
BRA 134 m²
BRA-i 129 m²
BRA-e 5 m²
Uteareal 32,4 m²

Plassering på tomten

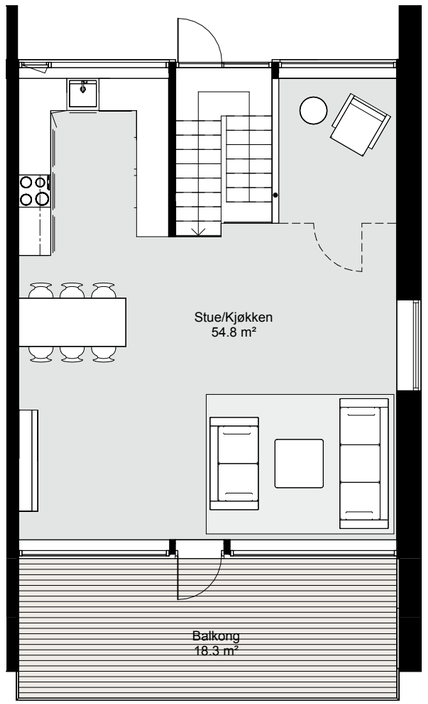


Etasjeplan (1. etasje)

Fasader sett fra sør



1. etasje



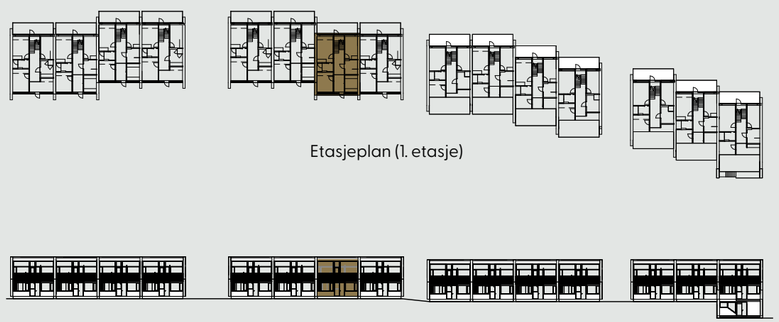
2. etasje

0 1 2 3 4 5 m

STAUDELIA 87

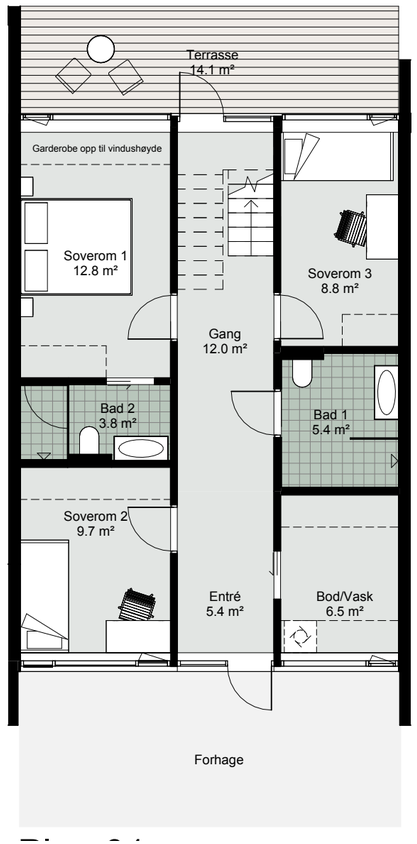
3 soverom
BRA 134 m²
BRA-i 129 m²
BRA-e 5 m²
Uteareal 32,4 m²

Plassering på tomten

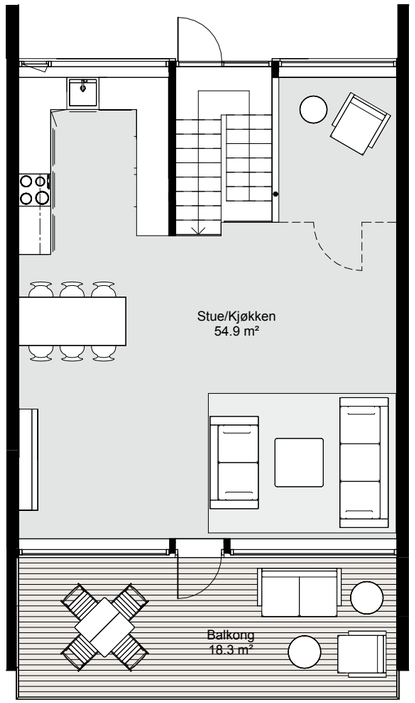


Etasjeplan (1. etasje)

Fasader sett fra sør



1. etasje



2. etasje

0 1 2 3 4 5 m

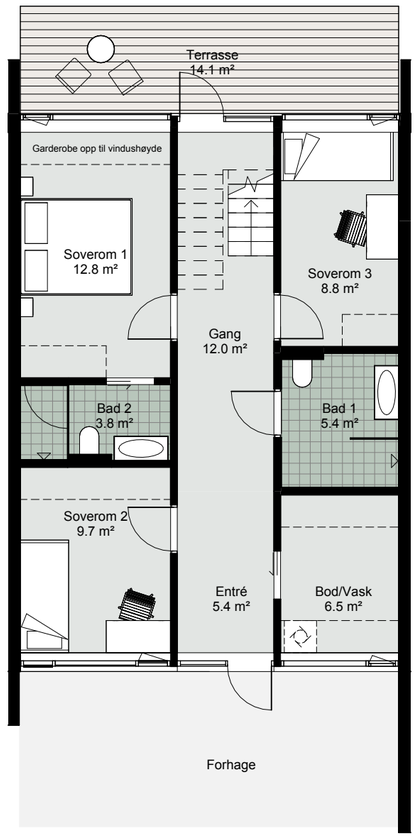
STAUDELIA 89

3 soverom
BRA 134 m²
BRA-i 129 m²
BRA-e 5 m²
Uteareal 32,4 m²

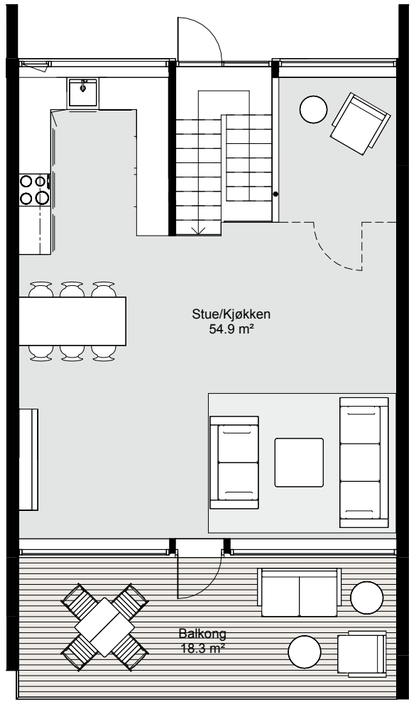
Plassering på tomten

Etasjeplan (1. etasje)

Fasader sett fra sør



1. etasje



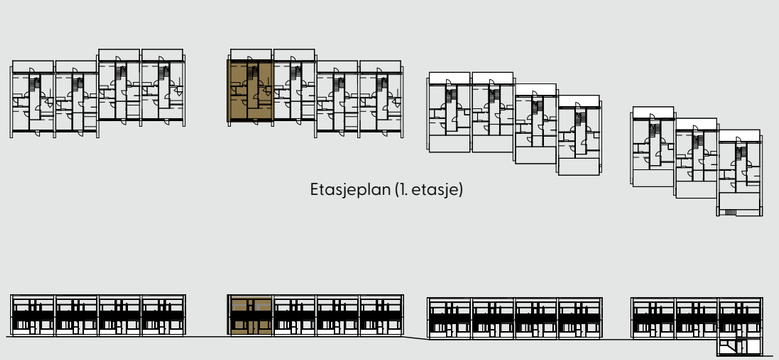
2. etasje

0 1 2 3 4 5 m

STAUDELIA 91

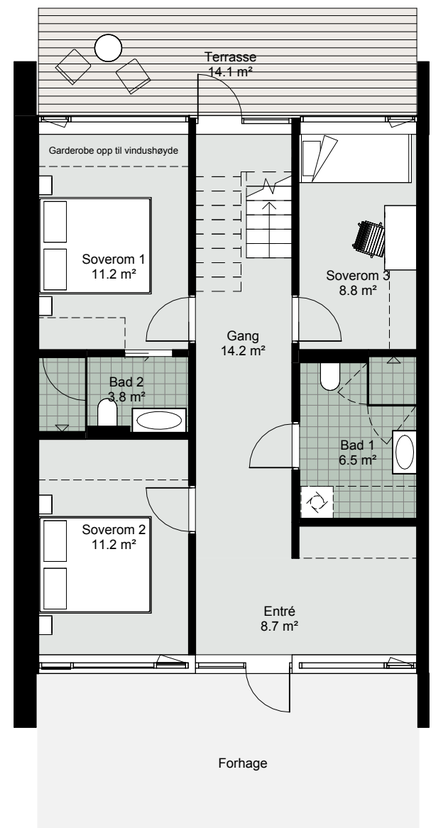
3 soverom
BRA 134 m²
BRA-i 129 m²
BRA-e 5 m²
Uteareal 32,4 m²

Plassering på tomten

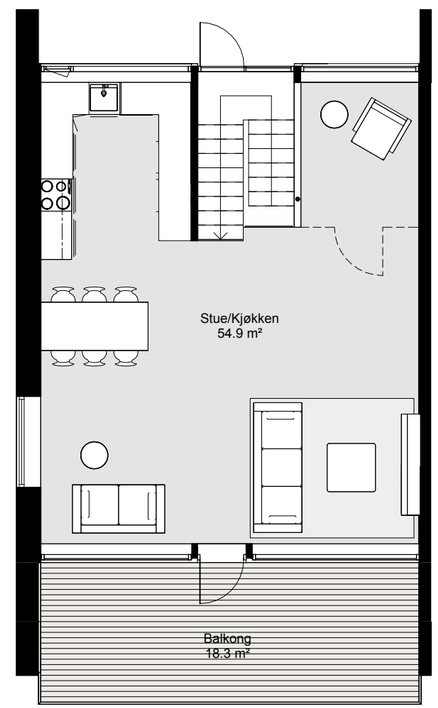


Etasjeplan (1. etasje)

Fasader sett fra sør



1. etasje



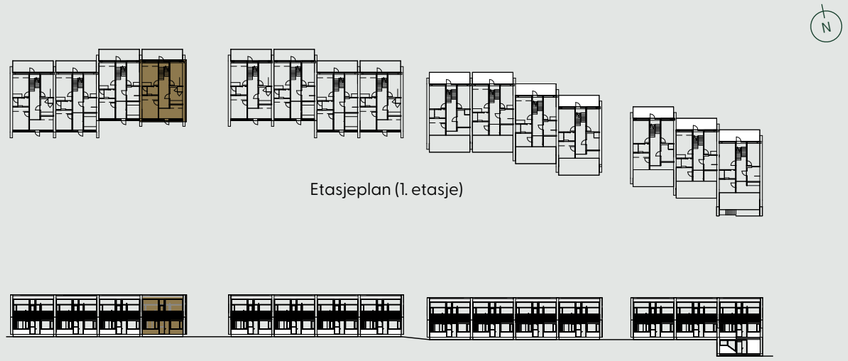
2. etasje

0 1 2 3 4 5 m

STAUDELIA 93

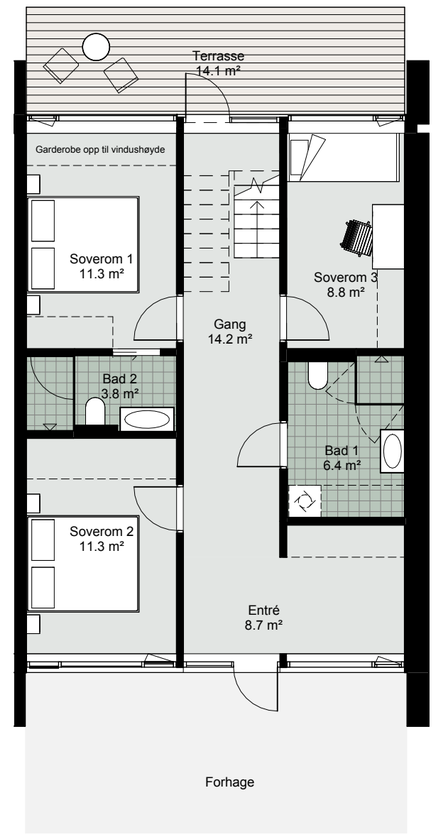
3 soverom
BRA 134 m²
BRA-i 129 m²
BRA-e 5 m²
Uteareal 32,4 m²

Plassering på tomten

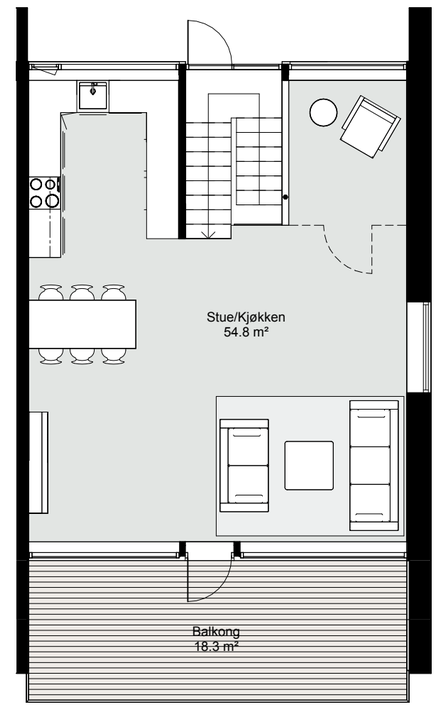


Etasjeplan (1. etasje)

Fasader sett fra sør



1. etasje



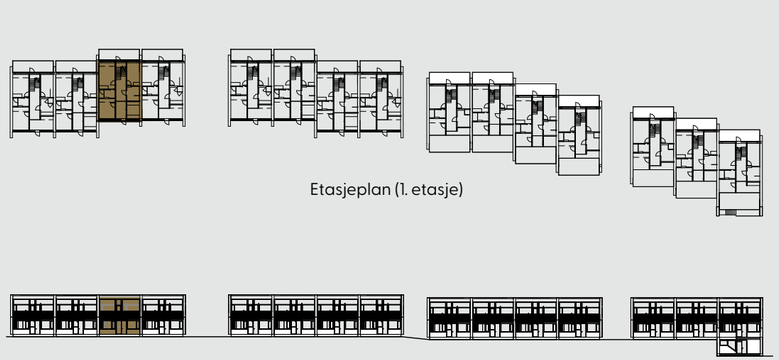
2. etasje

0 1 2 3 4 5 m

STAUDELIA 95

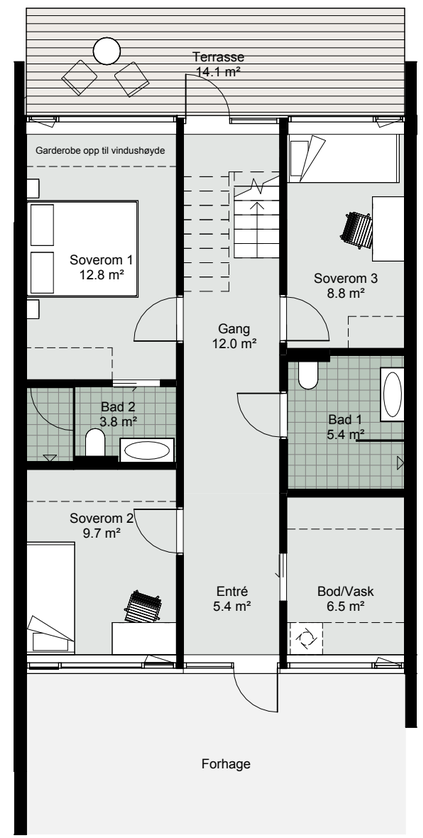
3 soverom
BRA 134 m²
BRA-i 129 m²
BRA-e 5 m²
Uteareal 32,4 m²

Plassering på tomten

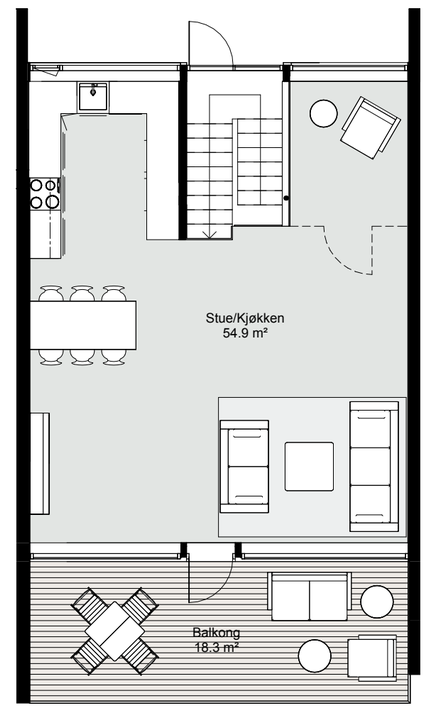


Etasjeplan (1. etasje)

Fasader sett fra sør



1. etasje



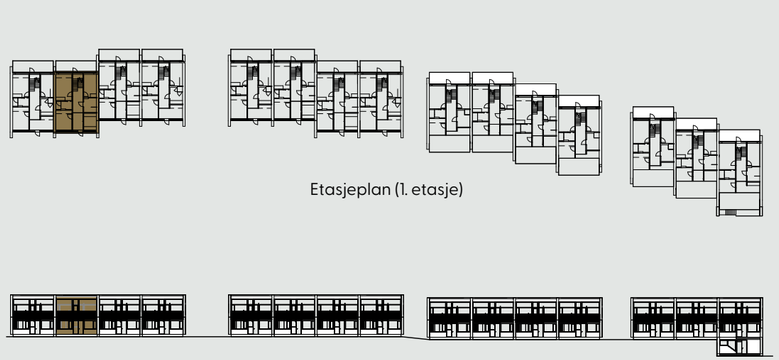
2. etasje

0 1 2 3 4 5 m

STAUDELIA 97

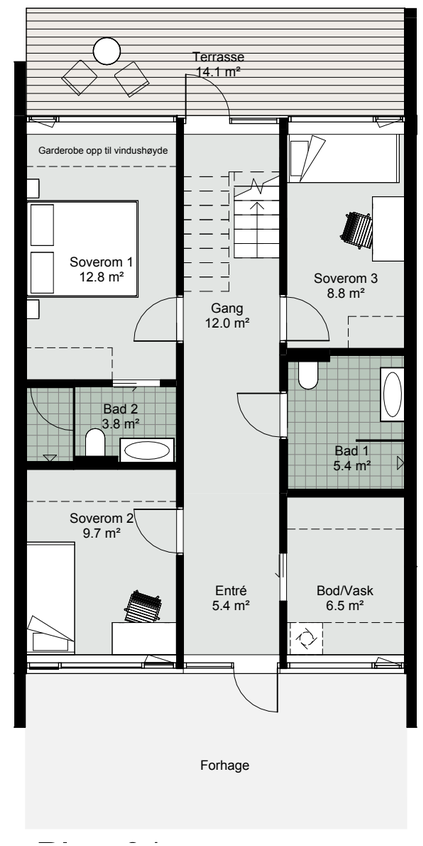
3 soverom
BRA 134 m²
BRA-i 129 m²
BRA-e 5 m²
Uteareal 32,4 m²

Plassering på tomten

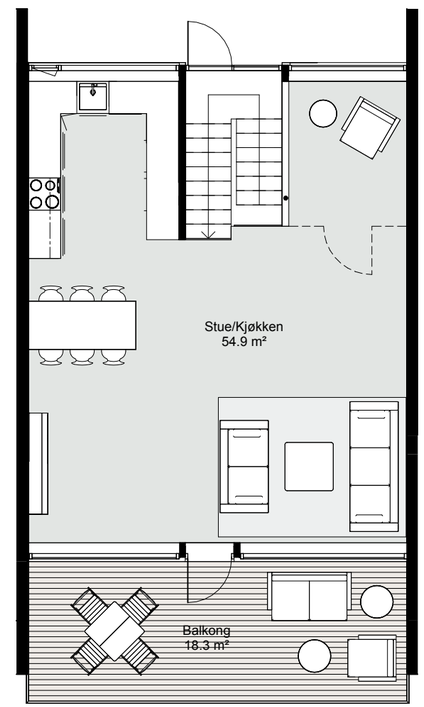


Etasjeplan (1. etasje)

Fasader sett fra sør



1. etasje



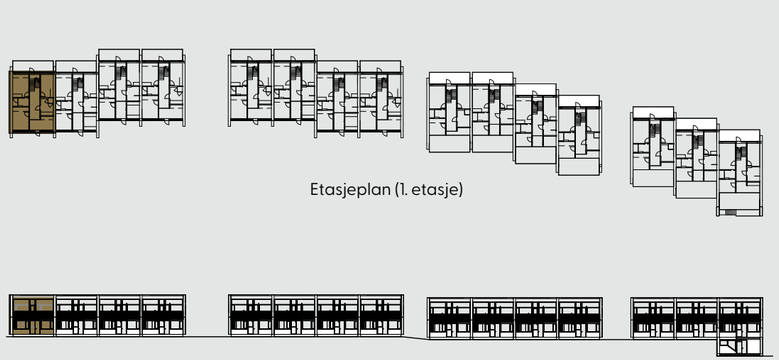
2. etasje

0 1 2 3 4 5 m

STAUDELIA 99

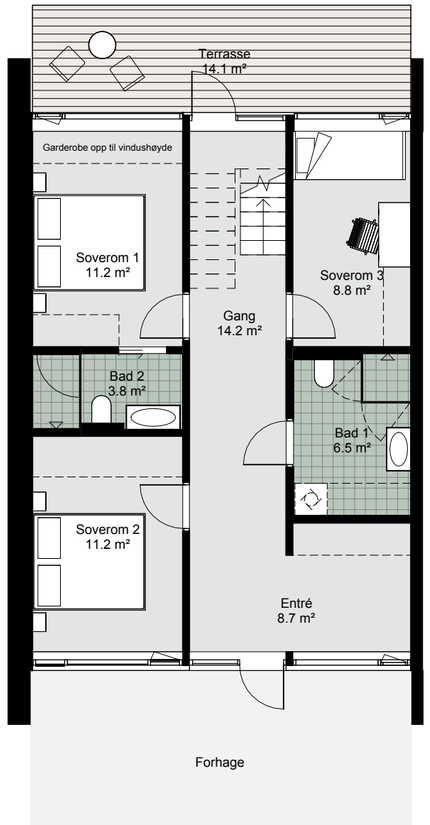
3 soverom
BRA 134 m²
BRA-i 129 m²
BRA-e 5 m²
Uteareal 32,4 m²

Plassering på tomten

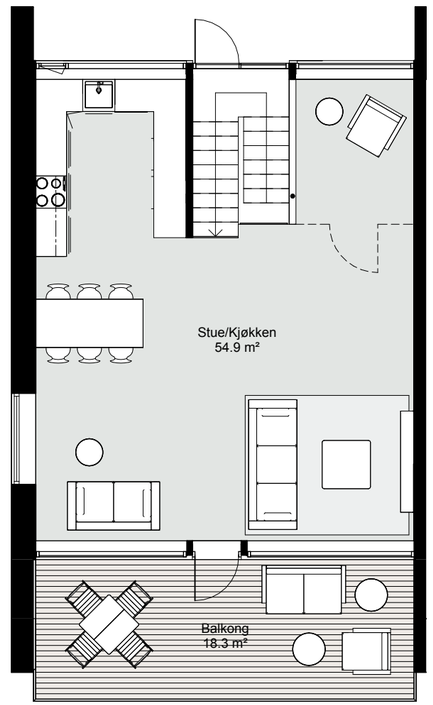


Etasjeplan (1. etasje)

Fasader sett fra sør



1. etasje



2. etasje

0 1 2 3 4 5 m

5

MEGLER OG UTBYGGER

SIGNERT SOLON

Solon er et løfte om kvalitet, egenart og helhetlig arkitektur. Fra de bærekraftige løsningene og kvaliteten i materialene, til detaljene i landskapsutformingen - alle våre prosjekter skal kjennetegnes av det lille ekstra som skiller oss fra resten. Vår signatur.

Det handler ikke bare om menneskene som jobber her, men menneskene vi samarbeider med. Tette bånd med ledende arkitekter, landsskapsarkitekter, designere og entreprenører, gjør at vi kan garantere kvalitet i alle ledd – fra prosjekt til prospekt. På den måten sikrer vi at vi kun bygger kvalitetsprosjekter som vi kan være stolte av i ettertiden. At hvert enkelt prosjekt er unikt, og hver tomt har en verdi for lokalsamfunnet.

Vår ambisjon er å lage boliger som skiller seg ut i mengden. Boligene folk foretrekker. Det har vi gjort i 15 år – og utmerkelsene vi har fått på veien, tyder på at filosofien vår har noe for seg.

Så du vet, når du ser et av våre prosjekter;
«Dette må være signert Solon.»

1

2

3

4

1 – Vindmøllebakken, Stavanger
2 – Veslebukta, Kolbotn
3 – Ankeret, Sandnes
4 – Bygdøynes, Oslo

KONTAKT VÅRE MEGLERE

Olav Kristensen
Eiendomsmegler MNEF

E: olav.kristensen@em1sr.no
T: +47 900 864 42

Leiv Inge Stokka
Eiendomsmegler MNEF

E: leiv.inge.stokka@em1sr.no
T: +47 952 107 73

EiendomsMegler 1

Kun ment som illustrasjon. Avvik kan forekomme.

Et prosjekt signert

Solon

Konsept, art direction og design: **Eberlin**
3D-illustrasjoner: **Plyo**
Foto av nærområdet: **Line Owren**
Foto 9: Apriil procontra
Foto 32, 41: Unsplash, Shutterstock
Satt med: Losta Masta/Greycliff
Papir: G-print 130 g

madlaliabolig.no

Et prosjekt signert

Solon

soloneiendom.no