



# FARGEHUSENE

STAVANGER ØST

Nøkkelinformasjon

Leveransebeskrivelse

Romskjema

Utomhusplan

Etasjeplaner

Reguleringsbestemmelser

Grunnboksutskrift

Vedtekter

Driftsbudsjett

Nabolagsprofil

08.02.2023

# NØKKELINFO

Dato: 28.01.22 – oppdatert 01.02.23

**UTBYGGER/SELGER**  
Fargehusene Bolig AS, Niels Juelsgate 50, 4008 Stavanger  
Org.nr. 928 131 874

## GENERELL INFORMASJON

### EIENDOMMEN – BESKRIVELSE

I utbyggingsprosjektet Fargehusene, er det planlagt oppført 55 leiligheter i to boligbygg, Bygg A og Bygg B.

Det skal også bygges et næringsbygg på fire etasjer med del av kjeller. I tillegg blir det næring i deler av undertasjen i Bygg B.

Boligbyggene blir etablert som privat, frittstående borettslag og blir en del av et sameie bestående av tre seksjoner.

Felles utendørsareal eies av et tingsrettslig sameie, heretter kalt velforening, hvor andelseierne er medeiere.

Garasjeanlegget etableres som egen anleggseiendom, eiet av velforeningen, med spesifiserte rettigheter tilknyttet boligene.

**BOLIGTYPE**  
Leilighet – andel i frittstående borettslag.

**BELIGGENHET**  
Adresse: Haugesundsgata 41- 43, 4014 Stavanger.

**TOMT/MATRIKKELNUMMER**  
Gnr. 53, bnr. 831 i Stavanger Kommune. Eiet tomt. Tomtestørrelse ca. 6900 kvm.

Boligbygget/ borettslaget vil få eget, nytt matrikelnummer før overtagelse. Tomtestørrelse blir tilnærmet byggets fotavtrykk. I tillegg kommer prosjektets felles utomhusareal. Tomtedelen hvor Rema 1000 ligger pr. i dag vil komme i neste byggetrinn.

Leiligheter i 1.etasje vil i vedtekter få eksklusiv rett til bruk og ansvar for vedlikehold av markterrasser utenfor egen leilighet.

Parkeringskjelleren vil få eget gårds- og bruksnummer under bakken som egen anleggseiendom, og plassene bli oppdelt slik selger finner det hensiktsmessig og vil inngå som vedlegg til vedtektene i velforeningen. Enkelte p-plasser vil bli midlertidige og får ny fast p-plass i byggetrinn 2.

Andelsnummer for hver leilighet vil bli fastsatt ved etablering av borettslaget.

**REGULERINGSPLANER/BESTEMMELSER**  
Regulert til bolig og næring. Nærliggende områder er regulert til bolig, næring og offentlig formål. Reguleringsbestemmelser følger av Plan 2374P :Detaljregulering av Haugesundsgata 29-43, Storhaug bydel. Da planen er fra 2015 er det innvilget diverse dispensasjoner fra Stavanger kommune. Prosjektet kan derfor avvike noe fra opprinnelige planer. Spørsmål kan rettes til utbygger.

Det foregår diverse utviklingsprosjekter i området. Interessenter bes spesielt legge merke til det nye Lervigkvartalet kommer på andre siden av Haugesundsgata. I tillegg er både Lervigparken og ny brannstasjon under utvikling i området.

**Anbefalte nettsider:**  
https://www.stavanger.kommune.no/bolig-og-bygg/byggeprosjekter/lervigskvartalet/ https://www.stavanger.kommune.no/bolig-og-bygg/byggeprosjekter/lervig-brannstasjon/ https://www.stavanger.kommune.no/kul-tur-og-fritid/tur-og-natur/parker-og-friomrader/lervig-park/

**VEI / VANN / KLOAKK**  
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk.

**OFFENTLIGE TILLATELSER.**  
Det er gitt byggetillatelse hos Stavanger kommune. Mindre endringer i prosjektet vil forekomme på bakgrunn av tilbakemeldinger fra kommunen og i detaljprosjektering.

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST**  
Selger skal fremskaffe ferdigattest, men dette foreligger normalt en stund etter overtagelse. Dersom ferdigattest ikke foreligger gjennomføres overtagelsen mot midlertidig brukstillatelse.

**ENERGIMERKING:**  
Leilighetene i bygget vil i all hovedsak tilfreds- stille energimerke B, men noen leiligheter kan få energimerke C.

Energimerkingen utføres av selger og vil foreligge ved utstedelse av ferdigattest.

**TINGLYSTE BESTEMMELSER**  
Borettslaget har lovpålagt panterett til borettslaget som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte andelseiers forpliktelser. Denne tinglyses ikke. Felleslånet vil få tinglyst 1. prioritets pant.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører borettslagene, velforeningen, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Dette vil gjelde for eks. rett til bruk av felles takterrasse.

Servitutter som ikke gjelder den nye eiendommen vil bli forsøkt slettet. Fra hovedbølet kan det være tinglyste avtaler/heftelser, men selger har ikke kjennskap til slike avtaler som har innvirkning på eiendommen. Kopi av grunnboksutskrift og servitutter kan fremlegges av selger.

## PROSJEKTET

Det er utarbeidet romskjema og leveranse- beskrivelse som beskriver leiligheter og bygget.

**AREALER**  
Bruksarealet er fra ca 45 kvm til ca 118 kvm. P-rom fra ca 44 kvm til ca 114 kvm. Se prislisten for areal på hver enkelt leilighet.

Arealene i tegningsvedlegg og prisliste er angitt i bruksareal (BRA). BRA, dvs. bruksareal avgrenset ytterveggenes innside. I tillegg opplyses P-rom i prislisten – dette er leilighetens BRA-areal fratrukket innvendige boder.

Boenhetene består av primære rom (P-rom) og sekundære rom (S-rom). Arealer oppgitt på plantegninger i prospektet, er netto romareal. Arealene er avrundet til nærmeste hele tall.

Arealberegningen er basert på NS3940 2012 «Areal og volumberegninger av bygninger» og veileder basert på NS3940.

**PARKERING**  
Garasjeanlegget, trinn 1, består av ca. 33 plasser. Det følger med parkeringsplass til enkelte leiligheter – se prisliste. For gjeldende leiligheter vil det vil bli etablert vedtektsfestet bruksrett til p-plass i parkeringskjeller. Det kan bli gitt mulighet til å kjøpe p-plass i trinn 2.

Gjesteparkering ( ca. 10 stk.) avsettes utendørs på tomten til trinn 2. Ved utbygging av trinn 2 vil løsning for gjesteparkering bli avklart i samråd med Stavanger kommune. Endelig antall p-plasser og størrelse på garasjeanlegget vil bli bestemt av utbygger ved utbygging av trinn 2.

Parkeringsplasser og boder som andelseierne har rettigheter til, er plassert i anleggseiendom eller på annen tilvist plass. Den nærmere fordelingen og plasseringen vil forelegges kjøpere i forkant av

innflytting, etter at garasjeanlegget er tilnærmet ferdigstilt.

Noen parkeringsplasser er særlig tilpasset bevegelseshemmede. I vedtektene til velforeningen er det fastsatt regler for bytting av slike plasser til fordel for dem som har et dokumentert behov for plassene. Kjøpere med dokumenterte behov oppfordres til å ta dette opp med selger før avtaleinngåelse.

Alle parkeringsplasser er tilrettelagt for lading av elbil og lader bestilles ifm. tilvalgsprosessen. For nærmere opplysninger ta kontakt med utbygger. Parkeringsplassene i parkeringsanlegget er planlagt i henhold til Byggforsk. 312.130 «Parkeringsplasser og garasjeanlegg». Kjøper gjøres oppmerksom på at både bredden på enkelte parkeringsplasser og manøvreringsareal vil kunne avvike noe fra anbefalinger gitt i anvisninger og veiledere. Parkeringsplassene anses som fullt ut funksjonelle for standard bilbredder og –lengder, som definert av Statens Vegvesen. Kjøpere med dokumenterte behov hva angår utforming av parkeringsplass, typisk ved tilrettelegging pga. funksjonshemning, oppfordres til å ta dette opp med selger før kjøpstilbud inngis.

Det etableres sykkelparkeringsplasser i garasjeanlegg, i 1.etasje i blokk A og på fellesområdene ihht. reguleringsbetemmelser.

Utbygger kan etablere bildelingsordning for en periode på ca. 3 år på nærmere bestemte plasser.

**BOD**  
Det medfølger en bod pr. leilighet. Denne vil bli tildelt ifm. overtagelsen. I Fargehusene er det pt. tegnet 10 boder på 2,5-3 kvm. Disse blir tildelt leiligheter under 50 kvm.

**FELLES UTEAREAL**  
Felles utomhusareal vil få eget gårds- og bruksnummer og blir eiet av velforeningen, hvor alle boligene er sameiere. Bruken, driften og vedlikeholdet av denne utendørseiendommen vil bli ivaretatt av velforeningen, og iht. vedtektene for denne velforeningen.

Fellessarealer vil være åpne for allmenn ferdsel.

Det vil bli etablert en felles takterrasse i bygg A til bruk for andelseierne i bygg A og B. Bruk og vedlikehold av dette fastsettes av styret i borettslaget.

Overskjøting av hjemmelen til utendørseien- dommen er planlagt utført til velforeningen når utbyggingen av området er gjennomført.

## FARGEHUSENE \ VEDLEGG

Det gjøres oppmerksom på at utendørseiendom- men vil bli opparbeidet etappevis. Kjøpere har ikke rett til å motsette seg overtakelse eller holde tilbake deler av kjøpesummen i den anledning, så lenge selger har opparbeidet den del av utomhus- eiendommen som er en forutsetning for utstedelse av midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for det aktuelle byggetrinnet.

### LEVERANDØRAVTALER

Selger har på vegne av borettslaget og velforenin- gen anledning til å inngå bindende avtaler med bindingstid/ inntil fem års varighet vedrørende avtaler med bl.a. følgende leverandører:

- Forretningsfører (BATE Eiendomsforvaltning AS) – for borettslag og velforening
- Heisleverandør
- Leverandør av telefonlinje til heiskuoper
- Vaktmesterselskap og vaktelskap
- Altibox – Leverandør av TV og internett
- Smartly – Leverandør av ladesystemer for el-bil
- Lyse Energiservce for individuell måling av forbruk
- Serviceavtale garasjeport, ventilasjonsanlegg, og drift av fellessarealer (inkludert lovpålagte serviceavtaler f.eks i sammenheng med FDV-dokumentasjon)
- Heime – tilrettelegging av sosial- og delings- funksjoner
- FutureHome – tilrettelegging av Smarthus- funksjoner
- Avtale med leverandør av bildelingstjenste
- Evt. andre avtaler for fremtidig drift/ service som selger anser som hensiktsmessig.

## ØKONOMI

**PRISLISTE**  
Det er utarbeidet en separat prisliste som viser pris, omkostninger, forskudd, innskudd, felles- kostnader mv.

Priser: Se gjeldende prisliste.

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. Boligen selges til faste priser. Selger står fritt til å endre priser på usolgte leiligheter. Dette kan medføre mindre justeringer av total andel fellesgjeld frem til stiftelse av borettslag.

**BETALINGSBETINGELSER: FORSKUDD**  
Forskudd, pålydende kr. 100.000,-, betales til oppgjørsmegler EiendomsMegler 1 sin klientkon-

## 08.02.2023

to så snart (innen 14 dager) kjøper har mottatt bekreftelse fra megler om at selger har stilt entreprenørgaranti etter bustadoppføringsloven (buofl) § 12 og forskuddsgaranti etter buofl § 47. Det gjøres oppmerksom på at selgers plikt til å stille § 12 garanti først gjelder fra og med selgers forbehold har bortfalt (se selgers forbehold lengre bak). Forskudd innbetalt til meglers klientkonto er selgers penger og under selgers råderett fra det tidspunkt selger har stilt garanti etter buofl § 47. Også avkastning av pengene er selgers fra det tidspunkt selger har oppfylt vilkårene for å motta forskudd.

**OMKOSTNINGER**  
Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi.

Pt. er tomteverdien antatt å være kr. 4563,- pr. kvm BRA for boligen. Se for øvrig informasjon i prisliste.

Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument kr. 540,-

Tinglysingsgebyr pr. panterettsdokument kr. 540,-

Andels/oppstartskapital til borettslaget kr 5000,-

*Omkostninger pr. bolig fremgår av prisliste.*

En eventuell økning i offentlige tinglysingsom- kostninger må dekkes av kjøper.

Evt. overskytende stiftelsesgebyr overføres til sameiets driftskonto.

Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst hjemmelsdokument eller mot garanti for tilsvarende beløp, jfr. bustadoppføringslova § 47.

**SLUTTOPPGJØR**  
Sluttoppgjør (rest kjøpesum, tilvalg og omkostnin- ger) skal innbetales til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtagelse.

**BETALING FOR ENDRINGER OG TILVALG**  
Betalng for endrings- eller tilleggsarbeider som er avtalt direkte mellom kjøper og selger, foretas i forbindelse med sluttoppgjøret til oppgjørsmegler.

**KOSTNADER VED AVBESTILLING**  
Kjøper har rett til å avbestille leveransen før over- tagelse har funnet sted, jf. buofl.§§ 52-54. Ved avbestilling vil selger ha krav på full erstat- ning for sitt økonomiske tap iht. buofl. Kapittel VI.

## NØKKELINFO

Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av kjøper.

Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av kjøper.

Kontakt selger for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

### ANDRE ØKONOMISKE OPPLYSNINGER:

#### FORMUESVERDI

Formuesverdi (Ligningsverdi) er ikke fastsatt, men normalt utgjør denne ca. 30 – 40 % av boligens verdi. Verdien fastsettes av Skatteetaten og er avhengig av om boligen er primær eller sekundær-bolig. Endringer i beregningsmodell og satser kan påregnes.

Se skatteetaten.no for mer informasjon.

#### KOMMUNALE AVGIFTER OG EIENDOMSSKATT

Endelige kommunale avgifter og eiendomsskatt vil bli beregnet ved ferdigstillelse. Beløpene kan ikke opplyses ennå da de beror på forbruk og type abonnement, samt at beregningsgrunnlaget for eiendomsskatt foreløpig ikke er endelig fastsatt av kommunen.

#### FELLESKOSTNADER

Det må regnes ca. kr. 28,- pr. kvm + 198,- pr. måned i fellesutgifter. I tillegg kommer ca kr 250 pr. mnd. for drift av garasjeanlegg mv., de som ikke har p-plass betaler kr 150,-. Felleskostnadene baseres i utgangspunkt på areal, mens enkelte kostnader er basert pr. leilighet.

Felleskostnadene inkluderer bygningsforsikring, driftskostnader, vedlikehold, enkelte vaktmestertjenester som snørydding, renhold av fellesarealer og søppelhåndtering, felles strøm med mer. Kostnader til vedlikehold og drift av garasjeanlegg/ utearealer tilhørende velforeningen samt leverandøravtaler Futurehome og Lyse Fiberaksess er også inkludert.

Kostnader knyttet til eget strømforbruk, samt kostnad for TV/bredbånd-pakker faktureres den enkelte direkte fra Lyse/Altibox.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader da dette er basert på erfaringstall og budsjett fra forretningsfører i 2022.

Selger betaler fellesutgifter for usolgte leiligheter etter ferdigstillelse.

Felleskostnadene faktureres av Bate. Utkast til driftsbudsjett følger vedlagt.

#### GEBYR VED VIDERESALG

Dersom kontrakten/andelen ønskes videresolgt før

overtagelse, vil det påløpe et gebyr fra selger på kr. 60 000,- inkl. mva for merarbeid i forbindelse med salget. Videresalg kan ikke gjøres uten selgers samtykke. Selger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse.

overtagelse, vil det påløpe et gebyr fra selger på kr. 60 000,- inkl. mva for merarbeid i forbindelse med salget. Videresalg kan ikke gjøres uten selgers samtykke. Selger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse.

overtagelse, vil det påløpe et gebyr fra selger på kr. 60 000,- inkl. mva for merarbeid i forbindelse med salget. Videresalg kan ikke gjøres uten selgers samtykke. Selger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse.

#### KREDITTVURDERING/HVITVASKINGSLOVEN

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Selger forbeholder seg retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering.

Oppgjør vil bli foretatt av EiendomsMegler 1 SR-eiendom AS. Megler er underlagt lov om hvitvasking som innebærer plikt til å melde fra til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. 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 "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig 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 mistenkelig.

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

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

Selger tar ingen forbehold.

#### OVERTAGELSE

Leilighetene planlegges ferdigstilt innen 4. kvartal 2024.

Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha leiligheten klar for overtagelse, og gir ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Selger vil innkalle til den nærmere dato for overtagelse med minst 3 – tre – måneders frist. Slik innkallelse skal gis skriftlig. Kjøper aksepterer at endelig overtagelsesdato med klokkeslett vil bli varslet kjøperne senest 4 uker før overlevering. Selger forbeholder seg retten til å fremskynde overtagelsen dersom dette er mulig. Kjøper varsles også da skriftlig 3 måneder før overtagelsen og endelig overtagelsesdato med klokkeslett vil bli varslet kjøperne senest 4 uker før overlevering.

Selger vil innkalle til den nærmere dato for overtagelse med minst 3 – tre – måneders frist. Slik innkallelse skal gis skriftlig. Kjøper aksepterer at endelig overtagelsesdato med klokkeslett vil bli varslet kjøperne senest 4 uker før overlevering. Selger forbeholder seg retten til å fremskynde overtagelsen dersom dette er mulig. Kjøper varsles også da skriftlig 3 måneder før overtagelsen og endelig overtagelsesdato med klokkeslett vil bli varslet kjøperne senest 4 uker før overlevering.

Dersom selger ikke overleverer boligen innen overtakelsesdato, skal dette regnes som en forsinkelse av selgers leveranse som gir rett til dagmulkt, med mindre forsinkelsen skyldes forhold som gir selger rett til fristforlengelse iht buofl. §11.

Selger vil innkalle til en forhåndsbeføring 2–4 uker før overtakelse der det vil føres protokoll over eventuelle gjenstående punkter. Hver kjøper vil ved overtagelse få overlevert FDV- dokumentasjon, trolig som en digital, nettbasert løsning. Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle kostnader, inkludert vederlag for eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til leilighet finner sted.

Selger skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

Boligen leveres ”byggrensjort, dvs. ryddet og støvsugd, men ikke utvasket.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil kunne foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeid i øvrige byggetrinn, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider.

Kjøper plikter å gi entreprenøren eller dennes representanter adgang til eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

#### ENDRINGSARBEIDER

Utover de kostnadsfrie valgalternativer som er beskrevet i prospektet, vil det bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger. Selger vil i god tid før innretningsarbeidene starter, utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme.

Under tilvalgsprosessen kan underleverandører ha

tilbud og kampanjer i butikk/nettbutikk som ikke kan kombineres med leveranse for prosjektet.

Det er ikke anledning til å flytte på elektriske installasjoner eller avløp og vanntilførsel. Det beregnes 15 % påslag på tilvalg. Endringsarbeider kan kun kreves for en verdi av inntil 15 % av kjøpesummen.

#### FORBEHOLD

Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller går byggebeskrivelsen foran. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne. Møbler og inventar som ikke er omtalt i leveransebeskrivelsen er ikke inkludert i kjøpesummen. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse, prospekt og vedlegg. Alle opplysningene i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standarden. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer.

Eksempel på slike endringer kan være innkassing av tekniske anlegg, mindre endringer av boligens areal eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at det i noen tilfeller kan komme sjakter og/eller nedforinger/rørføringer som ikke er vist på tegninger. Utomhusplanen i prosjektet er av en slik karakter at det ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra arkitekt. Utomhusplan er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse. Selger tar forbehold om å foreta endringer av utformingen av utomhusarealene i forbindelse med videre utbygging av området.

Det gjøres oppmerksom på at de plantegninger som er i prospektet, kan inneholde mindre avvik i forhold til de mer detaljerte plantegningene. Endringer i fasadeuttrykk kan også forekomme. Alle perspektiver, modeller, illustrasjoner og møblerte planskisser er ment å gi et inntrykk av ferdig bebyggelse. Avvik vil kunne forekomme.

#### FORSINKET LEVERING

Utbygger tar forbehold om at omfanget og konsekvensen av koronaviruset og krigen i Ukraina kan føre til forsinket overtakelse og vil kunne kreve fristforlengelse på bakgrunn av dette uten at det gir kjøper rett til dagmulkt. I dag er det stor etterspørsel etter trelast i kombinasjon med utfordrende tømmertilgang i mange land. Grunnen til situasjonen er oppståtte er komplisert og sammensatt av ulike faktorer som økt etterspørsel og billeangrep. Den internasjonale råvareproduksjonen har også fått konsekvenser for Norge og skaper en usikkerhet om produsentene greier å forsyne markedet med nok material. Utbygger tar forbehold om at utfordringer med å skaffe materialer kan føre til forsinket overtakelse og vil kunne kreve fristforlengelse på bakgrunn av dette uten at det gir kjøper rett til dagmulkt. Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse.

Utbygger tar forbehold om at utfordringer med å skaffe materialer kan føre til forsinket overtakelse og vil kunne kreve fristforlengelse på bakgrunn av dette uten at det gir kjøper rett til dagmulkt. Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse.

Utbygger tar forbehold om at utfordringer med å skaffe materialer kan føre til forsinket overtakelse og vil kunne kreve fristforlengelse på bakgrunn av dette uten at det gir kjøper rett til dagmulkt. Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse.

#### KJØPERS UNDERSØKELSESLIKT

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 selger dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngår.

FORRETNINGSFØRER, BORETTSLAG OG VELFORENING

#### FORRETNINGSFØRER

Selger har engasjert Bate (boligbyggelag) som forretningsfører for borettslaget. Kostnader for dette er inntatt i budsjett for felleskostnader. Bate har lang erfaring med både etablering og forvaltning av borettslag. Dette betyr at borettslaget får gleden av alle de gode ordningene som Bate kan tilby, som er alt fra forsikring og bankavtaler, til deltagelse i sikringsfond slik at du har trygghet og forutsigbarhet for dine felleskostnader.

#### BORETTSLAG

Et borettslag er et boligselskap som eies i fellesskap av andelseierne og som organiseres og driftes av andelseierne. Til hver andel er det knyttet en bruksrett med tilhørende boret til en leilighet og borettslagets fellesarealer. Hovedregelen er at kun fysiske personer kan eie en andel i et borettslag, og det er restriksjoner på utleie. Borettslag plikter å avholde årlig generalforsamling.

Generalforsamlingen velger styre og behandler regnskap og budsjett, og tar beslutninger om større vedlikeholdsarbeider og påkostninger. Hver andel har en stemme i generalforsamlingen. Borettslagene vil bli stiftet av selger som frittstående

Generalforsamlingen velger styre og behandler regnskap og budsjett, og tar beslutninger om større vedlikeholdsarbeider og påkostninger. Hver andel har en stemme i generalforsamlingen. Borettslagene vil bli stiftet av selger som frittstående

Generalforsamlingen velger styre og behandler regnskap og budsjett, og tar beslutninger om større vedlikeholdsarbeider og påkostninger. Hver andel har en stemme i generalforsamlingen. Borettslagene vil bli stiftet av selger som frittstående

#### INNSKUDD

Innskuddet er den del av kjøpesummen som kjøper må finansiere på egenhånd. Innskuddet inngår som del av borettslagets finansieringsplan sammen med felleslån og andelskapital. Dersom Selger endrer prisene på usolgte enheter etter at borettslagets finansieringsplan er vedtatt, vil økningen ikke inngå som del av innskuddet, men omtales som kontantdel. Denne verdien vil ikke være sikret med pant i borettslagets eiendom

#### FELLESJELD OG KAPITALKOSTNADER

Totalprisen på boligene består av innskudd (egenkapital/lån) og andel fellesgjeld. Se kolonne i prislisten. I tillegg kommer omkostninger. Fellesgjelden/felleslån: Utgjør 60 % av boligens totalpris og finansieres gjennom bank av utbygger. Rente pt på 4,35 % på felleslånet. Renten på felleslånet er flytende. Det vil si at renten endres i samsvar med den generelle renteutviklingen. Nedbetalingstiden for felleslånet er 50 år hvor de første 20 årene er avdragsfrie. Deretter nedbetales felleslånet etter annuitetsprinsippet over 30 år. Felleskostnader etter avdragsfri periode fremkommer av prisliste.

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. Renteutgiftene er for tiden fradragsberettiget med 22 % etter gjeldende regler for 2023, forutsatt at andelseieren har tilstrekkelig skattbar inntekt. Borettslaget eier eiendommen og står ansvarlig for å betjene felleslånet. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er solidarisk ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter.

#### SIKRING AV FELLESKOSTNADER - HUSLEIE - GARANTIFORSIKRING

Alle borettslag er forpliktet til å sikre seg til sikringsordning som skal dekke risikoen for tap av felleskostnader inntil 24 måneder. Bate er valgt som forretningsfører for borettslaget og borettslaget vil dermed komme inn under BBL finans sin sikringsordning. Dette innebærer at andelseierne ikke holdes ansvarlig for manglende betaling av fellesutgifter fra øvrige andelshavere.

# NØKKELINFO

## INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD (IN-ORDNING)

Borettslaget vil etablere en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld, såkalt IN-ordning. Dette innebærer at andelseiere kan innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld. Dette får innvirkning på de månedlige felleskostnadene som vil bli redusert tilsvarende reduksjonen i kapitalkostnadene for den innfridde del av andel fellesgjeld. Nedbetaling av andel fellesgjeld kan gjøres 2 ganger i året, i mars og september, med minimum kr. 100.000,- per innbetaling. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Det vil påløpe et gebyr for hver innbetaling etter IN ordningen. pt. kr. 3500,-. Har du spørsmål til dette eller ønsker ytterligere forklaring, vennligst ta kontakt med selger eller forretningsfører.

## SAMEIE/VELFORENING

Andelseierne blir medeiere i Sameiet Fargehusene Felles 1. Velforeningen ivaretar drift og vedlikehold av utendørs fellesarealer og spesifiserte deler av garasjeanlegg.

Kostnader er inkludert i de månedlige fellesutgiftene som faktureres fra Bate.

Det er utarbeidet egne vedtekter som følger som vedlegg.

## JURIDISK

### LOVVERK

Boligen selges iht. bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Boliger hvor bindende avtale inngås etter ferdigstilling, selges etter avhendingslovens normalregler.

### GARANTIER

Selger er etter Bustadoppføringslova §12 pliktig til å stille garanti på 3% av kjøpesummen i byggetiden og 5% av kjøpesummen etter overlevering. Garantien stilles så snart forbehold om realisering er falt bort.

Overføring av innbetalt beløp til selger er avhengig av selgers garantistillelse i.h.t. Bustadoppføringslova § 47.

### KJØPEKONTRAKTER

Det benyttes Norsk Standard sin kjøpekontrakt NS3427 med vedlegg. Kontraksformular kan fåes ved henvendelse til selger. Kontraktsmøte avholdes innen rimelig tid etter aksept av kjøpetilbud.

### UTLEIE

Det vises til borettslagslovens § 5-3 hvor det kommer frem at andelseier ikke uten samtykke fra styret i borettslaget kan overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av borettslagsloven § 5-4 til § 5-6. Andelseiere i borettslag kan leie ut hele sin enhet i opptil 30 døgn i løpet av året. Dette er en utvidelse av tidligere lov. For nærmere informasjon kan selger kontaktes. Utbygger, leie-eie-selskap eller annen sammenlutning med samfunnsnyttig formål og arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte har rett til å eie det antall leiligheter som til enhver tid følger av borettslagsloven § 4-3 eller tilsvarende bestemmelse som åpner for slikt eierskap.

### SANKSJONER OG TVISTER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler avkjøpesummen 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 mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Fører ikke forhandlingene fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved boligens verneting.

### BUDREGLER

Boligene selges til fast pris. Signert kjøpetilbud oversendes via e-post, leveres til selger eller signeres digitalt med Bank-ID. Rett kopi av legitimasjon skal fremlegges. Kravet til legitimasjon er oppfylt ved bruk av Bank ID.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud.

### FINANSIERING

Kjøper skal fremlegge finansieringsbevis for hele kjøpesummen når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslova § 46, 2.ledd, og 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 dekningsalg i så fall dekkes av kjøper.

### DIVERSE

Bygg og eiendom vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse, deretter tegnes fullverdiforsikring av borettslaget. Kjøper må selv tegne innbo- og løseøreforsikring.

Kjøper samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon/e-post.





# ROMSKJEMA

07.03.2022

Rom	Gulv	Innervegger	Himling	Listverk	Innvendige dører	Ytterdør	Vinduer	Oppvarming	Sanitær	Ventilasjon	Elektro	Annet
<b>Entré</b>	Enstavs, hvitpigmentert parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong med farge NCS 0500 N. Det kan velges 3 farger pr. leilighet kostnadsfritt (gjelder ikke kontrastvegg).	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge: NCS 0500 N.	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge: NCS 0500 N. Gulvlist i samme utførelse som gulv, glattkant utførelse.	Hvite, slette dører. Farge: NCS 0500 N.	Entrédør i laminat. Farge etter ARK sitt valg	Isolerglass og malte karmar på innsiden, alu.kledning på utsiden. Innvendig farge NCS 0500 N.				Elektriske punkter etter gjeldende NEK400 / TEK17.	Fliser er ikke mulig grunnet trinnlyd.
<b>Gang</b>	Enstavs, hvitpigmentert parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong med farge NCS 0500 N. Det kan velges 3 farger pr. leilighet kostnadsfritt (gjelder ikke kontrastvegg).	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge: NCS 0500 N.	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge: NCS 0500 N. Gulvlist i samme utførelse som gulv, glattkant utførelse.	Hvite, slette dører. Farge: NCS 0500 N.	Entrédør i laminat. Farge etter ARK sitt valg	Isolerglass og malte karmar på innsiden, alu.kledning på utsiden. Innvendig farge NCS 0500 N.				Elektriske punkter etter gjeldende NEK400 / TEK17.	Fliser er ikke mulig grunnet trinnlyd.
<b>Stue</b>	Enstavs, hvitpigmentert parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong med farge NCS 0500 N. Det kan velges 3 farger pr. leilighet kostnadsfritt (gjelder ikke kontrastvegg).	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge: NCS 0500 N.	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge: NCS 0500 N. Gulvlist i samme utførelse som gulv, glattkant utførelse.	Hvite, slette dører. Farge: NCS 0500 N.		Isolerglass og malte karmar på innsiden, alu.kledning på utsiden. Innvendig farge NCS 0500 N.	Vannbåren varme med konvektor.		Balansert ventilasjon. Tilluft og avtrekk.	Elektriske punkter etter gjeldende NEK400 / TEK17. Enkel data uttak for Alti-box og 6-veis stikk.	
<b>Kjøkken</b>	Enstavs, hvitpigmentert parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong med farge NCS 0500 N. Det kan velges 3 farger pr. leilighet kostnadsfritt (gjelder ikke kontrastvegg).	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge: NCS 0500 N.	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge: NCS 0500 N. Gulvlist i samme utførelse som gulv, glattkant utførelse.	Hvite, slette dører. Farge: NCS 0500 N.		Isolerglass og malte karmar på innsiden, alu.kledning på utsiden. Innvendig farge NCS 0500 N.		Ett-greps kjøkkenbatteri. Waterguard. Opplegg for vaske-maskin.	Balansert ventilasjon. Tilluft og avtrekk. Ventilator for innbygging, type slimline. Fritt-hengende ventilator der koketopp er inntegnet på øy eller tilsvarende.	Elektriske punkter etter NEK400 / TEK17. Dimbare spotter under overskap pr. 0,55 cm.	Se egen kjøkkentegning fra Sigdal. Hvitevarer er ikke inkl. Skap for integrering av hvitevarer er inkludert.
<b>Soverom</b>	Enstavs, hvitpigmentert parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong med farge NCS 0500 N. Det kan velges 3 farger pr. leilighet kostnadsfritt (gjelder ikke kontrastvegg).	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge: NCS 0500 N.	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge: NCS 0500 N. Gulvlist i samme utførelse som gulv, glattkant utførelse.	Hvite, slette dører. Farge: NCS 0500 N.		Isolerglass og malte karmar på innsiden, alu.kledning på utsiden. Innvendig farge NCS 0500 N.			Balansert ventilasjon. Tilluft.	Elektriske punkter etter NEK400 / TEK17.	Garderobeskap er ikke inkludert.
<b>Bad</b>	Fliser 60 x 60 cm. Mosaikk-fliser 5 x 5 cm nedsenket sone i dusj.	Flis 30 x 60 cm i dusjsone, malt våtromstapet på øvrige vegger. Det kan velges 3 farger pr. leilighet kostnadsfritt (gjelder ikke kontrastvegg).	Sparklet og hvitmalt gips. Farge: NCS 0500 N.	Sokkelfliser	Hvite, slette dører. Farge: NCS 0500 N.		HVIS AKTUELT: Isolerglass og malte karmar på innsiden, alu.kledning på utsiden. Innvendig farge NCS 0500 N.	Vannbåren gulvvarme.	Ett-greps servantbatteri. Dusjbatteri og garnityr. Gulvsluk. Vegghengt toalett med dempet sete. Dusjhjørne i herdet glass med innfellbare dører. Uttak og avløp for vaskemaskin.	Balansert ventilasjon, avtrekk.	Elektriske punkter etter NEK400 / TEK17 Inkl belysning, utenpåliggende spotter leveres iht. lysplan fra elektriker.	Se egen tegning for baderoms-møbel fra Sigdal. Nedsenket gulv i dusj. Kun kondensørkettrommel kan brukes. Rør i rør-skap i vegg.
<b>WC</b>	Enstavs, hvitpigmentert parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong med farge NCS 0500 N. Det kan velges 3 farger pr. leilighet kostnadsfritt (gjelder ikke kontrastvegg).	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge: NCS 0500 N.	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge: NCS 0500 N. Gulvlist i samme utførelse som gulv, glattkant utførelse.	Hvite, slette dører. Farge: NCS 0500 N.		HVIS AKTUELT: Isolerglass og malte karmar på innsiden, alu.kledning på utsiden. Innvendig farge NCS 0500 N.		Ett-greps servantbatteri. Vegghengt toalett med dempet sete. Speil. Uttak for belysning over speil.	Balansert ventilasjon. Tilluft og avtrekk.	Elektriske punkter etter gjeldende NEK400 / TEK17. El-tavle i vegg.	
<b>Bod</b>	Enstavs, hvitpigmentert parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong med farge NCS 0500 N. Det kan velges 3 farger pr. leilighet kostnadsfritt (gjelder ikke kontrastvegg).	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge: NCS 0500 N.	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge: NCS 0500 N. Gulvlist i samme utførelse som gulv, glattkant utførelse.	Hvite, slette dører. Farge: NCS 0500 N.		HVIS AKTUELT: Isolerglass og malte karmar på innsiden, alu.kledning på utsiden. Innvendig farge NCS 0500 N.			Balansert ventilasjon. Tilluft. Aggregat.	Elektriske punkter etter gjeldende NEK400 / TEK17. El-tavle i vegg. Belysning i tak.	Enkelte rom på plantegninger benevnt bod/garderobe. Disse medtas som bod.
<b>WIC (walk-in closet)</b>	Enstavs, hvitpigmentert parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong med farge NCS 0500 N. Det kan velges 3 farger pr. leilighet kostnadsfritt (gjelder ikke kontrastvegg).	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge: NCS 0500 N.	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge: NCS 0500 N. Gulvlist i samme utførelse som gulv, glattkant utførelse.	Hvite, slette dører. Farge: NCS 0500 N.		HVIS AKTUELT: Isolerglass og malte karmar på innsiden, alu.kledning på utsiden. Innvendig farge NCS 0500 N.			Balansert ventilasjon. Tilluft.	Elektriske punkter etter gjeldende NEK400 / TEK17.	Garderobeskap / innredning leveres ikke.
<b>Balkong</b>	Impregnerte terrassebord, 28 x 120 mm uten riller.		Synlig betong.								Lysarmatur og stikkontakt.	Rekkverk leveres ihht. ARKs valg. Slukrist i hver balkong for inspeksjon og rensk av sluk. Balkonger tilrettelegges ikke for innglassing.



# ETASJEPLANER | BYGG A



1. etasje



3. etasje



2. etasje



4. etasje

# ETASJEPLANER | BYGG A



5. etasje



6. etasje



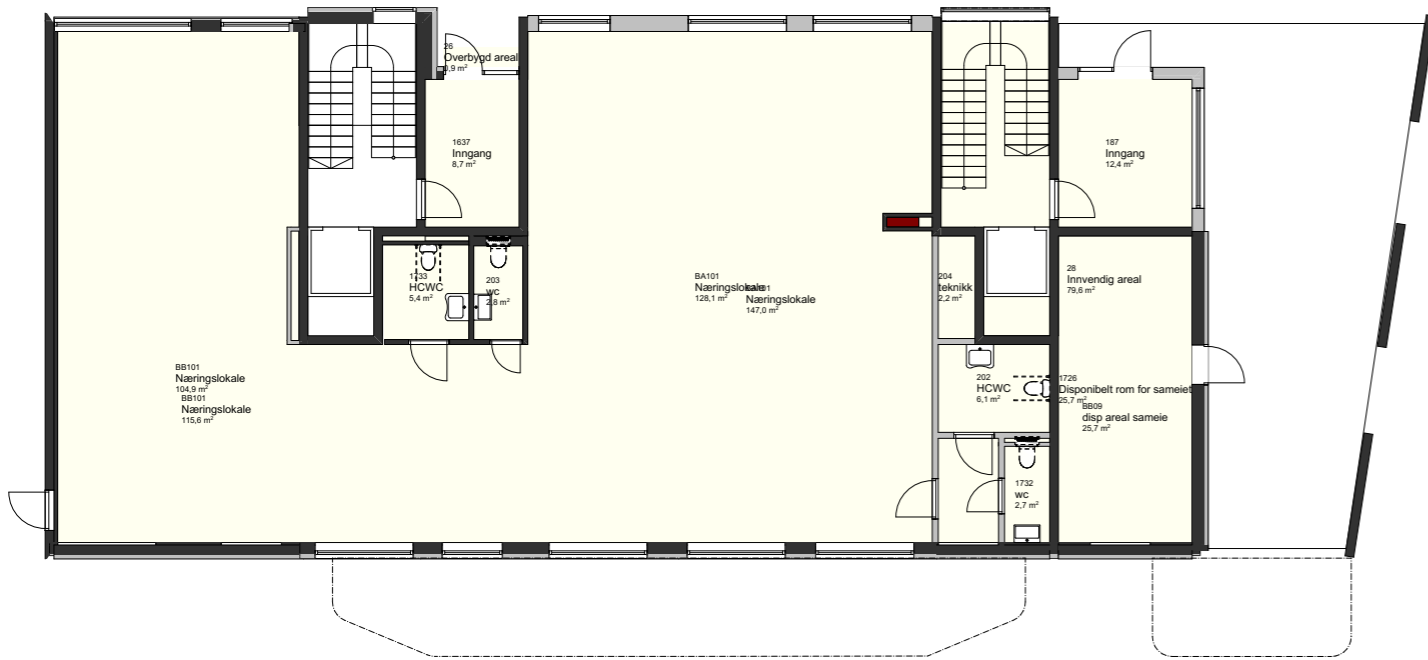
7. etasje



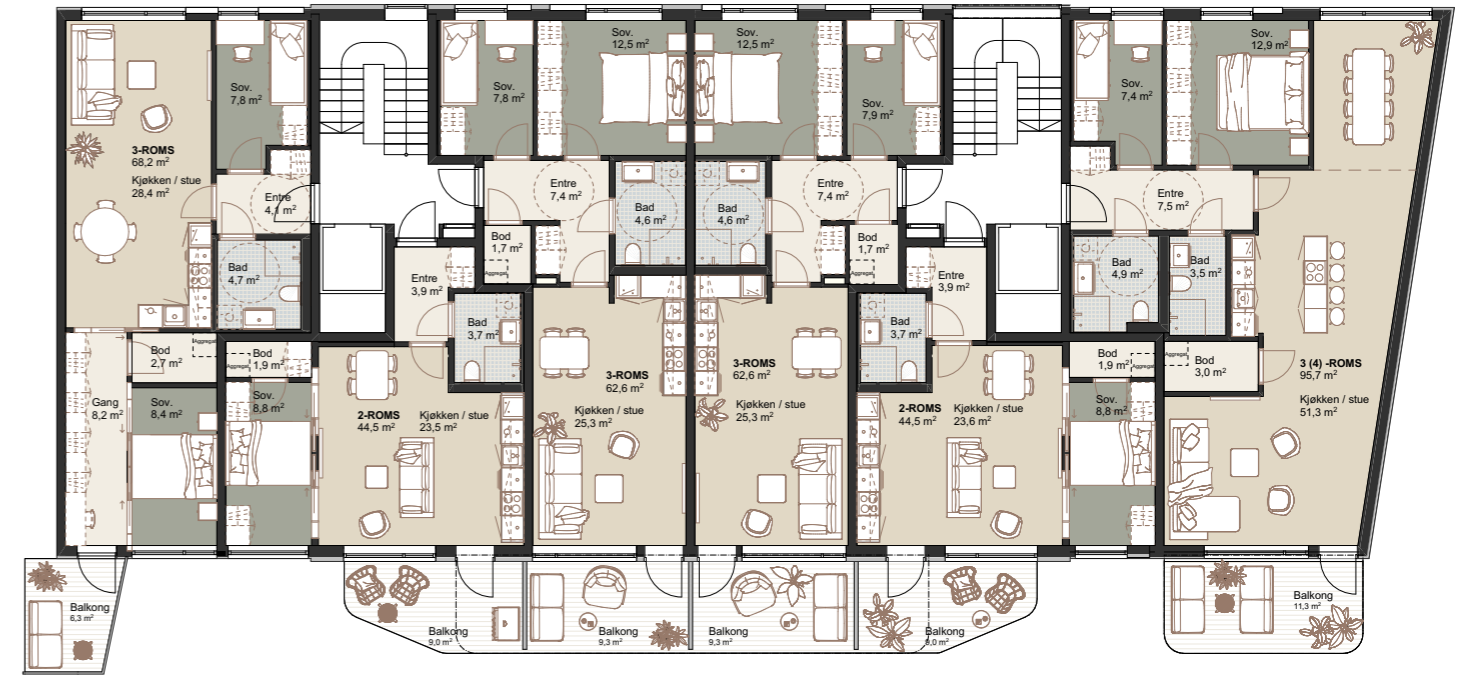
8. etasje



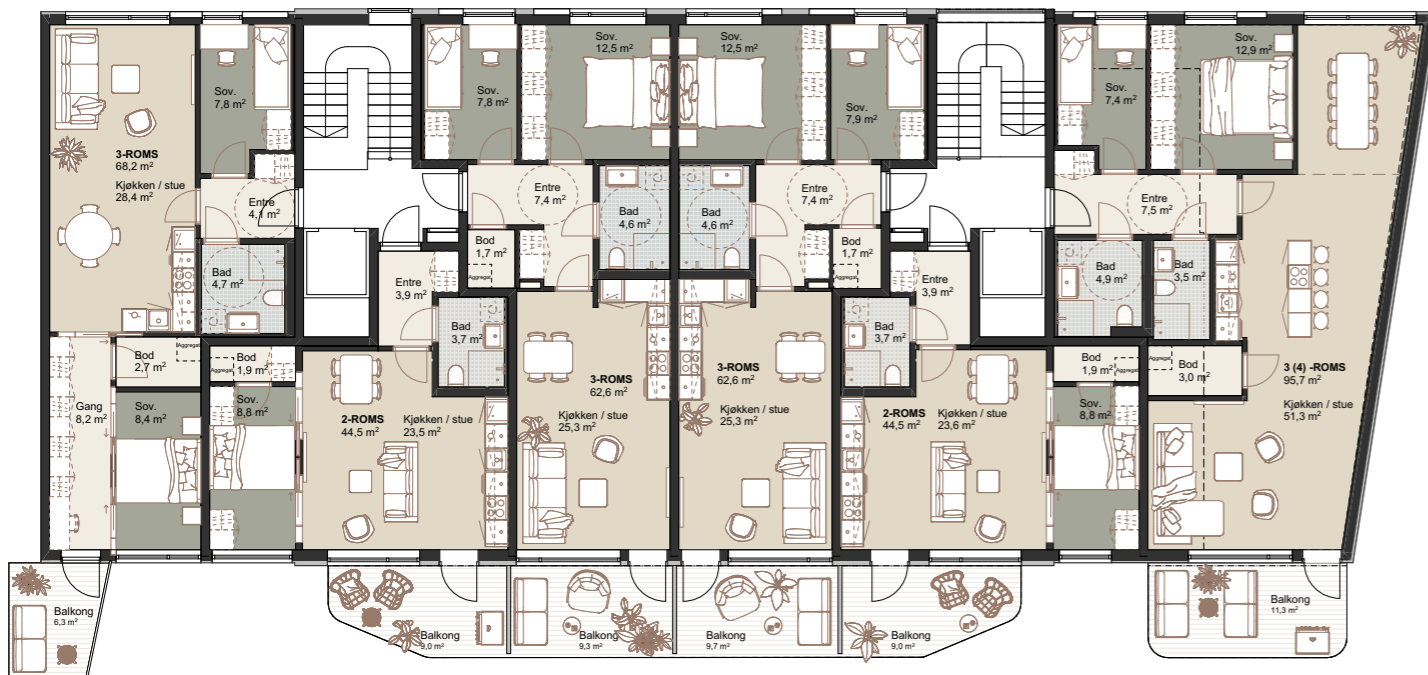
# ETASJEPLANER | BYGG B



1. etasje



3. etasje



2. etasje



4. etasje

# ETASJEPLANER | BYGG B



5. etasje



7. etasje



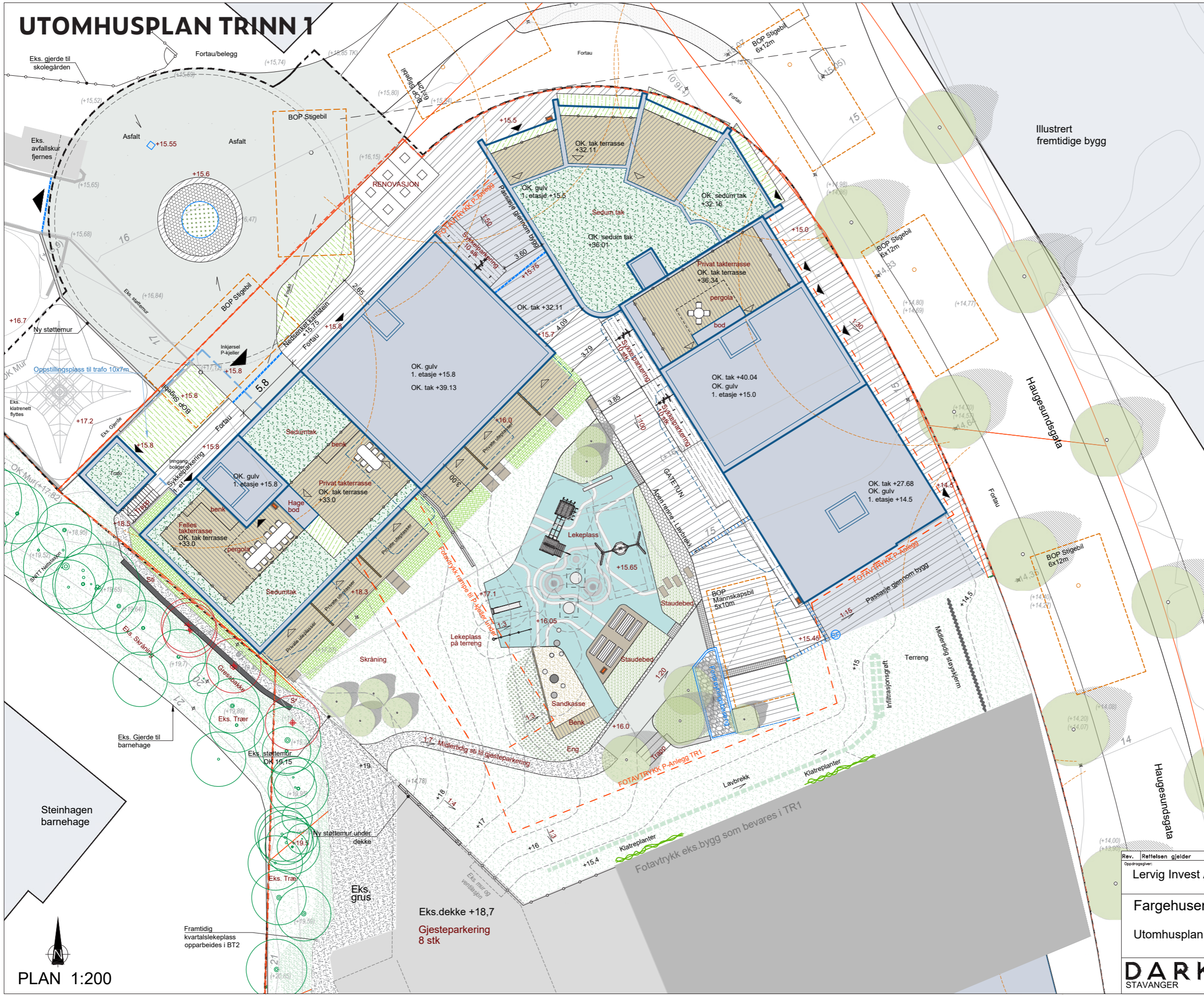
6. etasje



8. etasje



# UTOMHUSPLAN TRINN 1



## TEGNFORKLARING

- Planavgrensning
- Eiendomsgrense
- Grense BT1 og BT2
- Bygg eks. / nye
- Inngang
- Eks. høydekontur (1m)
- Nye høydekontur (0,5m)
- Eks. punkthøyde (oppmåling)
- Punkthøyde (ny)
- Fallpil
- Åpen renne - fortausrenne
- Renne m. riste
- Åpen renne m. smågatestein
- Fordrøyningsbaseng
- Sandfang, slukpunkt
- Støttemur i betong
- Natursteinsmur
- Støyskjerm
- Håndløper
- Asphalt
- Støpt betongdekke
- Belegningsstein
- Armeret gress
- Armeringsstein m. grus
- Komprimert grus 0-8
- Fallunderlag - støpt gummi
- Tredekke
- Eksisterende trær bevares (oppmåling)
- Eksisterende trær fjernes (oppmåling)
- Nye trær
- Buskfelt
- Staudebed
- Eng
- Regenbed
- Klatreplanter
- Hekk
- Bord og benk
- Avfallsbeholder
- Sykkelstativ
- Lekeapparater
- Pergola
- Brannoppstillingsplass
- Skillevegg

Illustrert fremtidig bygg

Haugesundsgata

Steinhagen barnehage

PLAN 1:200



Framtidig kvartalslekeplass opparbeides i BT2

Eks.dekke +18,7  
Gjesteparkering 8 stk

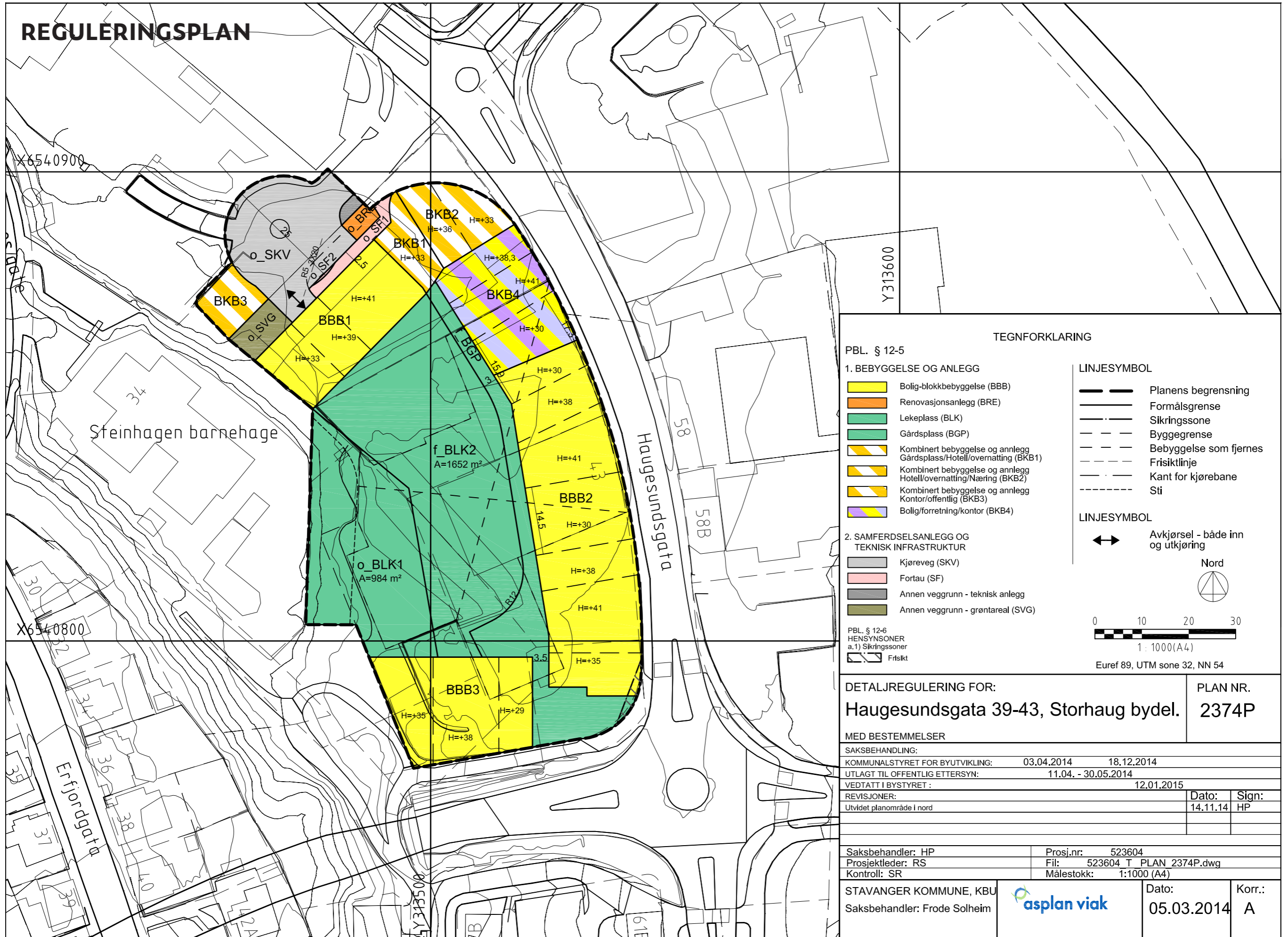
Rev. Rettelesen gjelder	Dato	Sign.
Oppdragsgiver: Lervig Invest AS	Prosjektnr: 60-20-0090	
Tegningstittel: Fargehusene i Lervig 53/831		
Tegningstype: Utomhusplan planområde Tr1		
Dato: 26.05.21	Skal.: RP	
Tegnet: HT	Kontrollert: RP	
Målestokk/formatt: 1:200 A2		
<b>DARK</b> STAVANGER	Tegning nr.: E-16	Rev.: -







# REGULERINGSPLAN



**TEGNFORKLARING**

**PBL. § 12-5**

**1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

- Bolig-blokkbebyggelse (BBB)
- Renovasjonsanlegg (BRE)
- Lekeplass (BLK)
- Gårdsplass (BGP)
- Kombinert bebyggelse og anlegg Gårdsplass/Hotell/overnatting (BKB1)
- Kombinert bebyggelse og anlegg Hotell/overnatting/Næring (BKB2)
- Kombinert bebyggelse og anlegg Kontor/offentlig (BKB3)
- Bolig/forretning/kontor (BKB4)

**2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

- Kjøreveg (SKV)
- Fortau (SF)
- Annen veggrunn - teknisk anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal (SVG)

**LINJESYMBOL**

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Sikringszone
- Byggegrense
- Bebyggelse som fjernes
- Frisiktlinje
- Kant for kjørebane
- Sti

**LINJESYMBOL**

- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Nord

0 10 20 30  
1 : 1000 (A4)

Euref 89, UTM sone 32, NN 54

DETALJREGULERING FOR:  
**Haugesundsgata 39-43, Storhaug bydel.**

PLAN NR.  
**2374P**

**MED BESTEMMELSER**

SAKSBEHANDLING:

KOMMUNALSTYRET FOR BYUTVIKLING:	03.04.2014	18.12.2014
UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN:	11.04. - 30.05.2014	
VEDTATT I BYSTYRET:	12.01.2015	
REVISJONER:	Dato:	Sign:
Utvidet planområde i nord	14.11.14	HP

Saksbehandler: HP	Prosj.nr: 523604	Dato:	Korr.:
Prosjektleder: RS	Fil: 523604_T_PLAN_2374P.dwg	05.03.2014	A
Kontroll: SR	Målestokk: 1:1000 (A4)		
STAVANGER KOMMUNE, KBU		asplan viak	
Saksbehandler: Frode Solheim			

## STAVANGER KOMMUNE

### Bestemmelser for detaljregulering 2374P - Haugesundsgata 29-43. Storhaug bydel.

Vedtatt av Stavanger bystyre 12.01.2015 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

#### Virkning av privat reguleringsplan.

Bygge og anleggstiltak for byggeområdene må være satt i gang senest fem år etter vedtak av planen.

#### § 1 Formål

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av bolig, hotell, kontor og forretning.

#### § 2 Plankrav

##### § 2.1 Krav til dokumentasjon i rammebyggesøknad

Det skal ved rammesøknad innsendes følgende dokumentasjon:

1. Bebyggelse, fasader, snitt i mål 1:200.
2. Illustrasjoner som viser fjernvirkning og forholdet til omgivelsene. Minimum 2 snitt i hver retning gjennom planområdet.
  - Landskapsplan i målestokk 1:200. Landskapsplanen datert Asplan Viak 12.11.2014 skal legges til grunn for detaljplanen. Planen skal vise:
  - Bruk av hele planområde og sammenhengen med områdene rundt, spesielt trafikkarealene og friområde i vest.
  - Bebyggelse, terrengbearbeiding, materialbruk i elementer og markbehandling, beplantning, lekeutstyr og andre faste elementer som murer, gjerder og skjermer.
  - Overvannshåndtering
  - Beskrivelse og illustrasjon av materialbruk i fasader.
3. Redegjørelse for hvordan planlagt bebyggelse og anlegg forholder seg til utarbeidet kvalitetsprogram datert -Asplan Viak AS 13.02.2014
4. Redegjørelse for hvordan støykravene i Støyrapport, datert 20.11.2014 er oppfylt. Se også § 4.4.
5. Rapport om undersøkelser av grunnen.
6. Løsninger for bil og sykkelparkering.
7. Beskrivelse av krav til universell utforming i utearealer er ivaretatt, jf. byggt teknisk forskrift.

#### § 3 Rækkefølgebestemmelser

##### § 3.1 Ved utbygging i to byggetrinn

Området kan bygges ut i 2 byggetrinn. Bestemmelse §3.1.2 under er et unntak fra øvrige bestemmelser.

##### § 3.1.2 Byggetrinn 1:

Omfatter følgende delområder: BBB1, BKB1, BKB2 og BKB4. Eksisterende bygg kan stå til siste byggetrinn, se vedlegg – 3D- illustrasjoner, første byggetrinn datert 14.11.2014. De deler av f\_BLK2 og o\_BLK1 som ikke er omfattet av eksisterende bebyggelse skal opparbeides. Eksisterende adkomst til Haugesundsgata i sør kan opprettholdes. Forøvrig gjelder øvrige bestemmelser.

##### § 3.1.3 Byggetrinn 2:

Byggetrinn 2 er en full utbygging av prosjektet og øvrige bestemmelser gjelder.

#### § 3.2 Før igangsetting av nye bygg og anlegg

Før igangsettingstillatelse skal:

1. Plan for trafikk i anleggsperioden, i og utenfor planområdet, være godkjent av kommunen.
2. Landskapsplan i målestokk min. 1:200 være godkjent av kommunen, jf § 2.1.
3. Forurenset grunn skal håndteres i henhold til tiltaksplan godkjent av forurensningsmyndighetene.

#### § 3.3 Før midlertidig brukstillatelse

Før midlertidig brukstillatelse gis skal:

1. Lekeplass og gårdsplass skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boligene.
2. Tilhørende bil- og sykkelparkering og boder, samt adkomst til disse arealene, være ferdig opparbeidet.
3. Støyskjermingstiltak som skjermer for bygningene i hvert byggetrinn være gjennomført.
4. Haugesundsgata langs planområdet, inkludert vann- og avløpsanlegg, være ferdig opparbeidet eller sikret gjennomført.
5. Rennesøygata, fra rundkjøringen i Haugesundsgata og inn i planområdet, inkludert vann og avløpsanlegg, være ferdig opparbeidet.
6. Friområde G1 i plan 2218 være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
7. Eksisterende adkomst til Haugesundsgata i sør stenges permanent, se § 3.1.2.
8. Friområde F5 i plan 1785 og tilstøtende friområde i 2218 skal være ferdig opparbeidet.

#### § 4 Fellesbestemmelser

##### § 4.1 Bruk

Det tillates ikke etablert virksomhet som etter kommunens skjønn vil forstyrre boligområder, friområder e.a. urimelig mht. støy, rystelser, støv, lukt eller trafikkbelastning.

##### § 4.2 Utforming og opparbeidelse

Ny bebyggelse og uteareal skal ha høy arkitektonisk kvalitet og gode materialer. Gode rom, sol og utsikt, lavt energibruk, minimale uønskede utslipp, sunne materialer og universell utforming skal være viktige kvalitetsprinsipp. For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på god nærvirkning.

##### § 4.4 Støy

Støygrensene i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442, eller eventuell ny versjon, gjelder også for sanerings- bygge- og anleggsperioden.

##### § 4.5 Universell utforming

For utearealer er det krav til universell utforming, jf. teknisk forskrift. Med uteareal menes opparbeidet atkomst, parkeringsareal, uteoppholdsareal i tilknytning til byggverk og uteoppholdsareal for allmennheten.

**§ 4.6 Renovasjon**

Plass for nedgravde avfallsanlegg er vist på plankartet.

**§ 4.7 Parkering**

Det skal være 1.2 bilplass og minst 3 sykkelplasser pr bolig. Minst 8 parkeringsplasser for bil skal være HC-plasser.

Det skal være 1 bilplass og minst 2 sykkelplasser pr 100 m<sup>2</sup> BRA hotell-utleie, forretning, kontor og næring. Bilparkering skal være under bakken.

Det tillates parkering under bakkeplan innenfor alle private og felles formålsflater. Minst 5 % av parkeringsplassene skal ha tilknytningsmulighet for EI-bil.

**§ 4.8 Gangpassasje**

Det skal sikres en gangpassasje mellom Haugesundsgata og f\_BGP, som vist på illustrasjonsplan datert 12.11.2014.

**§ 5 Bebyggelse og anlegg****§ 5.1 Fellesbestemmelser**

- Innenfor rammene gitt på plankartet og i bestemmelsene under, tillates maksimum BRA 13 500 m<sup>2</sup>.
- Det skal være to siktsoner fra Storhaugplatået mot sjøen. Siktsonen må dokumenteres i rammesøknad. Siktsonene skal ha en bredde på minst 14,5. Maksimal byggehøyde i siktsonen er 30 m.o.h.
- Tekniske installasjoner, drivhus, planter, rekkverk på tak, og trappe- og heistårn, og kan tillates maks 3 m over de angitte byggehøydene.
- Maksimal gesimshøyder på bebyggelsen er vist på plankartet.
- Energiløsningene skal være enkle, robuste og langlivede, med vekt på passive løsninger knyttet til utforming og detaljering av bygningskroppen.
- Nye bygg skal tilfredsstille minimum energiklasse B, og byggteknisk forskrift.
- Det skal legges til rette for vannbåren varme i alle nybygg.
- Arealer helt eller delvis under bakken regnes ikke med ved beregning av utnyttelsesgrad.

**§ 5.3 Boligbebyggelse**

- Innenfor områdene med boligformål tillates maks 121 boliger. Maks 35 boliger kan være mindre enn 55 m<sup>2</sup> BRA og minst 35 boliger skal være over 75 m<sup>2</sup> BRA.
- Maksimalt 15 leiligheter kan ha dagslys bare fra en side, som da skal være side mot gårds plass og lekeplass.
- Materiale i yttervegg skal være glass, plater og / eller tre. På langfasadene skal platene være glatte. Det kan tillates solpaneler på gavlfasadene.
- Areal til nettstasjon er avsatt i BBB2 og BBB3. Nettstasjon skal integreres i bebyggelsen. Den skal ha kjørekomst for stor lastebil.

**§ 5.4 Kombinert bebyggelse og anlegg - Bolig, forretning og kontor (BKB4)**

- I første etasje tillates forretning kontor og fellesrom for boliger. 1 et. skal ha en minimumshøyde fra tilstøtende gate på 3.5 meter brutto (overkant terreng til overkant etasjeskille).
- Maksimalt forretningsareal er 450 m<sup>2</sup> BRA.
- Innenfor området tillates bebyggelse for bolig, kontor, undervisning og mindre næringsvirksomheter som frisører, kiosker, bevertning, andre mindre utvalg og lignende.

- Materiale i yttervegg skal være glass og plater. Platene kan ha farger. På langfasadene skal platene være glatte. På gavlene kan platene ha struktur eller legges i struktur. 1. etasje kan ha yttervegg i mur på alle sider.
- Fasadeskilt skal være samlet og gis en god utforming og skal inngå i byggesøknaden.

**§ 5.5 Kombinert bebyggelse og anlegg – Hotell, overnatting, næring (BKB2) – Gårds plass, hotell, overnatting (BKB1)**

- Innenfor områdene tillates hotell, overnatting, forretning og kontor.
- Det skal etableres kjørekomst i BKB1 for nød- og servicekjøring fra offentlig vei til f\_BGP. Kjørekomsten skal ha en minimumshøyde på 4,3 m og minimumsbredde på 3 m.
- Ytterskikt i yttervegg skal være glass og murstein. Mindre partier med annet materiale tillates.

**§ 5.6 Kombinert bebyggelse og anlegg – Kontor, offentlig (BKB3)**

- Ved opparbeidelse av området skal det tas hensyn til boligene i BBB1 og at området er et fondmotiv i Rennesøygata. For øvrig gjelder bestemmelser for plan 1785B3 for området.

**§ 5.6 Gårds plass (f\_BGP)**

- Over gårds plass skal det være mulig for nød- og servicekjøring og oppstilling av brannbil. Gårds plassen skal opparbeides til felles lek og felles og privat opphold etter godkjent landskapsplan.

**§ 5.7 Lek (o\_BLK1 og f\_BLK2)**

- Områdene skal opparbeides til lek og uteoppholdsareal, etter godkjent landskapsplan.
- Gangveier gjennom området skal være offentlig tilgjengelige. Sti som er stippet på plankart i o\_BLK1 skal være offentlig og universelt utformet.
- Samlet lekeareal skal oppfylle krav og funksjon som sandlekeplass og kvartalslekeplass etter kommuneplanens bestemmelser og kommunal veileder for uteoppholdsarealer. Det tillates sykkelparkering i f\_BLK 2.
- Området f\_BLK 2 er felles for alle boligene i planområdet. Området skal opparbeides med et grønt preg. Området skal planlegges slik at det kan etableres trær.

**§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur****§ 6.1 Kjøreveg, fortau og renovasjonsanlegg**

- o\_SKV, o\_SF1, o\_SF2 og o\_BRE skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av kommunen. Samlet detaljplan skal vise høyder, materialbruk o.a. Området skal ha karakter av en offentlig plass. Det skal legges vekt på en utførelse som hindrer fart og gir best mulig trafiksikkerhet i området. Det skal planlegges gode gangforbindelse til skolen.
- O\_SF2 skal opparbeides overkjørbart.
- Alle tiltak som berører, eller har betydning for, fv. 427 (Haugesundsgata) må godkjennes av Statens vegvesen før igangsetting.
- I o\_SVG skal det etableres en turvei for gangadomst til friområdet i vest.



# ambita

## Utskrift fast eiendom

### Gårdsnummer 53, Bruksnummer 831 i 1103 STAVANGER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	20.01.2021 kl. 14.25
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	20.01.2021 kl. 14.24

### Adresse(r):

Gateadresse: **Haugesundsgata 41**  
 Gatnr: **1371**  
 Kommune: **STAVANGER**  
 Postkrets: **4014 STAVANGER**

Gateadresse: **Haugesundsgata 43**  
 Gatnr: **1371**  
 Kommune: **STAVANGER**  
 Postkrets: **4014 STAVANGER**

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2011/319977-1/200 28.04.2011 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
 VEDERLAG: NOK 0  
 Omsetningstype: Annet  
**LERVIG INVEST AS**  
 ORG.NR: 994 932 217

#### Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2010/492469-1/200 URÅDIGHET

### HEFTELSER

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

#### Heftelser i eiendomsrett:

2010/492469-1/200 02.07.2010 **URÅDIGHET**  
 Rettighetshaver: Sparebanken Vest  
 ORG.NR: 832 554 332  
 Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

2011/341508-1/200 04.05.2011 **PANTEDOKUMENT**  
 Beløp: NOK 300 000 000  
 Panthaver: Sparebanken Vest  
 ORG.NR: 832 554 332

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 20.01.2021 14:25 – Sist oppdatert 20.01.2021 14:24  
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 1 av 2

Gårdsnummer 53, Bruksnummer 831 i 1103 STAVANGER kommune

### GRUNNDATA

1991/2730-1/102 25.02.1991 **REGISTRERING AV GRUNN**  
 Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1103 GNR: 53  
 BNR: 204  
 AREAL 1901 M2

2012/279775-1/200 11.04.2012 **SAMMENSLÅING**  
 Sammen slått med denne matrikkelenhet:  
 KNR: 1103 GNR: 53 BNR: 207  
 Sammen slått med denne matrikkelenhet:  
 KNR: 1103 GNR: 53 BNR: 208  
 Sammen slått med denne matrikkelenhet:  
 KNR: 1103 GNR: 53 BNR: 732  
 Sammen slått med denne matrikkelenhet:  
 KNR: 1103 GNR: 53 BNR: 811  
 Sammen slått med denne matrikkelenhet:  
 KNR: 1103 GNR: 53 BNR: 813  
 Sammen slått med denne matrikkelenhet:  
 KNR: 1103 GNR: 53 BNR: 845  
 Sammen slått med denne matrikkelenhet:  
 KNR: 1103 GNR: 53 BNR: 846

### EIENDOMMENS RETTIGHETER

#### Servitutter:

1991/2731-1/102 25.02.1991 **ERKLÆRING/AVTALE**  
 Rettighet hefter i: KNR: 1103 GNR: 53 BNR: 204  
 DEN TIL ENHVER TID EIER AV D.E GIS VEGRETT.VEIRETTEN  
 KAN  
 BARE SLETTES AV GRUNNBOKEN MED BYGNINGS-  
 MYNDIGHETENES  
 SAMTYKKE

1991/2733-1/102 25.02.1991 **ERKLÆRING/AVTALE**  
 Rettighet hefter i: KNR: 1103 GNR: 53 BNR: 204  
 RETT TIL PARKERING MED INNTIL 10 BILER  
 RETTEN TIL PARKERING KAN IKKE SLETTES UTEN  
 BYGNINGSMYNDIG-  
 HETENES SAMTYKKE.

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



# VEDTEKTER BORETTSLAG (foreløpig utkast – endring må påregnes)

for Fargehusene borettslag org nr .....  
vedtatt på stiftelsesmøtet den....., sist endret den.....

## 1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

### 1-1 Formål

Fargehusene borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borettslag) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Stavanger kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.

Borettslaget er en del av Sameiet Fargehusene (heretter kalt Sameiet) som er et kombinert sameie bestående av 1 samleseksjon bolig (borettslaget) og x næringsseksjoner. Rettigheter og plikter for samleseksjonen bolig som følger av vedtektene til sameiet (vedlegg 1), skal forstås som rettigheter og plikter som tilfaller/påligger den enkelte andelseier i borettslaget.

Sameiet har felles parkeringsanlegg og uteareal med sameie som skal oppføres på ett senere tidspunkt (Fargehusene sameie 2). Parkeringsanlegg og felles uteareal for disse sameiene vil reguleres i Sameiet Fargehusene felles (vedlegg 2).

## 2. ANDELER OG ANDELSEIERE

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har utbygger, leie-eie-selskap eller annen sammenslutning med samfunnsnyttig formål og arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte rett til å eie det antall leiligheter som til enhver tid følger av borettslagsloven § 4-3 eller tilsvarende bestemmelse som åpner for slikt eierskap.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.

(4) 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.

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

## 3. PARKERING OG FELLESLOKALER

(1) Andelseierne som har kjøpt andel med parkeringsplass(er) tilknyttet andelen har parkeringsplasser på en anleggseiendom (parkeringsanlegg under bakken), opprettet som egen eiendom. Sportsboder til andelseiere, sykkelparkering og gjesteparkering er også lokalisert i anleggseiendommen. Bruksretten til bodene og parkeringsplassene er eksklusive. Den nærmere plassering av hver enkelt seksjon sin bod / parkeringsplass, fremgår av plankart vedlagt som vedlegg 2 til disse vedtektene.

(2) Parkeringsanlegget består av ytterligere parkeringsplasser / boder. Disse skal selges samme med / tilhøre boliger på naboeiendommer og kan ikke benyttes av beboere i Fargehusene 1 borettslag. De til enhver tid usolgte enheter tilhører utbygger.

(3) Gjesteparkering og HC-parkering reguleres nærmere i velforeningsvedtektene.

## 4. BORETT, BRUKSOVERLATING OG FORKJØPSRETT

### 4-1 Boretten

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

(2) 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) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### 4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne 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 husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

### 4-3 Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget har ikke forkjøpsrett.

## 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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking 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 verandaer, balkonger o l.

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

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

## 6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

### 6-1 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.

### 6-2 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 laget rett til å kreve andelen solgt.

### 6-3 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 tvangsfullbyrdeslovens kapittel 13.

## 7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

### 7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Kostnader til Tv/internett fordeles med lik del per andel. Kostnader til parkering fordeles med lik del hver parkeringsplass eller etter nærmere vedtatt fordeling i Sameiet Fargehusene Felles.

(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.

### 7-2 Borettslagets pantsikkerhet

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

## 8. STYRET OG DETS VEDTAK

### 8-1 Styret

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

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de framømte 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 laget 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,
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 laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### 8-4 Representasjon og fullmakt

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

## 9. GENERALFORSAMLINGEN

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 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, 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.

(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 krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

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

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

### 9-5 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.

### 9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 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) Stemmelikhet avgjøres 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 framtrepende 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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg 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 laget 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 andre andelseiere eller laget.

## 11. VEDTEKSENDRINGER 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) Det kan ikke gjøres endringer i 2-1 (4), 3-1 (2) eller denne bestemmelse uten samtykke fra den type andelseiere angitt i 2-1 (4).

### 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.

# UTKAST TIL BUDSJETT

## FARGEHUSENE BORETTSLAG 1, 55 ANDELER

Totalt kvm ca 4225 - kr 28,- pr kvm + Tilknytting Fiberaksess 99 kr og Futurehome 99 kr. Fellessameie 250 kr mnd

	INNETEKTER	BUDSJETT
3600	Andel fellesutgifter	1 419 600
	Internett og futurehome	65 538
	Fellessameie (garasjeanlegg og uteområde)	165 000
3602	Fellesutgifter renter	
	Sum inntekter	1 650 138
KOSTNADER		
5330	Styrehonorar	100 000
5400	Arbeidsgiveravgift	14 000
6200	Elektrisk energi	50 000
6320	Kommunale avgifter	300 000
6600	Bygningsmessig vedlikehold (sameiet)	100 000
6603	Drift/vedlikehold heis	120 000
6606	Internett og Futurehome	65 538
6607	Felles sameie (garasjeanlegg og uteområde)	165 000
6609	Andre driftskostnader	30 000
6330	Vaktmester	80 000
6360	Renhold	70 000
6700	Revisjon	9 000
6710	Forretningsførerhonorar	105 000
6735	Bevar HMS system	5 000
	Opprettelse av IN	26 500
6715	Tilleggskontrakt Bate (IN)	25 500
7500	Forsikringspremie (faktureres sameiet-borettslagets andel)	175 000
7510	Sikringsfondpremie	35 000
7719	Andre org.messige kostnader	20 000
8150	Rentekostnader	
	<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 495 538</b>
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>154 600</b>
	<b>RESULTAT</b>	<b>154 600</b>

Rentekostnader på fellesgjeld er ikke budsjettert

I tillegg vil det komme å konto beløp på; vamt vann og oppvarming som en har avregning på etter forbruk.

# Haugesundsgata 41

Nabolaget Nylund/Storhaug - vurdert av 154 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Avaldsnesgata Linje 4, X74	3 min	0.2 km
Fiskepirterminalen Buss, ferge	15 min	1.2 km
Fiskepirterminalen Linje 580, 590, 898	16 min	1.2 km
Fiskepirterminalen Totalt 10 ulike linjer	17 min	1.3 km
Stavanger Sentrum Buss, tog	22 min	1.7 km

## Skoler

Nylund skole (1-7 kl.) 378 elever, 21 klasser	8 min	0.6 km
Storhaug skole (1-7 kl.) 279 elever, 15 klasser	15 min	1.2 km
Våland skole (1-7 kl.) 409 elever, 22 klasser	5 min	2.7 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 360 elever, 18 klasser	17 min	1.4 km
Kannik skole (8-10 kl.) 620 elever, 20 klasser	6 min	2.7 km
Bergeland videregående skole 700 elever	18 min	1.4 km
Stavanger katedralskole 375 elever	22 min	1.7 km



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100



## Opplevd trygghet

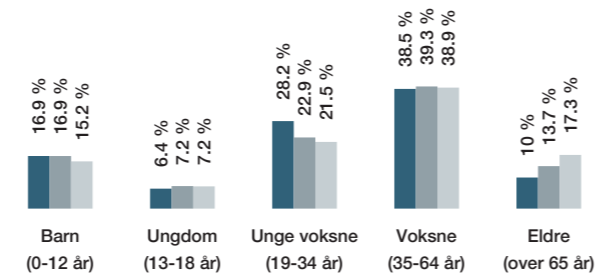
Veldig trygt 77/100



## Naboskapet

Høflige 64/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nylund/Storhaug	2 432	1 163
Stavanger/Sandnes	223 197	97 512
Norge	5 328 198	2 398 736

## Barnehager

Steinhagen barnehage (0-6 år) 54 barn, 5 avdelinger	3 min	0.2 km
Johannes Internasjonale barnehage (0-6 år) 2 avdelinger	4 min	0.3 km
Lilleputt private familiebarnehage	6 min	

## Dagligvare

Rema 1000 Storhaug Søndagsåpent	0 min	0 km
Coop Extra Lervig Post i butikk, PostNord	2 min	0.1 km

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel
- Buss



## Støynivået

Lite støynivå 81/100



## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 79/100



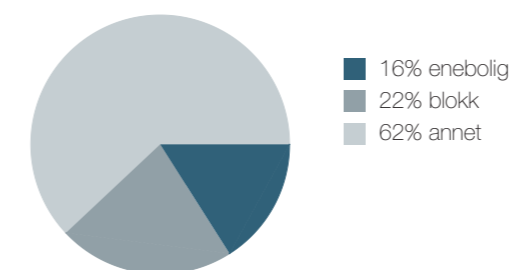
## Gateparkering

Lett 78/100

## Sport

Nylund skole Aktivitetshall, ballspill	5 min	0.4 km
Lysefjordgt-Avaldnesgt.-Nærmiljøanlegg Ballspill	7 min	0.6 km
SATS Base Storhaug	5 min	
Storhaug Treningssenter (STS)	5 min	

## Boligmasse



«Et rolig og trygt sted å bo. Vi har naturen rundt oss, samtidig som sentrum er kun noen minutters gange unna. Beboerne er høflige og hyggelige. Bedre sted finnes ikke. Fantastisk!»

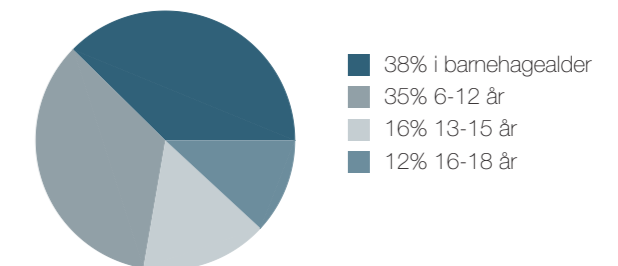
Sitat fra en lokalkjent



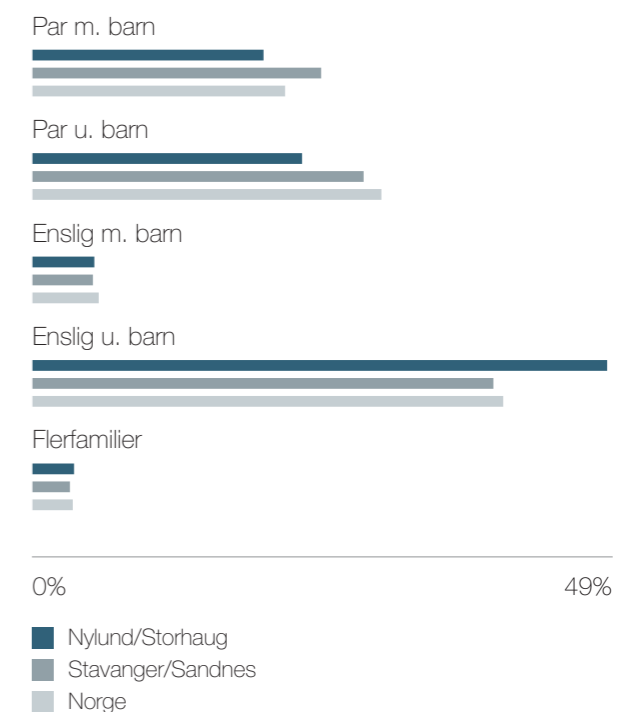
## Varer/Tjenester

Mediegården	18 min
Apotek 1 Østre Bydel	2 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



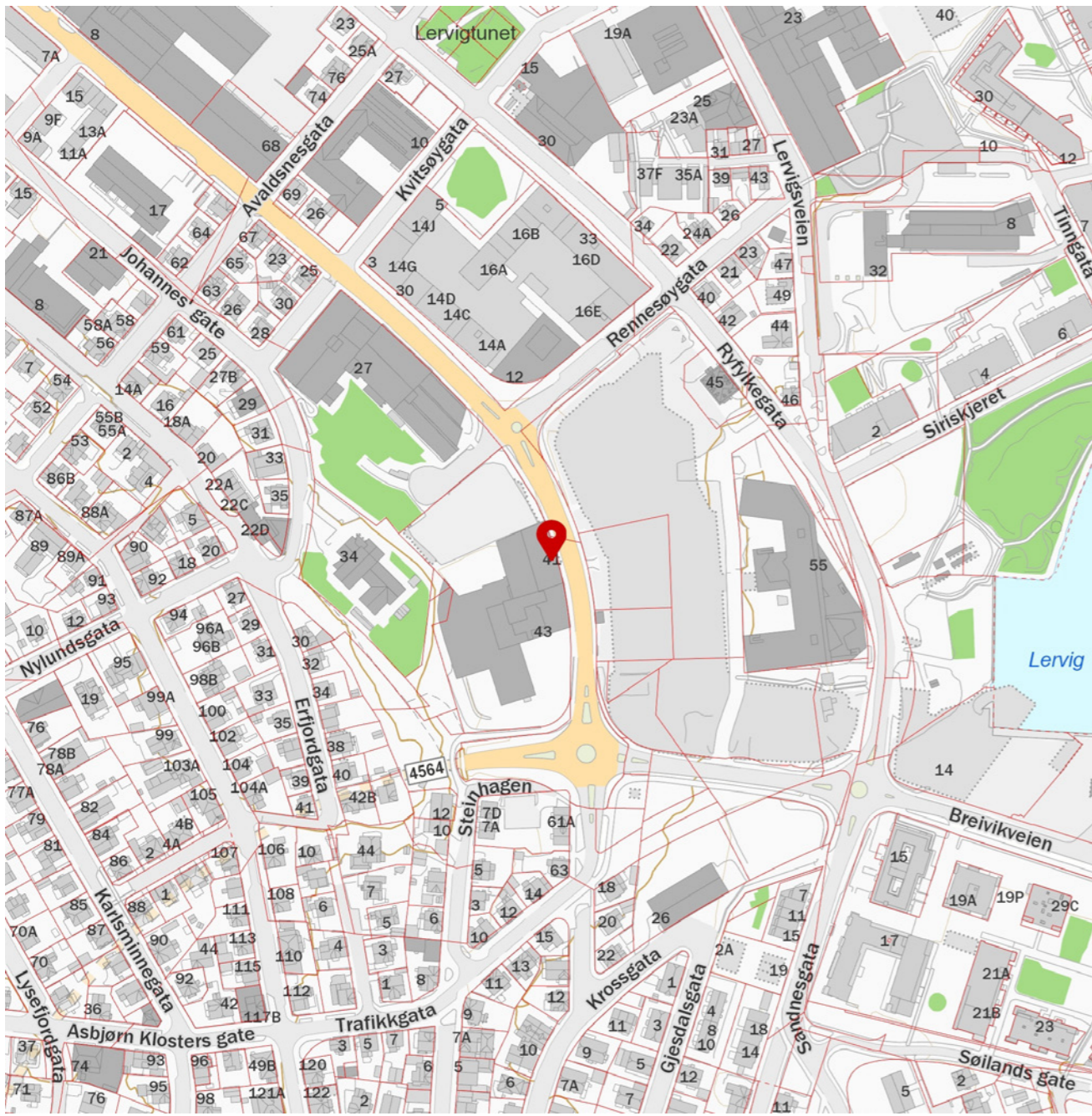
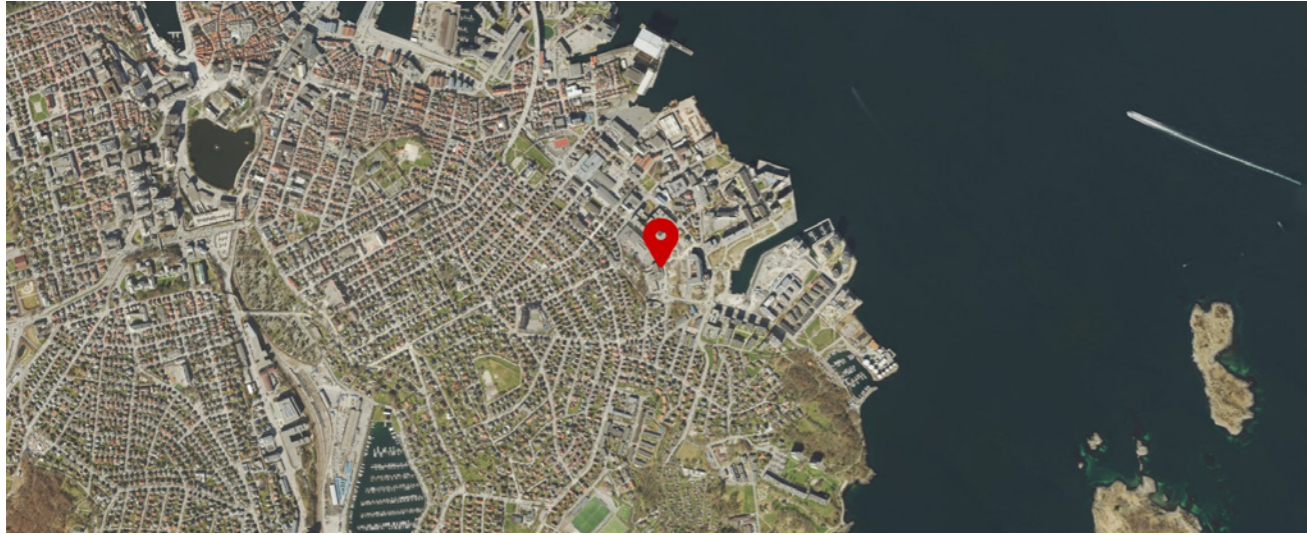
## Familiesammensetning



## Sivilstand

	Norge
Gift	30%   34%
Ikke gift	59%   53%
Separert	8%   9%
Enke/Enkemann	3%   4%





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Base Bolig AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



## SALGSANSVARLIGE

**Martha Søyland**

Salgsleder

Tlf: 900 79 198  
martha@basebolig.no

**Jeanette Tunge**

Salgs- og markedsansvarlig

Tlf: 992 97 670  
jt@basebolig.no

**base**<sup>TM</sup>

**FARGEHUSENE.NO**

I samarbeid med:

**BÅTE**