



FARGEHUSENE

STAVANGER ØST

Nøkkelinformasjon
Leveransebeskrivelse
Romskjema
Utomhusplan
Etasjeplaner
Fasader
Reguleringsbestemmelser
Grunnboksutskrift
Vedtekter
Driftsbudsjett
Nabolagsprofil

DIGITAL VERSJON 31.01.2025

ET PROSJEKT FRA BASE

NØKKELINFO

Dato: 20.01.2025

UTBYGGER/SELGER

Lervig Invest AS, Niels Juelsgate 50, 4008 Stavanger
Org.nr. 994 932 217

GENERELL INFORMASJON

EIENDOMMEN - BESKRIVELSE

I utbyggingsprosjektet Fargehusene, trinn 2, er det planlagt oppført 64 leiligheter i ett bolig-bygg. Bygg og garasjeanlegg kobles sammen med byggetrinn 1.

Boligbygget blir etablert som et privat eier-seksjonssameie.

Felles utendørsareal og garasjeanlegg eies av et tingsrettslig sameie (fellessameiet) hvor eier-skapet er delt med sameiet i trinn 1.

Garasjeanlegget etableres som egen anleggs-eiendom med spesifiserte rettigheter tilknyttet boligene.

BOLIGTYPE

Leilighet – selveierleilighet i eierseksjonssameie.

BELIGGENHET

Adresse: Haugesundsgata 47-53, 4014 Stavanger.

Endelig gateadresser er ikke etablert, men vil foreligge før overtagelse.

TOMT/MATRIKKELNUMMER

Gnr. 53, bnr. 831 i Stavanger Kommune.
Eiet tomt. Tomtestørrelse ca. 4800 kvm.

Boligbygget vil få eget, nytt matrikkelnummer før overtagelse. Tomtestørrelse bli resterende del av utbyggingsområde.

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 bruks-nummer under bakken som egen anleggsseiendom, og plassene bli oppdelt slik selger finner det hensiktsmessig og vil inngå som vedlegg til vedtekterne i fellessameiet.

Gårds-, bruks- og seksjonsnummer for hver leilighet vil bli fastsatt ved etablering av sameiet.

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.

Anbefalte nettsider:

<https://www.stavanger.kommune.no/bolig-og-bygg/byggeprosjekter/lervigskvartalet/>
<https://www.stavanger.kommune.no/kultur-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 pr. januar 2025 søkt rammetillatelse hos Stavanger kommune for byggetrinn 2. Mindre endringer i prosjektet vil forekomme på bakgrunn av tilbakemeldinger fra kommunen og i detalj-prosjektering.

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 tilfredsstill energimerke B, men noen leiligheter kan få energimerke A eller C.

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

TINGLYSTE BESTEMMELSER

Ingen panteheftelser følger eiendommen ved salg. Eiendommen er under fradeling, og det er enda ikke avklart hvilke heftelser/ servitutter som vil følge det nye bruksnummer.

Sameiet har lovpålagt panterett (legalpant) til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser. Legalpant har førsteprioritet i eierseksjonene og tinglyses ikke.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører

sameier, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Dette vil gjelde for eks. rett til bruk av felles selskapslokale og hybel.

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, fellesareal og bygget.

AREALER

Bruksareal (BRA-i) er fra ca 55 kvm til ca 118 kvm. Se prislisen for areal på hver enkelt leilighet.

Arealene i tegningsvedlegg og prisliste er angitt i bruksareal (BRA-i). BRA, dvs. bruksareal av-grenset ytterveggenes innside. I tillegg opplyses BRA-e (eksterne rom, dvs. bod) og TBE (terrasse/ balkong) i prislisen.

Arealer er oppgitt på plantegninger i prospektet, er netto romareal. Arealene i prisliste er avrundet til nærmeste hele tall.

Arealberegningen er basert på NS3940 2023 «Areal og volumberegninger av bygninger» og veileder basert på NS3940.

PARKERING

Det følger med parkeringsplass til enkelte leiligheter mens resterende leiligheter vil bli solgt uten mulighet for parkeringsplass. For de leiligheter der p-plass medfølger vil det vil bli etablert vedtekts-festet bruksrett til p-plass i parkeringskjeller.

I tillegg blir det levert gjesteparkeringsplasser i henhold til kommunale krav. To av gjesteplassene kan bli brukt til bildelingsordning. En av gjesteplassene kan bli reservert til hjemmehjelpere på dagtid.

Parkeringsplasser og enkelte boder som sameierne 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 fellessameiet

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. Det monteres en smart elbillader som vet hvem du er, så du betaler kun for ditt ladeforbruk.

Som strømkunde i Lyse kan du velge en avtale med nedbetaling over 36 måneder eller 60 måneder. Se priser og hvor du kan bestille din ladestasjon her: <https://www.lyse.no/boligselskap/lading/defa>

Prisen for kWh for lading settes av styret i bolig-selskapet, og i tillegg kommer prisen for lade-tjenesten til Smartly på kr. 0,49 øre pr kWh.

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 -lengde, 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 garasje-anlegg og på fellesområdene ihht. regulerings-betemmelser.

Det blir også installert sykkelvask i fellesområdet.

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

BOD

Det medfølger en bod pr. leilighet, ca 5-6 kvm Denne vil bli tildelt ifm. overtagelsen.

FELLESLOKALER

Det er planlagt etablert et innredet fellesrom og en gjesteleilighet i 1.etasje

Styret i sameiet kan fastsette ordinære retnings-linjer for bruken av felleslokalene.

Utbygger kan gi byggetrinn 1 rettigheter til bruk av disse arealene på nærmere avtalte vilkår og ta dette inn i vedtektene til sameiet. Forretningsfører Bate er engasjert til den økonomiske forvaltningen og selskapet Heime er

engasjert for å tilrettelegge for bestillingsløsning, aktiviteter o.l.

FELLES UTEAREAL

Felles utomhusareal vil få eget gårds- og bruks-nummer og blir eiet av fellessameiet. Bruken, driften og vedlikeholdet av denne utendørs-eiendommen vil bli ivaretatt av styret i felles-sameiet, og iht. vedtektene for dette sameiet.

Fellesarealer vil være åpne for allmenn ferdsel.

Det vil bli etablert en kvartalslekeplass på områ-det. Denne skal overtas og driftes av kommunen.

Overskjøting av hjemmelen til utendørseiendommen er planlagt utført til fellessameiet når utbyggingen av området er gjennomført.

Det gjøres oppmerksom på at utendørseiendommen kan 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 velforeningen 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 heiskupeer og garasjeport
- Vaktmesterselskap og vaktsselskap
- Altibox – Leverandør av TV og internett
- Smartly – Leverandør av ladesystemer for el-bil
- Lyse Energiservice for individuell måling av forbruk
- Serviceavtale garasjeport, ventilasjonsanlegg, og andre avtaler som gjelder drift av fellesarealer (inkludert lovpålagte serviceavtaler f.eks i sammenheng med FDV- dokumentasjon)
- Heime – tilrettelegging av sosial- og delingsfunksjoner
- 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, felleskostnader mv. Denne ligger ved salgsmateriellet.

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. Boligen selges til faste priser. Selger står fritt til å endre priser på usolgte leiligheter.

BETALINGSBETINGELSER:

FORSKUDD

Forskudd, pålydende kr. 100.000,-, betales til oppgjørsmegler EiendomsMegler 1 sin klientkon-to så snart (innen 14 dager) kjøper har mottatt bekreftelse fra megler om at selger har stilt entre-prenørgaranti 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. 10.000,- pr. kvm BRA-i for boligen. Se for øvrig informasjon i prisliste.

Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument kr. 545,-.

Tinglysingsgebyr pr. panterettsdokument kr. 545,- .

Oppstartskapital til sameiet kr 5000,-

Omkostninger pr. bolig fremgår av prisliste.

En eventuell økning i offentlige tinglysingsomkostninger må dekkes av kjøper. Oppstartskapital overføres til sameiets driftskon-to.

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

NØKKELINFO

SLUTTOPPGJØR

Sluttoppgjør (rest kjøpesum og omkostninger) skal innbetales til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtagelse.

BETALING FOR ENDRINGER OG TILVALG

Betaling for endrings- eller tilleggsarbeider som er avtalt direkte mellom kjøper og leverandør gjøres opp mellom partene innen overtakelsesdato.

KOSTNADER VED AVBESTILLING

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtagelse har funnet sted, jf. buofl.§§ 52-54.

Ved avbestilling vil selger ha krav på full erstatning for sitt økonomiske tap iht. buofl. Kapittel VI.

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

Ligningsverdi er ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Endringer i beregningsmodell og / eller satser før ferdigstillelse / overtakelse må påregnes.

Se skatteetaten.no for mer informasjon.

KOMMUNALE AVGIFTER OG EIENDOMSSKATT

Det er budsjettet med kr. 25,- pr. kvm + 198,- pr. måned i fellesutgifter. I tillegg kommer kr 250 pr. mnd. for drift av garasjeanlegg og utomhusarealer. De som ikke har p-plass betaler kr 150,- pr. mnd. Felleskostnadene baseres i utgangspunkt på areal, mens enkelte kostnader er basert pr. leilighet.

Felleskostnadene inkluderer bygningsforsikring, driftskostnader, vedlikehold, enkelte vaktmestertjenester, renhold av fellesarealer og søppelhåndtering, felles strøm med mer. Leverandøravtaler med Heime og Lyse Fiberaksess er også inkludert.

Kostnader til vedlikehold og drift av garasjeanlegg/ utearealer tilhørende fellessameiet.

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.

Utbygger 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 overtakelse, vil det påløpe et gebyr fra selger på kr. 70 000,- inkl. mva for merarbeid i forbindelse med salget. Videre salg 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

ØVRIGE KJØPSFORBEHOLD

FORBEHOLD OM REALISERING

Selger tar følgende forbehold før bygging kan startes:

- Solgt leiligheter tilsvarende 60 % av totalverdien i prosjektet.
- Offentlig godkjenning av prosjektet inklusive igangsettingstillatelse.
- Styregodkjenning av byggestart i Lervig Invest AS.

Forbeholdene skal være avklart eller slettet innen 20.10.2025. Dersom ikke overnevnte forbehold er avklart innen forannevnte frist kan selger velge å ikke realisere prosjektet. Ved eventuell senere avklaring endres ferdigstillestidspunkt/innflytningstidspunkt tilsvarende.

OVERTAGELSE

Leilighetene planlegges ferdigstilt innen 4. kvartal 2027, under forutsetning av at det er gitt igangsettelsestillatelse fra Stavanger kommune innen 20.10.25.

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

Selger vil varsle nærmere dato for overtakelse 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 forhåndsbeifaring 2-4 uker før overtakelse der det vil føres protokoll over eventuelle gjenstående punkter. Hver kjøper vil ved overtakelse 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 til-

leggsleveranser, 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 "byggren gjort," dvs. ryddet og støvsugd, men ikke utvasket.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil kunne foregå byggarbeider 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 innredningsarbeidene 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 regnes 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 nedføringer/rørføringer som ikke er vist på tegninger.

Krymping i betong, tre, plater etc. kan medføre riss. Selger er ikke forpliktet til utbedring av slike mangler utover normer/krav i Norsk Standard NS3420. Skader som måtte skyldes kjøpers bruk eller manglende vedlikehold vil heller ikke vedrøre selger.

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 prosjektering og kommunal godkjenning.

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 vesentlige hendelser, som for eks. omfanget og konsekvensen av pandemi, krig o.l., kan føre til forsinket overtakelse. Utbygger vil da kunne kreve fristforlengelse på bakgrunn av dette uten at det gir kjøper rett til dagmulkt.

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 utbygger 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 inngås.

FORRETNINGSFØRER OG SAMEIE

FORRETNINGSFØRER

Selger har engasjert Bate (boligbyggelag) som forretningsfører for sameiet. Kostnader for dette er inntatt i budsjett for felleskostnader. Bate har lang erfaring med både etablering og forvaltning av sameier.

ORGANISERING AV EIERSEKSJONSSAMEIET OG FELLESEIENDOMMER/VEDTEKTER

Eiendommen vil bli organisert som et eierseksjonssameiet, som er planlagt å bestå av 64 eierseksjoner (bolig) og andel av anleggseiendom. Seksjonsnummer, eierbrøk og antall eierseksjoner bestemmes i forbindelse med seksjonering. Utbygger tar forbehold om endringer i antall seksjoner (f.eks. ved sammenslåing av leiligheter).

Som seksjonseier vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin leilighet. Eneretten til bruk omfatter også tilhørende balkong/ takterrasse eller privat uteareal for leiligheter på bakkeplan. Seksjonseierne vil få felles bruksrett til sameiets fellesarealer.

Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameierbrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 1 gang folketrygdens grunnbeløp.

Det er utarbeidet foreløpige vedtekter for hhv. Eierseksjonssameiet. Vedtektene er en del av salgsprospektet og det er viktig at en gjør seg godt kjent med disse før det inngås avtale om kjøp. Selger gjør oppmerksom på at det må påregnes endringer/justeringer i vedtektene før overtakelse.

Vedtektene for eierseksjonssameiet vil bli bindende for eierseksjonssameiet ved kommunens vedtak om seksjonering, som vil finne sted før ferdigstillelse/ overtakelse.

For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

NØKKELINFO

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 ferdigstillelse, 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 i 5 år 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. Bustadsoppføringslova § 47.

KJØPEKONTRAKTER

Det benyttes Norsk Standard sin kjøpekontrakt NS3427 med vedlegg. Kontraktsformular kan fåes ved henvendelse til selger. Signering av kjøpekontrakt gjennomføres ved bruk av digital signering.

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 kjøpstilbud oversendes via e-post eller leveres til selger sammen med rett kopi av legitimasjon. Kravet til legitimasjon er oppfylt for budgivere som benytter elektronisk bud med e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID.

Regler om budfrister i Eiendomsmeglerloven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg

til selskaper samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til kjøp av flere enn to boligseksjoner i samme sameie.

BEHANDLING AV PERSONOPPLYSNINGER

All behandling av personopplysninger i Lervig Invest AS skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket i Norge, herunder GDPR og personopplysningsloven.

Personopplysningene vil bli lagret i 10 år etter ferdigstillelsen av prosjektet, jf. Forskrift om eienomsmegling § 3-7.

Ved kjøp aksepteres kjøpere at nødvendige opplysninger kan deles med entreprenør, forretningsfører o.l.

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 sameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løseføreforsikring.

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

LEVERANSEBESKRIVELSE07.03.2022

GENERELT

Leveransebeskrivelsen er utarbeidet av selger for å orientere deg som kjøper om bygningens og leilighetenes viktigste funksjoner og hva som inngår i selgers leveranse. Dersom det skulle være avvik mellom leveransebeskrivelsen, øvrig salgsmateriell (salgstegninger, prospekt, illustrasjoner osv.) og/eller kontraktstegninger er det denne leveransebeskrivelsen som gjelder. Det vil i tillegg tilbys tilvalg innenfor gitte tidsfrister og mot eventuelle tillegg i prisen. Dette fremkommer av kjøpekontrakt og bustadsoppføringlova.

Tegninger i prospektet viser ikke den reelle leveransen, blant annet er sjakter, innkassinger og VVS føringer ikke eksakt inntegnet. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdige prosjekterte og detaljerte arbeidstegningene det bygges etter. Videre kan vindusplasseringen i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring, isolasjonskrav osv.

BYGNING

KONSTRUKSJON

Bæresystemet i boligetasjene tenkes oppført i plassenstøpt betong med bærende, avstivende vegger og kompletterende bæring i stål. Etasjeskiller i boliger er tenkt utført med plassenstøpte dekker.

Fasadene bygges i all hovedsak opp som isolerte stendervegger som forblendes utvendig iht. tegninger fra ARK.

Markterrasse er å anse som utvendig konstruksjon. Drypp fra overliggende balkonger og rekkverk eller tak må påregnes ved regnvær.

HEIS OG TRAPPEHUS

Heis fra kjelleretasje med utgang pr. etasje. Trapp fra første etasje og opp i alle trappehus, enkelte trappehus fra kjeller og opp. Kvaliteter iht. beskrivelse fra ARK.

LEILIGHET

GULV

Det leveres enstavs parkett i alle rom utenom våtrom. Evt. kundetilpasninger kan gjøres med leverandør i tilvalgsfase. Kostnader kan påløpe ved valg av andre parketter.

I bad og evt. gjestebad legges 20x40cm fliser med tilhørende sokkelflis. Det legges mosaikkfliser 5x5cm i nedsenket sone for dusj.

Utenfor dusjinisje bygges baderomsgulv tilnærmet flatt, dette muliggjør bruk av store flisformater, mindre ansamling av vann vil dog kunne forekomme på denne delen av baderomsgulv.

VEGGER OG TAK

Det leveres sparklet og malt betongtak, eller sparklet og malt gips der nedhimling for tekniske føringer blir nødvendig. Alle tak sparkles og males matt hvit, (NCS S0500-N). Overganger mellom tak og vegg fuges. Det presiseres at det kan forekomme noe oppsprekking av fuger over tid grunnet bevegelse og differanse i temperatur og luftfuktighet. Denne oppsprekkingen anses ikke som reklamasjonsgrunnlag.

På bad i standard leiligheter leveres fliser i dusjinisje, malt våtromstapet på øvrig veggareal. Farge som over.

Innvendige lettvegger utføres som stendervegger, kledd med gipsplater, sparklet og malt med hvit maling, farge NCS S0500-N Enkelte rom isoleres hvor det er behov i forhold til lyd.

Malerarbeider leveres i utførelsesklasse K2. Himlinger fores ned i nødvendige rom der tekniske føringer krever det. Tekniske føringer kan også bli skjult bak innkassinger i enkelte rom.

DØRER OG VINDUER

Innvendige dører leveres som glatte dører i hvit utførelse. Alt listverk malt i matt hvit NCS 0500-N, synlige spikerhull vokses. Dørene leveres stort sett med flate terskler, men noen dører vil få anslagsterskler avhengig av bruken for rommet. Farger på terskler tilpasses parkett.

Entredør til hver leilighet leveres som solid ytterdør med FG godkjent lås. Farge etter arkitektens valg.

Vinduer leveres som trevindu med utvendig pulverlakkert aluminium, farge etter arkitektens valg. Det forutsettes vindusvask med lift.

Hovedinngangsdører til bygg leveres som pulverlakkert aluminiumsdør, farge etter arkitektens valg.

Dører i kjeller leveres som ståldører. Gjelder ved sluser, tekniske rom m.m.

KJØKKEN

Det leveres kjøkkeninnredning fra Sigdal. Man kan velge i modell Uno Palett, som gir et utvalg av farger. Skap for integrerte hvitevarer følger med. Hvitevarer medfølger ikke.

Det er utarbeidet egen kjøkkentegning av leverandør, med mulighet for oppgraderinger mot pristillegg. Ettgreps blandedbatteri fra anerkjent produsent i rustfri utførelse. Det leveres belysning under overskap.

Det leveres skap for slimline-ventilator, selve ventilatoren er del av ventilasjonsleveranse. Eventuelle kundetilpasninger her tas med ventilasjonsleverandør.

BAD

På bad og gjestebad leveres innredning iht tegning fra Sigdal. Det leveres helstøpt vask, med ett

greps armatur.

I dusjen leveres dusjarmatur fra anerkjent leverandør, dusjvegger i glass.

Videre leveres speil over baderomsinnredning med integrert lys. Vegghengt toalett i hvitt porselen med dempet toalettsete. Det er opplegg for vaskemaskin på anvist sted. Det kan bli terskel/nivåforskjell fra baderom til tiliggende rom, men ikke utover forskriftskrav.

Alle produkter fra anerkjente produsenter.

WC

Det leveres vegghengt toalett, ettgreps servantarmatur, servant med skap under, samt speil over servant. Synlige rørføringer må påregnes. Møbel leveres iht. tegning fra Sigdal.

GARDEROBE

Garderobeskap inngår ikke i leveranse.

TAKHØYDE

Takhøyder vil bli iht. gjeldende regelverk, med lokale innkassinger og nedhimlinger der dette er nødvendig for tekniske føringer. Der tekniske føringer eller nedhimling ikke kreves, etterstrebes takhøyde på 2,6m.

Det tas forbehold om at ikke alle nedforinger er vist på tegning.

ELEKTRISKE INSTALLASJONER

Det henvises til egen elektrotegning for å se omfanget av levert belysning og stikk til belysning. Det leveres skjult elektrisk anlegg med stikkontakter og lampepunkter som dekker et normalt behov etter gjeldende NEK. Brytere og stikkontakter leveres i hvit farge. På balkong leveres armatur, samt stikkontakt.

Sikringsskap leveres i leilighetene. Det vil fortrinnsvis plasseres i bod, gang eller garderobe.

OPPVARMING OG VARMTVANN

Det leveres oppvarming med høythengende, vegghengt konvektor i stue / kjøkken. Størrelse og plassering av konvektor avgjøres av dimensjonsringskriterier. Evt. flytting / justering på plassering kan være mulig i forbindelse med tilvalgsprosess. Flytting kan utløse behov for flere varmekilder, dette opplyses av rørlegger i tilvalgsmøte.

På bad leveres vannbåren gulvvarme. Bygget vil få energi fra Lyse via fjernvarme. Her leveres forde- lerskap som Unopax løsning.

Gulvvarme i stue/ kjøkken og gang leiligheter med oppforet gulv. Vil gjelde leilighet CA-H0601, CA-H0602, CD-H0801 og CD-H0802.

VENTILASJON

Det installeres desentralisert, balansert ventilasjonsaggregat til hver enkelt leilighet. Aggregat plasseres på vegg i bod, alternativt i tak i gang hvis det ikke er bod i leilighet.

Innkassinger for kanalføringer må påregnes. Se romskjema for type ventilering i hvert enkelt rom.

BALKONGER/TERRASSE

Dekke på balkong, takterrasse og terrasse på plan 1, belegges med impregnerte terrassebord 28x120 uten riller. Det presiseres at terrasser/takterrasser er å anse som utvendig areal og noe vannansamling kan forekomme.

Rekkverk iht. fasadetegninger.

Det vil ikke være muligheter for fliser på takterrasse eller balkonger pga. vektbegrensninger.

Det leveres innglassing av balkonger iht. til tegninger og lydkrav. Innglassende balkonger leveres i herdet glass med skinner og profiler i lakkert aluminium. Den delen av innglassingen som er over ca 1,2 meter kan åpnes med foldedører. Øvrige balkonger tillates ikke innglasset.

LISTVERK

Listverk rundt dører og vinduer leveres som glattkant i hvit utførelse, fargekode NCS S0500-N. Spikerhull vokses.

Gulvlister i samme utførelse som parkett.

TELEFON/TV/INTERNETT

Det leveres Lyse Fiber til byggeriet. Kundetilpasninger for hver enkelt enhet er mulig her.

Det leveres trådløst anlegg som opplegg for internett. Sentral plasseres i bod.

PORTTELEFON

Porttelefon for å åpne hovedinngangsdør, i hver leilighet. Videofunksjon kan leveres som tilvalg.

BRANNSIKRING

Bygget er fullsprinklet. Det leveres boligsprinkleranlegg i alle leiligheter, med synlige sprinklerhoder. Det leveres sentralt brannalarmanlegg i hele bygget. Hver leilighet leveres med røykvarsler og alarmgiver.

FELLESAREAL

SPORTSBODER/KJELLERBODER

Alle leiligheter leveres med sportsbod plassert i kjeller. Bodene leveres tette, med netting for lufting i topp. Det leveres tette dører med lås tilhørende låssystem.

Tildeling av boder vil skje etter bodplan utarbeidet av utbygger. Rørføringer, kanaler og søyler i kan forekomme i bodarealer.

Det er ikke anbefalt å lagre klær, tekstiler, papp etc. i sportsbod pga. luftfuktighet. Sportsboden leveres med grunnbelysning.

SYKKELPARKERING

Det etableres sykkelparkering, både innendørs og utendørs, etter krav stilt av Stavanger kommune.

UTOMHUS

Utomhusarealene vil bli opparbeidet med utgangspunkt i utomhusplan i prospektet. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer med hensyn til utforming og materialvalg.

Grøntområder vil bli beplantet og lagt med ferdiggress. Adkomst til parkeringskjeller leveres i betong eller asfalt og internveier på eiendommen leveres med belegningsstein, grus, asfalt eller tilsvarende. Private hageareal vil bli avgrenset med hekk eller busker som tilhører sameiet og som skal vedlikeholdes av sameiet. Kvartalslekeplass i vestre del av uteområdene skal overtas og driftes av Stavanger Kommune.

Videre leveres utebelysning og sykkelstativer. Utvendige vannkraner monteres i tilknytning til hovedinngang og på motsatt side av denne.

RENOVASJON

Det er etablert felles nedgravde avfallsbeholdere med innkast fra bakkenivå utendørs ifm. bygging av Fargehusene trinn 1.

PARKERING

Det etableres et felles parkeringsanlegg i parkeringskjeller. Adkomst til parkeringsanlegget via innkjørsel under Haugesundsgata 33. Port åpnes med GSM-løsning der man ringer porten åpen. Fotocelle plasseres på innside for utkjøring. Høyde på port min 2.20 m.

Det vil bli tilrettelagt for lading av elbil med hovedinfrastruktur. Kjøper bestiller selv ladestasjon fra Lyse i tilvalgsprosessen.

TILVALG

Det vil i en tidsbegrenset periode være anledning til å gjøre tilvalg. Mulige tilvalg og priskonsekvens av dette vil bli presentert av entreprenør i en tilvalgsprosess. Aktuelle tilvalg kan omfatte: Parkett Farger på malte vegger Kjøkkeninnredning inkl. hvitevarepakker Garderobe Baderomsinnredning Alternative vegg og gulvliser Alternative innerdører Endringer av elektroinstallasjoner, herunder ekstra stikk og nettverksuttak.

Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15 % av kjøpesum i henhold til bustadoppføringslova § 9. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og entreprenør i separat avtale. Eventuelle tilvalg faktureres direkte fra entreprenør/underleverandør mot garantier iht. Bustadoppføringslova. Endringer ut over de som fremkommer i tilvalg-informasjon fra entreprenør må på fritt grunnlag vurderes av selger, entreprenør og dennes underleverandører. Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade og vindusform, samt plassering av vann og avløp. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting

av prosjektet, er interessant/kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpstilbudet dersom interessant/kjøper har ønske om tilvalg/ endring som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Konferer megler for nærmere informasjon.

FORBEHOLD

Prosjektet er ikke ferdig detaljprosjektet. Opplysninger i denne leveransebeskrivelsen er derfor gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten at den planlagte generelle standarden forringes i vesentlig grad. Videre vil størrelsen på sjakter og veggtykkelser bli justert. Søyleplasseringer kan endres. Tekniske installasjoner er ikke tegnet inn på plantegningene, disse vil bli montert i henhold til normale retningslinjer og byggeforskrifter. Omfang av nedforede himlinger eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres. Priser på usolgte boliger kan uten forutgående varsel justeres av selger. Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder salgstegninger). I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende. Bildebruk og illustrasjoner i salgsmaterialet vil vise elementer som ikke er i samsvar med faktisk leveranse, så som møblering, kjøkken- og garderobeløsning, dør- og vindusform, fasadedetaljer, detaljer utomhus mv. Det presiseres særskilt at kjøkken- og baderomsinnredning leveres i henhold til egen kjøkkentegning. Tegninger i prospektet viser ikke den reelle leveransen, blant annet er ikke alle sjakter og vvs-føringer inntegnet. Det tas forbehold om at salgstegningene i prospektet ikke er egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Videre kan vindusplasseringen i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring av fasademateriell, isolasjonskrav osv. Boligprosjektet vil bygges etter teknisk forskrift TEK 17. Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

ARKITEKT

Dark Arkitekter

LANDSKAPSARKITEKT

Dark Arkitekter

27.01.2025

ROMSKJEMA

27.01.2025

Rom	Gulv	Innervegger	Himling	Listverk	Innvendige dører	Ytterdør	Vinduer	Oppvarming	Sanitær	Ventilasjon	Elektro	Annet
Entré	Enstavs, hvitpigmentert parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Det kan velges 3 farger pr. leilighet kostnadsfritt. Tak skal kunne inngå i dette. Gjelder ikke kontrastvegg.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit).	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset.Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Gulvlist i samme utførelse som gulv.	Hvite slette dører. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Terskel i samme farge som parkett.	Entrédør i laminat. Farge etter ARK sitt valg.	Isolerglass og malte karmar innside, alu.kledning utside. Innvendig farge NCS 0500 N (Klassisk hvit).	Vannbåren varme i CA-H0601, CA-H0602, CD-H0801, CD-H0802.			Lavtbyggende elektriske punkter etter NEK400 / TEK17.	Fliser er ikke mulig grunnet trinnlyd.
Gang	Enstavs, hvitpigmentert parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Det kan velges 3 farger pr. leilighet kostnadsfritt. Tak skal kunne inngå i dette. Gjelder ikke kontrastvegg.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit).	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset.Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Gulvlist i samme utførelse som gulv.	Hvite slette dører. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Terskel i samme farge som parkett.	Entrédør i laminat. Farge etter ARK sitt valg.	Isolerglass og malte karmar innside, alu.kledning utside. Innvendig farge NCS 0500 N (Klassisk hvit).	Vannbåren varme i CA-H0601, CA-H0602, CD-H0801, CD-H0802.			Lavtbyggende elektriske punkter etter NEK400 / TEK17.	Fliser er ikke mulig grunnet trinnlyd.
Stue	Enstavs, hvitpigmentert parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Det kan velges 3 farger pr. leilighet kostnadsfritt. Tak skal kunne inngå i dette. Gjelder ikke kontrastvegg.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit).	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset.Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Gulvlist i samme utførelse som gulv.	Hvite slette dører. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Terskel i samme farge som parkett.		Isolerglass og malte karmar innside, alu.kledning utside. Innvendig farge NCS 0500 N (Klassisk hvit).	Vannbåren varme med høythengende konvektor. Vannbåren varme i CA-H0601, CA-H0602, CD-H0801, CD-H0802		Balansert ventilasjon. Tilluft og avtrekk.	Lavtbyggende elektriske punkter etter NEK400 / TEK17.	
Kjøkken	Enstavs, hvitpigmentert parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Det kan velges 3 farger pr. leilighet kostnadsfritt. Tak skal kunne inngå i dette. Gjelder ikke kontrastvegg.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit).	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset.Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Gulvlist i samme utførelse som gulv.	Hvite slette dører. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Terskel i samme farge som parkett.		Isolerglass og malte karmar innside, alu.kledning utside. Innvendig farge NCS 0500 N (Klassisk hvit).	Vannbåren varme i CA-H0601, CA-H0602, CD-H0801, CD-H0802	Ett-greps kjøkkenbatteri. Waterguard på hovedvanninntak. Opplegg for oppvaskmaskin.	Balansert ventilasjon. Tilluft og avtrekk. Ventilator for innebygging type slimline.	Lavtbyggende elektriske punkter etter NEK400 / TEK17. Dimbare spotter under overskap pr 0,55m.	Se egen kjøkkentegning fra Sigdal. Hvitevarer er ikke inkludert. Skap for integrering av hvitevarer er inkludert.
Soverom	Enstavs, hvitpigmentert parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Det kan velges 3 farger pr. leilighet kostnadsfritt. Tak skal kunne inngå i dette. Gjelder ikke kontrastvegg.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit).	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset.Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Gulvlist i samme utførelse som gulv.	Hvite slette dører. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Terskel i samme farge som parkett.		Isolerglass og malte karmar innside, alu.kledning utside. Innvendig farge NCS 0500 N (Klassisk hvit).			Balansert ventilasjon. Tilluft.	Lavtbyggende elektriske punkter etter NEK400 / TEK17	Garderobeskap er ikke inkludert.
Bad	Fliser 20x40cm, mosaikkfliser 5x5cm i nedsenket sone for dusj.	Fliser 20x40cm i dusjsone, malt våtromstapet på øvrige veggareal. Det kan velges 3 farger pr. leilighet kostnadsfritt. Tak skal kunne inngå i dette. Gjelder ikke kontrastvegg.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit).	Sokkelflis på gulv. Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit).	Hvite slette dører. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Terskel i samme farge som parkett.		HVIS AKTUELT:Isolerglass og malte karmar innside, alu. kledning utside. Innvendig farge NCS 0500 N (Klassisk hvit).	Vannbåren gulvvarme.	Ett greps servantbatteri. Dusjbatteri og garnityr. Gulvsluk. Vegghengt toalett med dempet sete. Dusjhjørne i herdet glass med innfellbare dører. Servantskap. Uttak og avløp for vaskemaskin på tilgjengelig bad.	Balansert ventilasjon, avtrekk.	Lavtbyggende elektriske punkter etter NEK400 / TEK17. Inkl. belysning, dimbare utenpåliggende spotter leveres iht. lysplan fra elektriker.	Se egen tegning for baderoms-møbel fra Sigdal. Nedsenket gulv i dusj. Kun kondenstørketrommel kan brukes. Unopax fordelerskap i forbindelse med toalett.
WC	Enstavs, hvitpigmentert parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Det kan velges 3 farger pr. leilighet kostnadsfritt. Tak skal kunne inngå i dette. Gjelder ikke kontrastvegg.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit).	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset.Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Gulvlist i samme utførelse som gulv.	Hvite slette dører. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Terskel i samme farge som parkett.		HVIS AKTUELT:Isolerglass og malte karmar innside, alu. kledning utside. Innvendig farge NCS 0500 N (Klassisk hvit).		Ett greps servantbatteri. Vegghengt toalett. Speil. Skap under vask.Uttak for belysning over speil.	Balansert ventilasjon. Tilluft og avtrekk.	Lavtbyggende elektriske punkter etter NEK400 / TEK17. Belysning i tak.	Møbel iht. tegning fra Sigdal.
Bod	Enstavs, hvitpigmentert parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Det kan velges 3 farger pr. leilighet kostnadsfritt. Tak skal kunne inngå i dette. Gjelder ikke kontrastvegg.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit).	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset.Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Gulvlist i samme utførelse som gulv.	Hvite slette dører. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Terskel i samme farge som parkett.		HVIS AKTUELT:Isolerglass og malte karmar innside, alu. kledning utside. Innvendig farge NCS 0500 N (Klassisk hvit).			Balansert ventilasjon. Tilluft. Aggregat.	Lavtbyggende elektriske punkter etter NEK400 / TEK17. El-tavle i vegg. Belysning i tak.	Enkelte rom på plantegninger benevnt bod/garderobe. Disse medtas som bod.
WIC (walk-in closet)	Enstavs, hvitpigmentert parkett.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Det kan velges 3 farger pr. leilighet kostnadsfritt. Tak skal kunne inngå i dette. Gjelder ikke kontrastvegg.	Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit).	Hvitmalt glattkant med synlige spikerhull vokset.Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Gulvlist i samme utførelse som gulv.	Hvite slette dører. Farge NCS 0500 N (Klassisk hvit). Terskel i samme farge som parkett.		HVIS AKTUELT:Isolerglass og malte karmar innside, alu. kledning utside. Innvendig farge NCS 0500 N (Klassisk hvit).			Balansert ventilasjon. Tilluft.	Lavtbyggende elektriske punkter etter NEK400 / TEK17.	
Balkong	Impregnerte terrassebord, 28x 120 mm uten riller.		Synlig betong.								Lysarmatur og stikkontakt.	Rekkverk leveres ihht. ARKs valg. Slukrist i hver balkong for inspeksjon og rensk av sluk. Det vil ikke være mulighet for fliser på balkonger pga. vektbegrensninger. Innglassede balkonger ihht. lydkrav og tegninger. Øvrige balkonger tillates ikke innglasset.

ETASJEPLANER



1. etasje



2. etasje

ETASJEPLANER



3. etasje



4. etasje

ETASJEPLANER



GETRINN 1

Fasade Nord

5. etasje

Jesnitt A1-A2

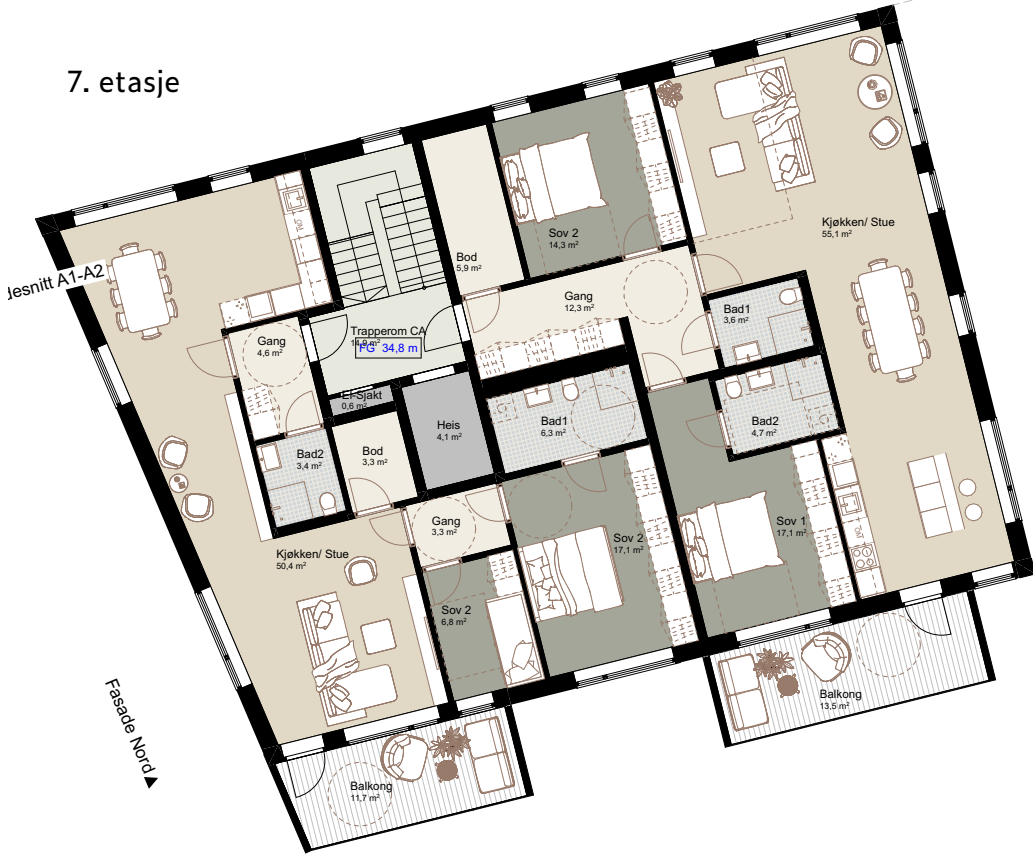
Fasade Nord

6. etasje

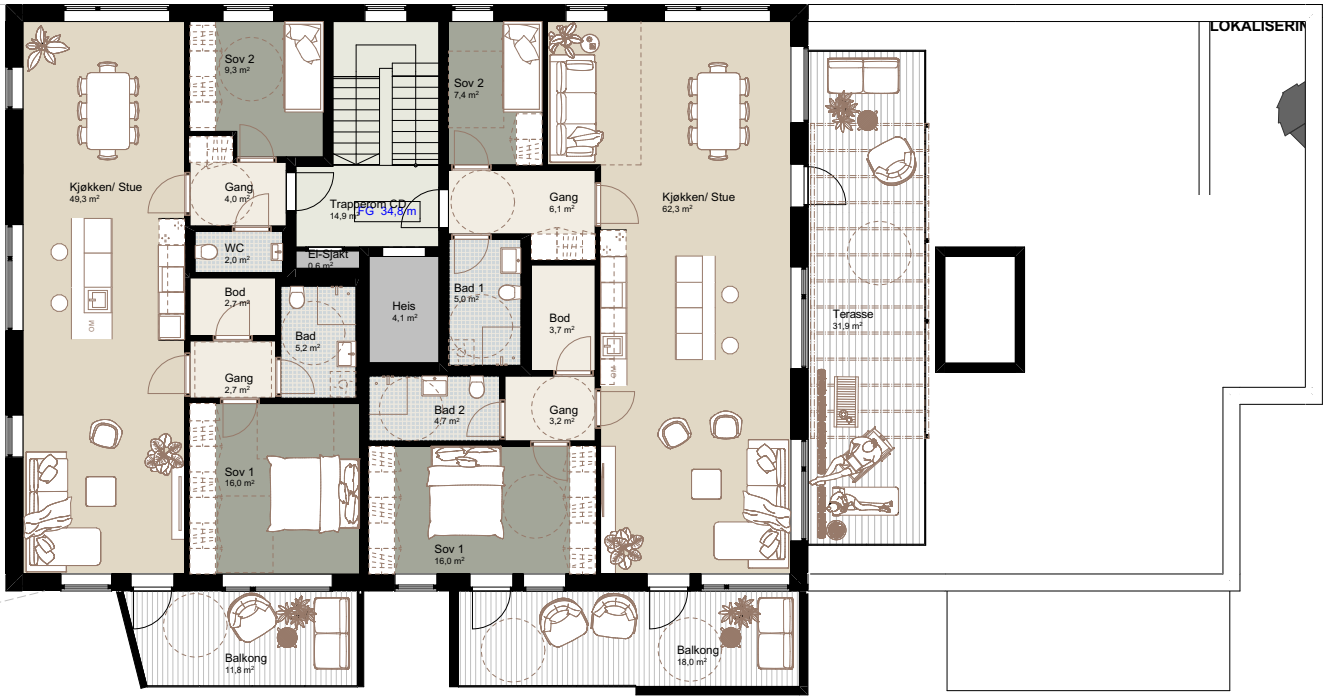
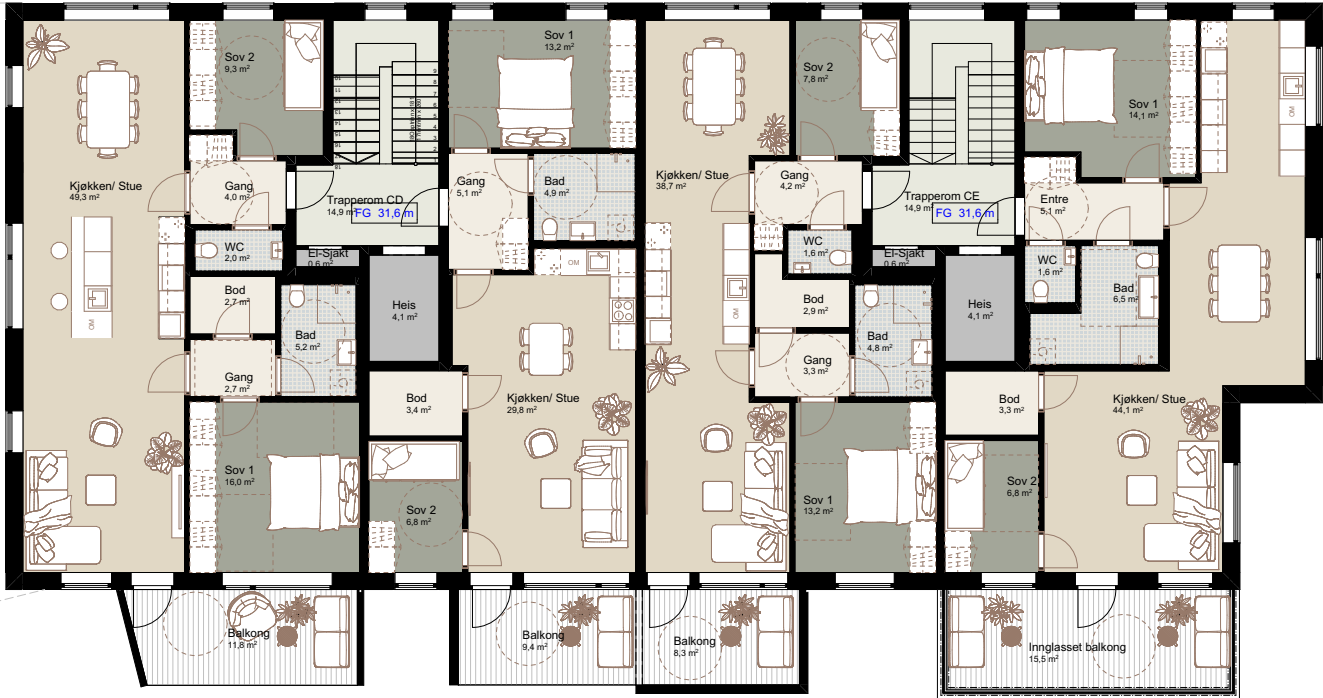
ETASJEPLANER



7. etasje



8. etasje



LOKALISERING

FASADER



Fasade sør



Fasade øst



Fasade vest



Fasade nord

UTOMHUSPLAN



TEGNFORKLARING

- DIVERSE
 - Eiendomsgrænse
 - Planleggrænse
 - Formålsgrænse
 - Inngang byggs / innkjørsel
 - Fotavtrykk P-kjeller
- HØYDER
 - Eksisterende oppmålt høyde
 - Ny foreslått høydekote
 - Eksisterende konturlinje
 - Ny konturlinje
 - Markering skulder, skråningsbum
 - Faltpil
- BELEGG
 - Asfalt
 - Bellegingsstein type A
 - Bellegingsstein type B
 - Armeringsstein med grus
 - Armeringsstein med grus
 - Tredkille
 - Falunderlag kutteflis
 - Falunderlag stopt
 - Sandkasse
 - Kompiment steinstøv
 - Pukk 32-64
- KANTER OG MURER
 - Støttemur i betong
 - Støttemur i naturstein
 - Stikkant - plantekasse
 - Pallede i rundstokk
 - Rekkverk
 - Håndleper
- VEGETASJON
 - Eksisterende trær (oppmåling)
 - Nye trær
 - Plantebed
 - Plen
 - Regnbod
 - Klatreplanter
- OVERVANN
 - Åpen renne i smågatestein
 - Rennehelle
 - Sandfang, kuppelfest
- BELYSNING
 - Parklys, solplys, veggmontert lys
 - Offisiell belysning
 - Parklys, pulett, spolis
- MØBLERING OG UTSTYR
 - Folkeseipst
 - Lekesapparat
 - Stigegruppe
 - Sykkelstativ
 - Avfallsbeholder
 - Nedgravd container

PLAN 1:200

FORELØPIG TEGNING - 04.09.2024
ENDELIG PLAN GODKJENNES AV STAVANGER KOMMUNE INNEN I GANGSETTING

cw427

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 Rekkefølgebestemmelser

§ 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 adkomster 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. Forurensset 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 kvalitetsprinsipper. 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 m² 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 m².
- 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.
- Maksimale 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 m² BRA og minst 35 boliger skal være over 75 m² BRA.
- Maksimalt 15 leiligheter kan ha dagslys bare fra en side, som da skal være side mot gårdsplass 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 kjøreadkomst 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 m² BRA.
- Innenfor området tillates bebyggelse for bolig, kontor, undervisning og mindre næringsvirksomheter som frisører, kiosker, bevertning, andre mindre utsalg 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) – Gårdsplass, hotell, overnatting (BKB1)

- Innenfor områdene tillates hotell, overnatting, forretning og kontor.
- Det skal etableres kjøreadkomst i BKB1 for nød- og servicekjøring fra offentlig vei til f_BGP. Kjøreadkomsten 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 Gårdsplass (f_BGP)

- Over gårdsplass skal det være mulig for nød- og servicekjøring og oppstilling av brannbil. Gårdsplassen 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 stiplet 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.



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**
Gatenr: **1371**
Kommune: **STAVANGER**
Postkrets: **4014 STAVANGER**

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

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

HEFTELSE

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

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

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**
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 1103 GNR: 53 BNR: 207
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 1103 GNR: 53 BNR: 208
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 1103 GNR: 53 BNR: 732
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 1103 GNR: 53 BNR: 811
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 1103 GNR: 53 BNR: 813
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 1103 GNR: 53 BNR: 845
Sammenslått 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
RETTE 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 FOR SAMEIET HAUGESUNDSGATA 47-53

(foreløpig utkast – endring må påregnes)

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

1 NAVN

Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Haugesundsgata 47-53. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 64 boligseksjoner på eiendommen gnr. 53 bnr. xxx i Stavanger kommune.

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

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. I sameiets fellesareal er det også en egen gjestehybel, samt et felleslokale med kjøkken og WC.

2 BEGRENSNINGER I MULIGHETEN TIL Å KJØPE BOLIGSEKSJONER

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

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

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

3 RETTSLIG RÅDERETT

3-1 Rettslig råderett

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

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

4 BRUKEN AV FELLESAREALENE OG DEN ENKELTE BRUKSENHET

4-1 Rett til bruk

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

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

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

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

4-2 Gjestehybel og felleslokaler

Sameiet eier og disponerer en gjesteleilighet og et felleslokale med kjøkken og WC i bygget. Lokalene skal være tilgjengelig for alle seksjonseiere på

fastsatte vilkår.

Styret i Sameiet skal utarbeide og fastsette et reglement for bruk og utleie, herunder fastsette leievilkår. Vilkårene skal fastsettes med utgangspunkt i at lokalene er en del av fellesarealet, og at sameiet dermed har ansvaret for den økonomiske og faktiske forvaltningen.

Andelseiere i Borettslaget Fargehusene (byggetrinn 1) kan få bruksrett til lokalene under visse forutsetninger. Bruksrettens innhold og form skal i så fall avklares mellom Sameiet og Borettslaget Fargehusene.

4-3 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

4-4 Ordensregler

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

5 PARKERING

5-1 Sameiets parkeringsplasser

Enkelte av seksjonseierne disponerer parkeringsplasser. Disse ligger i egen anleggseiendom under bebyggelsen. Bruken av parkeringsanlegget og felles uteareal er regulert i vedtektene for Sameiet Fargehusene Felles. Her reguleres også den rettslige og faktiske disposisjonsretten, samt fordeling av vedlikehold og kostnader tilknyttet disse parkeringsplassene.

6 VEDLIKEHOLD

6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

- inventar
 - utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
 - apparater, for eksempel brannslukningsapparat og brannvarsler
 - skap, benker, innvendige dører med karmer
 - listverk, skillevegger, tapet
 - gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - vegg-, gulv- og himlingsplater
 - rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - vinduer og ytterdører
- Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for

eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

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

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

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

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

6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

7 FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

7-3 Heftelsesform

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

8 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

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

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

8-2 Fravikelse - eierseksjonsloven § 39

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

9 STYRET OG DETS VEDTAK

9-1 Styret - sammensetning

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

9-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

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

9-3 Representasjon og fullmakt

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

10 ÅRSMØTET

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

10-3 Årsmøtets form

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

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

10-4 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må besluttet med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

10-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

10-6 Møteledelse og protokoll

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

10-7 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

(3) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10-8 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-5 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

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

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådgigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 7.

11 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

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

(2) Styret har egen e-post:

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

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

12 INHABILITET OG MINDRETALLSVERN

12-1 Inhabilitet

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

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

12-2 Mindretallsvern

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

UTKAST TIL BUDSJETT SAMEIET HAUGESUNDGATA 47-53, 64 ENHETER

Totalt kvm ca 4902 – estimert felleskostnad kr 25,- pr kvm + TV/internett 99 kr og Heime 99 kr.
Fellessameiet (uteområdet og garasjeanlegg) kr 200 pr enhet/mnd – for de som har p-plass + kr 100,-pr plass/mnd.

TOTALE INNBETALINGER	
Fellesutgifter drift	1 470 600
Fellessameiet (garasjeanlegg og uteområde)	192 000
Fellessameiet (29 p-plasser a kr 100 pr mnd)	34 800
Heime – pr mnd enhet	76 032
TV internett kostnader	76 032
Sum innbetalinger	1 849 464
KOSTNADER	
Styrehonorar	96 000
Arbeidsgiveravgift	13 536
Elektrisk energi	96 000
Bygningsmessig vedlikehold	115 200
Kostnad fellessameie (fellesomårdert ute)	192 000
Heime	76 032
Vaktmester	150 000
Renhold	137 500
Tv/internett	76 032
Drift heis	175 000
Andre Driftskostnader/service	121 600
Forretningsførerhonorar	120 000
Revisjon	12 000
Forsikring	224 000
Div adm. og org. messige kostnader	76 800
Fellessameiet (29 p-plasser)	34 800
TOTAL DRIFTSKOSTNADER	1 716 500
DRIFTSRESULTAT	132 964

I driftsbudsjettet har vi tatt med bygningsmessige vedlikehold som vil inngå i driften av sameiet med kr 150,- pr. enhet pr. mnd.

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

Starkapital sameiet – Innbetaling av kr 5000 pr enhet/leilighet ved overtakelse.

Vedtekter

for

Sameiet Fargehusene Felles**Org. nr: 933 898 938****§ 1 Organiseringen av Sameiet Fargehusene Felles - Navn, eierforhold og formål****Organiseringen av boligområdet**

Prosjektet «Fargehusene» er et større bolig- og næringsområde bestående av Sameiet Fargehusene på gnr 53 bnr 906 og Borettslaget Fargehusene 2, på et eget bnr. []. Utbygger av område er Fargehusene Bolig 1 AS og Fargehusene Bolig 2 AS (u.s.), heretter kalt «Utbygger».

Boligområdet er organisert slik at parkeringsplasser og enkelte sykkelplasser er lokalisert i en anleggseiendom under bebyggelsen, «Garasjeanlegget», på gnr. 53 bnr. 905, og grøntareal, lekeplasser og blågrønn infrastruktur, på gnr 53 bnr 831, heretter kalt «Uteområdet». Se kartskisse vedlegg 1 slik dette ser ut før trinn 2 er ferdig prosjektert. Samlet omtales disse områdene som «Eiendommene», eller som «Fellessameiet».

Navnet på Fellessameiet er «Sameiet Fargehusene Felles».

Formålet med Fellessameiet er å organisere forvaltning, drift, bruk, vedlikehold, påkostninger, m.m. til beste for de enkelte eier.

Disse vedtekter skal regulere de rettigheter og forpliktelser som den enkelte eier og dets beboere/ brukere har i Fellessameiet.

§ 2 Sameiets eiendom og formelle eierforhold

Fellessameiet skal eies med følgende ideelle eierandeler:

- Seksjonseierne i Sameiet Fargehusene 1, total eierbrøk 7239/13127, 55%
- Borettslaget Fargehusene 2, eierbrøk 5888/13127, 45%

Den enkelte seksjonseier og borettslag vil etter dette regnes som Sameier i Fellessameiet. Utbygger skal regnes som sameier for byggetrinn som ikke er ferdigstilt, frem til disse er ferdig utbygget / overtatt.

§ 3 Etablering og hjemmel til sameiet

Det enkelte blir eier i Fellessameiet når Eiendommen(e) er ferdigstilt og den enkelte Sameier er stiftet.

Hjemmelen til Fellessameiet skal overføres til Sameierne i tråd med eierbrøk som fremgår av punkt 2 når nødvendige fradelinger og organisering er foretatt, men slik at nødvendige arronderinger av Eiendommene og organisatoriske stiftelser først må være foretatt.

Hjemmelen overføres fri for Utbyggers pengeheftelser, men med eventuelle bruksretter som fremgår av denne avtale.

§ 4 Fysisk bruk av Fellessameiet

Garasjeanlegget består av parkeringsplasser som er tildelt den enkelte Sameier til eksklusiv bruk. I tillegg kommer de plasser Utbygger foreløpig ikke har tildelt og som tilhører Utbygger.

Den nærmere fordeling av de parkeringsplasser og boder fremgår av kart med påtegningsliste som viser rettighetshaver til den enkelte plass, se vedlegg 2. Sameiere/ beboere som har fått anvist parkeringsplass på HC tilrettelagte plasser, plikter å stille denne til disposisjon dersom det etter søknad til styret fremmes krav om å få benytte denne.

De til enhver tid ikke tildelte parkeringsplasser i Garasjeanlegget kan bli tildelt eksklusiv bruk for andre brukere innenfor boligområdet Fargehusene, både innenfor utbygging 1 og 2, og kan således ikke benyttes fritt av seksjonseiere/andelseierne i de ulike byggetrinn. Sameierne er kjent med at Utbygger av området står fritt til å selge de til enhver tid udisponerte parkeringsplasser til andre Sameiere innenfor Fargehusene-prosjektet.

Retten til eksklusiv parkeringsplass eller bod kan kun overdras sammen med seksjonen/ andelen de i utgangspunktet ble solgt sammen med, eller til andre beboere i området Fargehusene.

Uteområdet skal brukes av Sameierne til lek og rekreasjon, men slik at dette ikke er til unødig sjenanse for andre brukere av Eiendommen. Området vil være åpent også for andre brukere.

Styret kan fastsette egne ordensregler for både Uteområdet og Garasjeanlegget. Ved første vedtakelse, og ved større endringer senere, skal disse forelegges Sameiermøte for godkjenning.

§ 5 Rettslig rådighet

Eventuelle eksklusive bruksretter til parkeringsplass skal sikres ved tinglysning av bruksrettsavtale som en heftelse på anleggseiendommen til Fellessameiet.

Sameierne kan verken selge, pantsette eller på annen måte rettslig disponere over sin sameieandel.

Beboere som har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass(er) kan overdra eller leie ut tildelt(e) parkeringsplass(er) til ny bruksberettiget, men kun til ny bruksberettiget som alt er eier innenfor boligområdet Fargehusene. Styret i Fellessameiet skal motta melding om slik

overdragelse eller utleie, samt informere sameiets forretningsfører. Ved overdragelse av parkeringsplass, plikter selger å besørge tinglysning av overdragelsen.

Ingen av sameierne har rett til å kreve Fellessameiet oppløst.

§ 6 Styret

Sameiets styre skal bestå av inntil 4 medlemmer, hvor hver av Sameierne bør være representert. Valg foretas blant de foreslåtte kandidater fremmet av de respektive Sameierne. Styret bestemmer selv hvem som skal være styrets leder. Styret velges for 2 år.

Styret avholder styremøter ved behov og når minst ett -1- styremedlem krever det. Det skal føres protokoll fra styremøtene som skal signeres av de tilstedeværende styremedlemmer i det påfølgende styremøte med mindre styret beslutter noe annet.

§ 7 Signatur og representasjon

Styret representerer og forplikter Sameiet med underskrift av to styremedlemmer i fellesskap. Dette gjelder saker om Sameiernes felles rettigheter og plikter etter vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

§ 8 Styrets arbeid

Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av Fellessameiet, samt at Sameiets anliggender utføres i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for disse og fastsette lønn/økonomisk kompensasjon, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt meddele oppsigelse eller avskjed. Ved utførelsen av sitt arbeid, kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan fatte vedtak når minst 2 av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall av de tilstedeværende på styremøtet. Ved stemmelikhet gjelder det som styrets leder har stemt for.

§ 9 Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i Fellessameiet utøves av sameiermøtet. Sameierne ved deres styrer har rett til å delta på sameiermøte hvor de har tale- og forslagsrett. Videre har styremedlemmer, forretningsfører og revisor i Sameiet rett til å delta på sameiermøtet med tale- og forslagsrett. Styreleder har plikt til å være til stede på sameiermøtet. Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle de som har møterett, med opplysning om møtedato og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på sameiermøtet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for sameiermøtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt, kan sameiermøtet kun treffe beslutninger i saker som er meldt inn i tide og angitt i innkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle følgende saker:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskap
- Godtgjørelse til styret
- Eventuelt valg av revisor
- Årlig vedlikeholdsprogram

§ 10 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en -1- eller flere av sameierne fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker skal behandles. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skjer på samme måte som for innkalling til ordinært sameiermøte.

§ 11 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer, der hver Sameier har én stemme for hver av de fremmøte representanter, jfr. §9. Sameiets forretningsfører og revisor skal ikke telles med. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Dersom avgitte stemmer står likt, skal saken avgjøres ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om følgende saker:

- Endring av vedtektene
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av eiendommene som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av eiendommene eller deler av dette.
- Andre rettslige disposisjoner over Fellessameiet eller Eiendommene som går ut over vanlig forvaltning
- Tiltak som har sammenheng med Sameiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, når tiltaket fører med seg et økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 25 % av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutning krever tilslutning fra de Sameierne beslutningen gjelder:

- At bestemte Sameiere skal ha en plikt til å holde deler av Fellessameiet ved like
- Innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i vedtektenes § 13

Det kreves tilslutning fra begge Sameierne for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Garasjeanlegget.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi enkelte Sameiere en urimelig fordel på den andres bekostning. Ei heller kan sameiermøtet treffe beslutninger om bortfall av slike eksklusive bruksretter som fremgår av disse vedtekter med vedlegg, med mindre den aktuelle bruksrettshaver samtykker til bortfallet.

Det legges til grunn at de deltakere på sameiermøtet som representerer

sin Sameier, har forelagt de aktuelle saker for sitt styre og at representantene stemmer i samsvar med de vedtak som er fattet.

§ 12 Vedlikehold av Fellessameiet

Styret er ansvarlig for at Fellessameiet holdes forsvarlig ved like. Styret plikter å utarbeide en vedlikeholdsplan, samt å innkreve tilstrekkelig betaling av fellesutgifter til å kunne utføre sine plikter etter disse vedtekter. Vedlikeholdsprogrammet skal revideres årlig og fremlegges på det ordinære sameiermøte for godkjenning.

§ 13 Innkreving og fordeling av kostnader

Sameierne, herunder inklusive beboere og seksjonseiere for næring, er ansvarlig for å betale felleskostnader tilknyttet eventuelle rettigheter de er gitt i Fellessameiet. Brukere som har leiet ut sine rettigheter, er like fullt ansvarlig for sin andel av felleskostnadene, dersom ikke annet er skriftlig avtalt med sameiets styre.

For Uteområdet skal Sameiet Fargehusene selv være ansvarlig for kostnader knyttet til «harde flater» som markert med rødt i **Vedlegg 1**. Borettslaget Fargehusene 1 skal dekke kostnader ved drift og vedlikehold for arealer markert med grønt (lekeplass og grøntarealer). I forbindelse med utbygging av trinn 2/ Borettslaget Fargehusene 2 skal Vedlegg 1 oppdateres med oppdatert fordeling av grøntareal, samt kostnadsfordeling av dette mellom Borettslag 1 og 2. Tilsvarende skal vedlegg 2 oppdateres med parkeringsfordeling slik denne ser ut etter at Garasjeanlegget er utvidet ved neste byggetrinn, og fordeling av parkeringsplasser til Borettslaget Fargehusene 2 og gjesteparkeringsplasser til hele Fellessameiet er fordelt.

Styret sørger for at hver enkelt Sameier innbetaler sin andel av de årlige fellesutgiftene, dvs alle kostnader og utgifter som påløper i forbindelse med vedlikehold, drift, organisering mv.

Beløpets størrelse fastsettes av styret i henhold til budsjett slik at det med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Beløpet justeres det påfølgende år for reelle kostnader for den enkelte sameier og avregnes med det nye beløpet.

Kostnader knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av Fellessameiet, samt driften for øvrig, fordeles i utgangspunktet mellom Sameierne i henhold til eierbrøk. Ingen Sameier eller rettighetshavere er forpliktet til å dekke større deler av kostnadene enn dem som faller på vedkommende sin andel. Styret kan likevel, i den utstrekning kostnader eller tilgang til enkelte rettighetstyper avviker, fastsette en annen kostnadsfordeling mellom disse.

§ 14 Betaling av felleskostnader

Sameiets felleskostnader betales av Sameierne i samsvar med det som er bestemt i disse vedtekter og etter nærmere instruks fra styret eller årsmøtet. Eventuelle særrettigheter skal belastes den det gjelder.

Styret skal sørge for at alle fellesutgifter blir betalt slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svares den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

§ 15 Ansvar utad for den enkelte sameier

For Fellessameiets felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte Sameier solidarisk utad. Innad (i regressomgangen) hefter hver enkelt eierseksjonssameiet i forhold til sin eierandel (pro-rata ansvar).

§ 16 Forsikring

Fellessameiet skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og forsikringspremien betales.

§ 17 Overgangsregler frem til alle byggetrinn er ferdigstilt / etablering av servitutter

De rettigheter og plikter som påhviler det enkelte Sameier i henhold til disse vedtekter påhviler Utbygger frem til det enkelte Sameier har foretatt første innflytting. Videre er Utbygger etter dette tidspunkt å anse som Sameier på lik linje med andre seksjonseiere for usolgte enheter (eierseksjoner).

Utbygger har, frem til det enkelte seksjon eller andel har hatt første innflytting i de ulike byggetrinn, rett til å endre plassering av / omrokere på tildelte parkeringsplasser og boder i Garasjeanlegget. Fordelingen vil kunne endres og omrokkers i forbindelse med byggingen av neste byggetrinn av garasjeanlegget. Det samme vil gjelde når hele anlegget er ferdigstilt og fordeling av parkeringsplasser til Borettslaget Fargehusene 2 og gjesteparkeringsplasser til hele Fellessameiet er foretatt.

I perioden frem til byggetrinn 2 er ferdigstilt og overtatt av Borettslaget Fargehusene 2 skal styret i Sameiet Fargehusene Felles bestå av 3 medlemmer der Sameiet Fargehusene 1 skal ha ett styremedlem og Utbygger skal ha to medlemmer av styret.

Hver enkelt andelseier/ seksjonseier overtar retten til bruk av Garasjeanlegget samtidig med overtakelse av sin seksjon eller andel.

Hjemmel til Fellessameiet vil overføres når eiendommens utstrekning er hensiktsmessig avklart og Sameierne stiftet. Tentativt vil Borettslaget Fargehusene 2, herunder utvidelse av Garasjeanlegg og Uteområde, være planlagt ferdigstilt i 2027. Sameierne skal i den grad det er nødvendig medvirke til signering og gjennomføring av eventuelle kartforretninger, tinglysing av heftelser, og annet for å sikre at utbyggingen kan ferdigstilles og gjennomføres på en rasjonell måte.

Reelle og påløpte driftskostnader (herunder strøm, forsikring, kommunale avgifter, o.l.) som Utbygger eventuelt måtte forskuttes frem til Fellessameiet er overskjøtet fra Utbygger til Sameierne, kan Utbygger viderefakturerer til Sameierne i samsvar med den enkeltes eierandel. Dette gjelder kun etter at det enkelte sameie/ borettslag er stiftet, ferdigstilt og først innflytning er skjedd.

Utbygger forplikter ikke å betale felleskostnader for ikke ferdigstilte boliger eller seksjoner.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten at Utbygger gir sitt skriftlige samtykke. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran. Vedtektsbestemmelsen bortfaller 6 måneder etter ferdigstillelse av trinn 2.

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

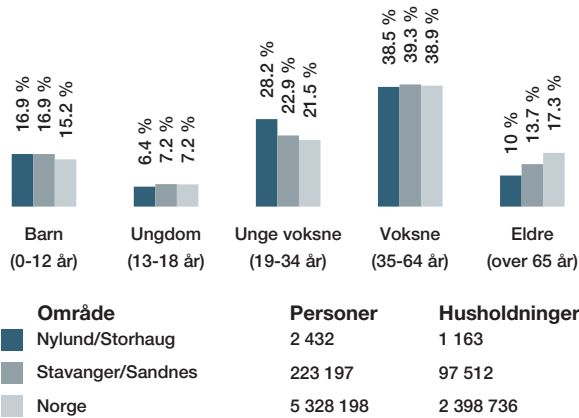
Veldig trygt 77/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



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



1. Egen bil



2. Sykkel



3. Buss



Støynivået

Lite støynivå 81/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 79/100



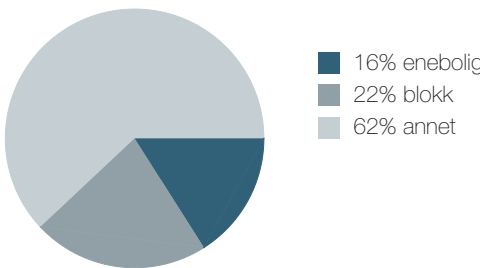
Gateparkering

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!»

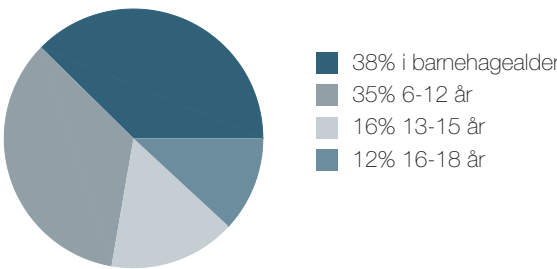
Sitat fra en lokalkjent



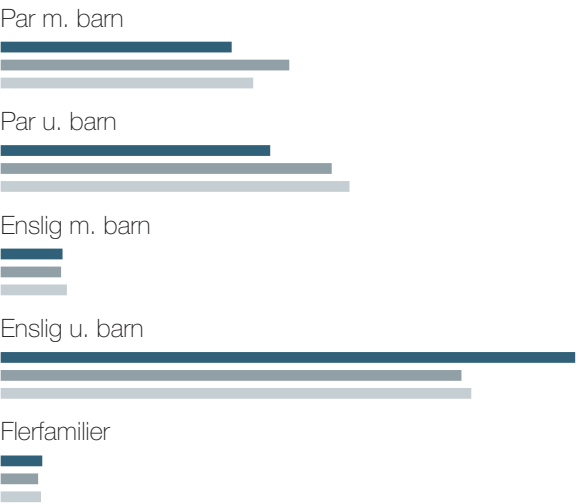
Varer/Tjenester

Mediegården	18 min
Apotek 1 Østre Bydel	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

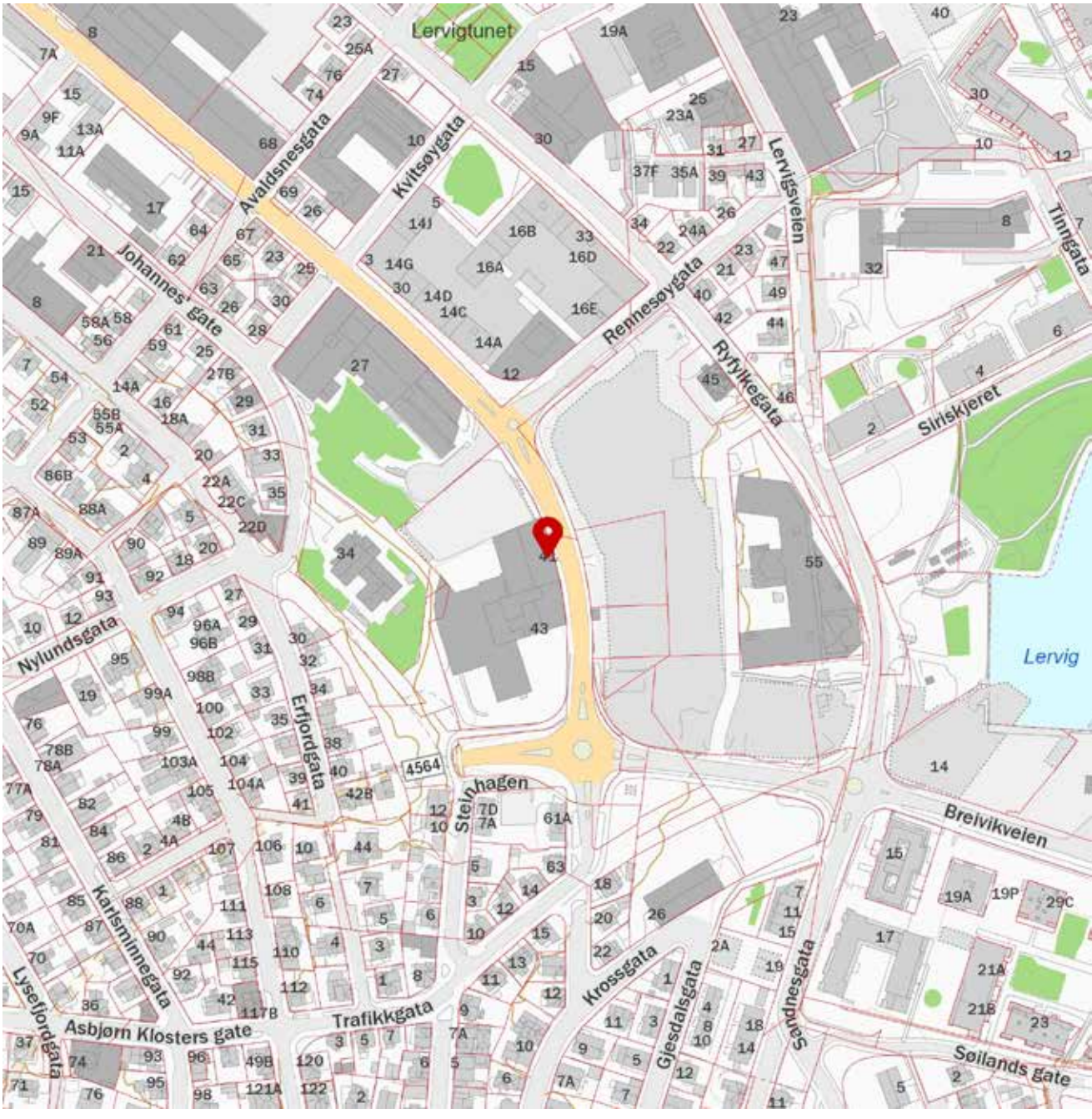
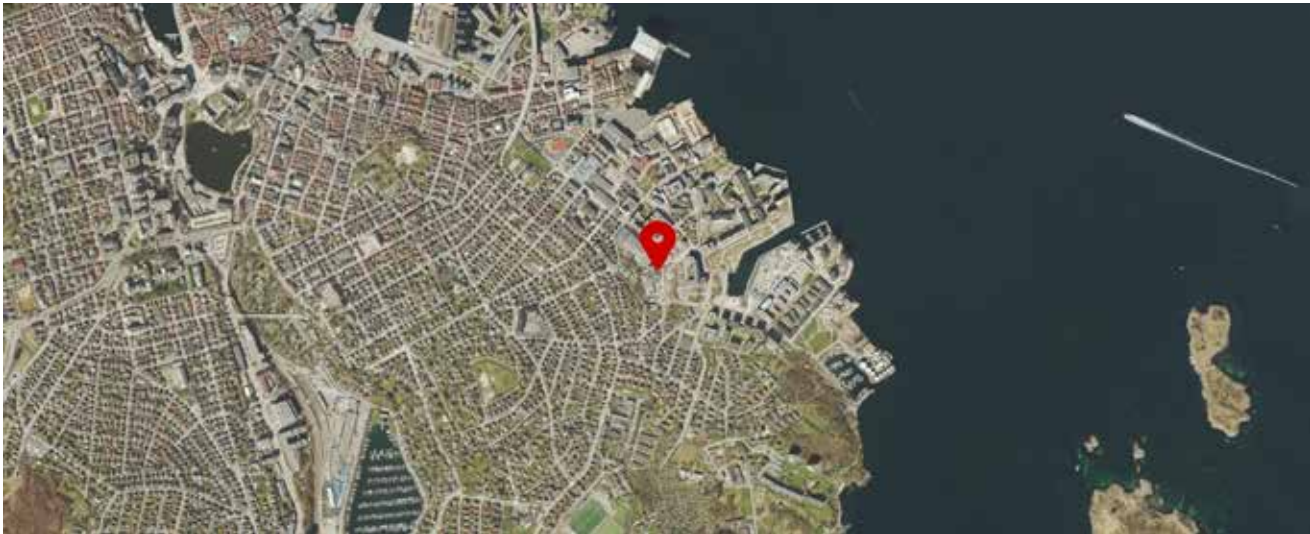


Familiesammensetning



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

[illegible][illegible]

SALGSANSVARLIG

Jeanette Tunge

Salgs- og markedsansvarlig

Tlf: 992 97 670

jt@basebolig.no

base_{bolig}

FARGEHUSENE.NO