PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

VINDMØLLEBAKKEN 4B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Realsameiet

Bygningstegninger og ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Grunnkart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301260066

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Trine Mia Cowie	Mark Charles Cowie

Gateadresse
Vindmøllebakken 4B

Poststed	Postnr
STAVANGER	4014

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 89945694

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301260066

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi har ladestasjon på parkeringsplass i garage knyttet til Smartly.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301260066

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301260066

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 301260066

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trine Mia Cowie	01e734f3908d8da226718abad10968aff366fc05	19.04.2026 14:50:50 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mark Cowie	4908041a71493dd1e5f054daf2afe1a08df0efff	19.04.2026 15:02:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 301260066

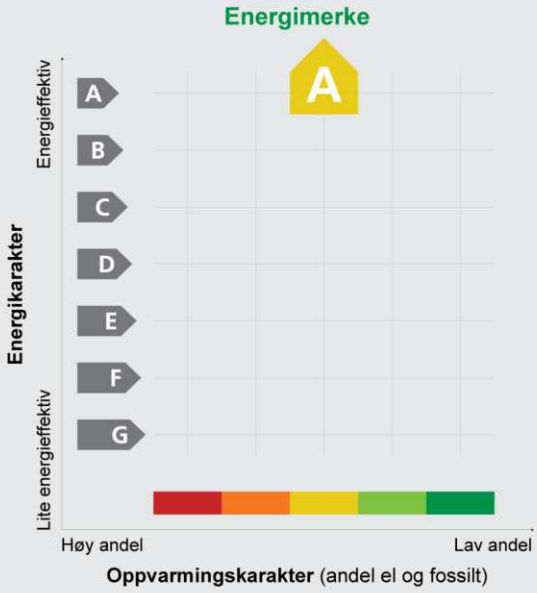
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Vindmøllebakken 4 B
Postnr	4014
Poststad	STAVANGER
Leilegheitsnr.	
Gnr.	52
Bnr.	761
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300623686
Bustadnr.	H0101
Merkenr.	A2020-1103868
Dato	02.03.2020



Innmeld av	NIRAS Norge v/ Pål André Zazzera Johansen

Energiattesten er stadfesta og offisiell.

Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A tyder at bustaden er energieffektiv, medan G tyder at bustaden er lite energieffektiv. Ein bustad bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje gje opp målt energibruk.

SAMEIEAVTALE
for

GNR. 52 BNR. 766, 768 og 769 I STAVANGER KOMMUNE

1. SAMEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN OG FORMÅLET MED SAMEIE-AVTALEN

Sameieobjektet er parkeringsbygget som er utskilt som en egen anleggseiendom med matrikkelnummer gnr. 52 bnr. 766 i Stavanger kommune, samt gnr. 52 bnr. 768 og 769 (heretter samlet benevnt «Eiendommen»). I det følgende fremgår det uttrykkelig eller av sammenhengen om det med Eiendommen siktes til samtlige tre matrikkelenheter eller bare anleggseiendommen.

Eiendommen fungerer som felles parkerings- og bodanlegg for bestemte eiendommer i omkringliggende boligbebyggelse, samt uteoppholds- og gangareal. Bolig-/næringseiendommene som benytter Eiendommen er også dens eiere (se nærmere pkt. 2 nedenfor). Formålet med nærværende sameieavtale er å regulere sameiernes felles drift, bruk og vedlikehold av Eiendommen.

2. SAMEIERNE

Eiendommen er organisert som et realsameie med 14 eiendommer som sameiere.
Ved salg av en sameier-eiendom følger sameieandelen i Eiendommen automatisk med i salget.

På stiftelsestidspunktet er det følgende eiendommer sameiere i Eiendommen, med deres respektive sameiebrøker:

	Matrikkelnummer	**Type bebyggelse**	**Eierbrøk**
-	gnr. 52 bnr. 540	borettslag	5/25
-	gnr. 52 bnr. 761-764	byvillaer	1/25 hver
-	gnr. 52 bnr. 767	næringseiendom	8/25
-	gnr. 52 bnr. 765	eierseksjonssameie	1/25 pr. seksjon

3. BRUK AV EIENDOMMEN

3.1 Innledning

Alle beboerne og brukere (av næringseiendommen) har adkomstrett til anleggseiendommen. Bruk av anleggseiendommens parkeringsplasser og boder er regulert i punktene 3.2-3.4 nedenfor. Bruk av utendørs gangareal på Eiendommen er tillatt av alle beboere, brukere og besøkende hos sameierne.

All bruk av Eiendommen skal være aktsom og hensynsfull, og ikke til unødig eller vesentlig ulempe eller sjenanse for øvrige brukere av Eiendommen. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige eller sterkt luktfrembringende stoffer i Eiendommen. Anleggseiendommen skal ikke brukes til «mekking» på biler e.l. arbeid, men enkle og kortvarige arbeider som hjulskift er tillatt om disse ikke kommer i veien for andre.

3.2 Nærmere om fordeling av parkeringsplasser

Anleggseiendommen inneholder 20 parkeringsplasser i et multiparkeringsanlegg. Eksklusiv bruksrett til disse er fordelt som følger:

- byvillaene på gnr. 52 bnr. 761-764 har rett til én parkeringsplass hver
- seksjonene i gnr. 52 bnr. 765 har rett til én parkeringsplass hver
- gnr. 52 bnr. 767 (næringseiendommen) har rett til åtte parkeringsplasser

Bruksrett til parkeringsplass tinglyses på gnr. 52 bnr. 766 til fordel for ovennevnte matrikkelenheter.

To frittliggende parkeringsplasser i Eiendommen (dvs. ikke del av multiparkeringsanlegget) er særlig tilpasset bevegelseshemmede. Disse plassene brukes i utgangspunktet som gjesteparkeringsplasser og skal ikke brukes til parkering eller oppbevaring av løsøre for noen av sameierne eller beboere/ansatte hos sameierne. Sameiets styre har – innenfor de rammer som følger av gjeldende reguleringsplan – adgang til å justere bruken av disse parkeringsplassene basert på behov og brukserfaringer.

Dersom en beboer/ansatt hos en sameier har/får et dokumentert behov for å benytte en slik tilpasset plass, og vedkommende allerede disponerer parkeringsplass i multiparkeringsanlegget, kan Eiendommens styre godkjenne at vedkommende bytter fra plassen i multiparkeringsanlegget til en av de særlig tilpassede plassene. Det samme gjelder hvis et dokumentert behov oppstår hos en leietager til en parkeringsplass i multiparkeringsanlegget. Byttet varer isåfall sålenge det dokumenterte behovet består, og parkeringsplassen som frigjøres i multiparkeringsanlegget så lenge byttet varer disponeres i denne perioden av sameiets styre. Behovet for en særlig tilpasset plass dokumenteres ved at vedkommende er tildelt parkeringsbevis etter forskrift om parkering for forflytningshemmede.

3.3 Særlig om lading av el-/hybridbiler

Det kan tilrettelegges for lading av el-/hybridbiler i den utstrekning teknisk/kapasitetsmessig er mulig. Den enkelte som har parkeringsrettighet må dekke opplegg frem til og på egen biloppstillingsplass.

3.4 Særlig om boder i anleggseiendommen

Anleggseiendommen inneholder 26 boder. Eksklusiv bruksrett til disse er fordelt som følger:

- 17 boder disponeres av andelsleiligheter i Vindmøllebakken Bofellesskap brl.
- syv boder disponeres av seksjoner i eierseksjonssameiet på gnr. 52 bnr. 765
- to boder disponeres av byvillaene på gnr. 52 bnr. 761-764

Hvilke konkrete matrikkelenheter/borettslagsandeler som har bruksrett til hvilke boder, fremgår av erklæring tinglyst på gnr. 52 bnr. 766. Matrikkelenheter/borettslagsandeler som ikke omfattes av tinglyst erklæring har heller ikke krav på bodplass i anleggseiendommen.

3.5 Utendørs servering

Eier, brukere av og leietagere til næringseiendommen gnr. 52 bnr. 767 har rett til å etablere et passende, eksklusivt areal for uteservering på Eiendommen, såfremt dette ikke er til vesentlig fortrengsel for øvrige sameiere, samt gjøres i henhold til offentligrettslige krav.

Dersom uteservering fører til gjentatte eller alvorlige støyplager eller andre ulemper for sameierne, kan sameiets styre – etter først å ha gitt eier av næringseiendommen advarsel – vedta at bruk av Eiendommen til uteservering må opphøre. Vedtak om opphør treffes av et alminnelig flertall i styret, hvor en eventuell styrerepresentant fra næringsseksjonen er inhabil til å stemme. Advarsel som må gis før et slikt vedtak kan treffes, skal gi drifter av uteserveringen en rimelig frist til først å iverksette avbøtende tiltak som skal forhånds-godkjennes av sameiets styre.

4. RETTSLIG RÅDERETT

Sameieandeler i Eiendommen er hverken omsettelige blant sameierne eller overfor tredjemenn. Bruksrett til parkeringsplasser eller boder er ikke omsettelig overfor tredjemenn, men er tillatt internt blant sameierne.

Bruksrett til en parkeringsplass kan leies ut til øvrige sameiere for inntil tre år om gangen, men ikke til andre. Bortleie fritar ikke den aktuelle sameieren for pliktene som følger av pkt. 5 nedenfor.

Begrensningene for utleie etter forrige avsnitt er ikke til hinder for at næringseiendommen (gnr. 52 bnr. 767) leier ut sine parkeringsplasser til andre sameiere eller konkrete beboere innenfor

Vindmøllebakken-kvartalet og at dette gjøres for lengre enn tre år ad gangen (ingen tidsbegrensning gjelder). Det er heller ikke til hinder for at næringseiendommen leier ut parkeringsplasser til eksterne utenfor Vindmøllebakken, dersom leieforholdene er oppsigelige fra utleiers side med en frist på to måneder eller kortere regnet fra den 1. i påfølgende måned.

Sameiet kan ikke kreves oppløst i samsvar med sameieloven § 15.

5. DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV EIENDOMMEN

5.1 Generelt

Det er sameiernes felles ansvar at Eiendommen driftes, renholdes, forsikres og holdes tilstrekkelig ved like. Herunder er sameierne forpliktet til å bidra med betaling av felleskostnader.

Eiendommens styre kan oppfordre sameierne ved deres beboere til å delta i dugnader på Eiendommen.

5.2 Nærmere om fordeling av utgifter

5.2.1 Kostnader som kan fordeles etter forbruk

Energikostnader, til produksjon av varmtvann og vannbåren varme, som kan avleses og beregnes ved bruk av målere, fordeles i forhold til forbruk med a konto innbetalinger og avregning pr 31.10. hvert år.

Kostnader for drift og vedlikehold av rulleport og service-avtaler på VVS, sprinkler- og brannalarmanlegg skal fordeles mellom sameierne med 56 deler, 1 del på hver bolig og 4 deler på næringseiendommen.

De 4 by-villaene som ikke er tilsluttet felles brannalarm, skal betale for vedlikehold av sprinkleranlegget.

5.2.2 Heis og trappehus

Utgifter som gjelder heis dekker sameiet Dokkgata 15 med ½ + 8/25 av de totale kostnadene og det øvrige skal fordeles mellom sameierne med 56 deler, 1 del på hver bolig og 4 deler på næringseiendommen.

5.2.3 Multiparkeringsanlegg

Utgifter til drift og vedlikehold (herunder utskiftinger) av multiparkeringsanlegg i anleggseiendommen skilles ut for seg og dekkes utelukkende av dem som disponerer innvendig parkeringsplass. Disse kostnadene fordeles da med 1/20 pr parkeringsplass man har bruksrett til, uavhengig av om en plass er bortleid.

5.2.4 Sameiebrøk

Såfremt annet ikke fremgår straks ovenfor, skal utgifter til drift, renhold, vedlikehold (inkludert utskiftinger), forsikring og forvaltning av Eiendommen fordeles mellom sameierne i henhold til deres respektive sameiebrøker.

5.2.5 Pipeløp fra gnr. 52 bnr. 767 (næringseiendommen)

Alle utgifter forbundet med drift og vedlikehold (inkl. utskiftning) av pipeløp som kommer opp fra næringseiendommen og løper langs gnr. 52 bnr. 540s bygningsmasse (borettslaget), dekkes av næringseiendommen.

5.3 Betaling av felleskostnader

Ovennevnte utgifter dekkes som felleskostnader av sameierne. Årlige felleskostnader fastsettes av sameiermøtet, og forfaller i to halvårlige avdrag, hvis forfallstidspunkt fastsettes av styret. Manglende/ikke rettidig betaling av felleskostnader kan medføre purregebyr, og kravet kan eventuelt også bli sendt til inkasso. Styret er ansvarlig for å kreve inn felleskostnadene.

I tillegg til de løpende felleskostnadene, skal sameierne også bidra med midler til avsetningen av et vedlikeholdsfond som skal benyttes til å dekke større vedlikeholdsoppgaver som måtte oppstå på Eiendommen. Størrelsen på midler til slik avsetning fastsettes av sameiermøtet og kreves inn som en del av de felleskostnadene som er nevnt i forrige avsnitt. Vedlikeholdsfondet skal ikke brukes til dekning av utgifter knyttet til multiparkeringsanlegget eller porten i anleggseiendommen hvis det ikke er satt av særskilte midler til dette formålet eller det samtykkes til av samtlige sameiere.

6. SAMEIETS STYRENDE ORGANER

Sameiets øverste organ er sameiermøtet. Sameiermøtet avholdes årlig. Samtlige sameiere kan delta på sameiermøtet og avgir stemme iht. deres sameiebrøk.

For regler om hvilke saker som kan behandles, innkalling til ekstraordinært sameiermøte, inhabilitet, flertallskrav m.v. gjelder eierseksjonsloven §§ 40-49 og 51-53 så langt de passer. Sameiermøtet kan med 2/3 flertall blant de fremmøtte endre bestemmelsene i nærværende sameieavtale, med mindre den enkelte bestemmelse direkte eller via henvisning krever samtykke fra samtlige sameiere for å kunne endres.

Sameiet skal også ha et styre som velges av sameiermøtet, og hvor styreleder velges særskilt. Styret består av fire til seks medlemmer, med én til to varamedlemmer (antall fastsettes av sameiermøtet når styret velges). For regler om styrets tjenestetid, godtgjørelse, avholdelse av styremøter, beslutningsmyndighet og inhabilitet gjelder eierseksjonsloven §§ 55, 56, 58 og 59 så langt de passer.

Sameiet skal ha en valgkomite som skal bestå av 2 medlemmer. Valgkomiteen skal arbeide for at sameiet til enhver tid har representanter fra Næring, Bofellesskapet, sameiet Dokkgata 15 og de 4 by-villaene i styret. Valgkomiteen velges på det ordinære årsmøtet.

Styrets oppgaver er å påse nødvendig drift, vedlikehold og forsikring av Eiendommen, samt å utarbeide budsjett og føre regnskap for sameiets inntekter og utgifter.

Styret har rett til å representere sameierne og forplikte dem med to styremedlemmers underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av sameiermøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår Eiendommen.

Uten forutgående samtykke fra sameiermøtet, er styret ikke berettiget til å inngå avtale(r) som enkeltvis eller samlet forplikter sameierne til årlige utgifter på mer enn kr.50.000, ekskludert utgifter til årlig forsikringspremie. Det følger av ovenstående henvisninger til eierseksjonsloven § 49 at styret ikke i noe tilfelle er berettiget til å på egen hånd iverksette tiltak på Eiendommen som går utenfor alminnelig forvaltning og vedlikehold av den.

7. FORRETNINGSFØRER

Styret kan beslutte å engasjere en forretningsfører og skal da gi ham instruks, fastsette lønn, føre tilsyn med at han oppfyller sine plikter, samt si ham opp eller gi ham avskjed. Så langt det er praktisk mulig og økonomisk forsvarlig, bør forretningsfører være den samme som (flertallet av) sameierne benytter.

Utbyggerne kan ved etableringen av sameiet ha engasjert en forretningsfører på sameiets vegne.

8. REGNSKAP

Styret er ansvarlig for at det føres et regnskap over Eiendommens inntekter og utgifter. Regnskapsførselen kan settes bort til forretningsfører.

***

Nærværende sameieavtale er etablert samtidig med stiftelsen av sameiet og inngås av eierne av sameie-eiendommene på det tidspunktet. Ved overføring av sameier-eiendommene til tredjemenn vil sameieavtalen fortsatt gjelde uendret.

Vedtatt i ordinært sameiermøte 15. juni 2021 – signert av alle sameierne.

Punkt 5.2 endret på ordinært sameiermøte 30.mai 2022

Stavanger 30. mai 2022

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Vindmøllebakken Felles.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Torsdag 05.06.2025, kl. 19:00

Kjellerstue (VMB Bofellesskap)

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Oppheng for kajakk

6 Vedtektsendring, Sykkelparkering

7 Valg

- 7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 7.2 Valg av 1 styremedlem for 1 år
- 7.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år
- 7.4 Valg av valgkomité
- 7.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Vindmøllebakken Felles

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024.

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 20.000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Oppheng for kajakk

Beboere i VMB brl har etterspurt muligheten for å lage oppheng for kajakker i garasjen. I forbindelse med utbedring av vanninntrengning i den ene murveggen, ble det ved befaring sett på som en mulighet for oppheng av kajakker ved utgangsdøra innerst i garasjen. Vi ønsker at styret i sameiet felles jobber videre med tiltaket, slik at det kan bli gjennomført.

Forslag til vedtak:

Oppheng for kajakker etableres. Antall vurderes ut i fra plassen som kan benyttes til dette.

Stavanger, 13.05.2025

Forslag til vedtak: Sak utsettes til neste år

Styrets innstilling: Styret ønsker å avvente denne saken grunne lekkasjen. Vi ser det som hensiktsmessig å ha full tilkomst til vegg, for å se om nylig installert EPS-system fungere som planlagt.

I tillegg har vi en pågående sak angående antallet plasser for sykkelparkering, styret kan på nåværende tidspunkt ikke se at det er mulig å redusere antall plasser (til fordel for annen lagring/ parkering) ift. til eksisterende sykkelplasser vi har per nå.

6. Vedtektsendring, Sykkelparkering

Historikk:

Utbygger hevder å ha levert sykkelparkeringsplassene de var ansvarlige for å levere i vindmøllebakken-prosjektet. Da utbygger rammesøkte prosjektet i 2016 var kravet for sentrumsområder **2 sykkel-plasser** per boenhet i fellesanlegg. Den gangen var det ikke vanlig med el-sykler eller vogn-sykler som tar større plass og ikke kan festes på vegghengte plasser.

Altså hadde utbygger levert etter minimumskrav i forhold til plasser/fasilitet/utførelse. Hoveddelen av disse, 67 plasser, var levert i felles garasjeanlegg for vindmøllebakken-prosjektet (54 vegghengte og en ramme med 12 plasser). Øvrige 38 plasser, i dårlig kvalitet, var plassert rundt om i vindmøllebakken-kvartalet:

- ca 15 stk utvendig gårdsrom

- ca 15 stk innvendig under amfi i bygg 1

- ca 8 stk i utvendig i gårdsrom mellom byleligheter og borettslagets bygg 2

Boenheter i hele vindmøllebakkenprosjektet;

- 40 borettslagsleiligheter (brl)

- 8 byleiligheter

- 4 byvillaer

x 2 sykler = totalt 104 sykkelplasser

I VMB brl har det vært en lang og omfattende prosess og gjennom egenfinansiering og vesentlig egeninnsats, er flere og bedre sykkelparkeringsplasser for borettslagets andelshavere finansiert og levert av borettslaget selv. I dag er det rundt 34 plasser innendørs, og 18 plasser under halvtak i eget gårdsrom ute, og 3 plasser ute i gårdsrom forøvrig.

Dersom byleilighetene og byvillaene har samtlige av sine sykkelparkeringsplasser i felles garasjeanlegg, har de altså 12 boenheter x 2 plasser = 24 plasser av de totalt 67 plassene som er levert i felles garasjeanlegg.

Forslag til vedtak: Følgende tekst legges til i Sameiets vedtekter:

Det er totalt 67 sykkelplasser i garasjeanlegget. Hver boenhet i byleilighetene og byvillaene har rett til 2 stk plasser her. Hver boenhet i borettslaget har rett til 2 stk sykkelplasser fordelt på de resterende 43 plassene i garasjeanlegget og ellers sykkelplassene i egne bygg.

7. Valg

7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Kari Robberstad (Byvilla) er forespurt og har sagt seg villig til å bli valgt til styremedlem for 2 år

Forslag til vedtak: Kari Robberstad velges som styremedlem for 2 år.

7.2 Valg av 1 styremedlem for 1 år

Bodil Lande (Borettslag) er forespurt og har sagt seg villig til å ta gjenvalg som styremedlem for 1 år.

Forslag til vedtak: Bodil Lande velges som styremedlem for 1 år.

7.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Nina Pappenrot (Dokkgata) er forespurt og har sagt seg villig til å ta gjenvalg som varamedlem for 1 år.

Forslag til vedtak: Nina Pappenrot velges som varamedlem for 1 år.

7.4 Valg av valgkomité

Trude Grøtteland (Dokkgata) er forespurt og har sagt seg villig til å ta gjenvalg i valgkomité for 1 år.

Forslag til vedtak: Trude Grøtteland velges som valgkomité for 1 år.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		336 710	150 000	336 960
Andre driftsinntekter	1	-30 000	240 848	690 500
Lading el-bil		20 618	18 046	0
Sum Inntekter		**327 328**	**408 894**	**1 027 460**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	18 256	18 256	18 300
Forretningsførerhonorar		13 980	13 344	13 990
Tilleggstjenester forretningsfører		10 975	7 901	5 100
Drift og vedlikehold	3	328 476	29 346	292 101
Forsikringer		24 591	21 806	24 532
Kommunale avgifter		-5 378	59 214	108 000
Energi/strøm		30 624	75 663	587 500
Administrasjonskostnader		6 195	2 280	1 800
Sum kostnader		**427 720**	**227 810**	**1 051 323**
Driftsresultat		**-100 392**	**181 084**	**-23 863**
Finansielle poster				
Renteinntekter		5 112	1 663	2 000
Netto finanskostnader		**-5 112**	**-1 663**	**-2 000**
Resultat	4	**-95 280**	**182 747**	**-21 863**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Restanser felleskostnader	52 800	0
Forskuddsbetalte kostnader	30 191	27 111
Forskuddsbetalt strøm	87 636	113 600
Andre fordringer	13 040	81 840
Bankinnskudd og kontanter		
Innestående på driftskonto	234 923	202 752
Sum omløpsmidler	**418 591**	**425 304**
SUM EIENDELER	**418 591**	**425 304**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Opptjent egenkapital	20 229	115 510
Sum egenkapital	**20 229**	**115 510**
Gjeld		
Avsetninger og forpliktelser		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbetalt felleskostnader	10 908	14 274
Innbetalt strøm	85 970	91 585
Leverandørgjeld	186 988	141 052
Annen kortsiktig gjeld	114 496	62 883
Sum kortsiktig gjeld	**398 362**	**309 794**
Sum gjeld	**398 362**	**309 794**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**418 591**	**425 304**

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Tommy Torgersen
Styreleder

Bodil Lande
Styremedlem

Kari Margrethe Meek
Styremedlem

Sissel Leire
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer
Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital
Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Bates grønne kroner mottatt i 2023 ble overført til Vindmøllebakken velforening i 2024.

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	16 000	16 000
Arbeidsgiveravgift	2 256	2 256
Sum personalkostnader	**18 256**	**18 256**

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	8 110	8 112
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	-58 292
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	257	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	37 103	-36 363
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	278 920	111 895
6900 Elektronisk kommunikasjon	4 087	3 993
Sum	**328 476**	**29 346**

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	**-95 280**	**182 747**
Endring arbeidskapital	**-95 280**	**182 747**
Omløpsmidler	**418 591**	**425 304**
Kortsiktig gjeld	**398 362**	**309 794**
Arbeidskapital	**20 229**	**115 510**

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, 20-brøken	193 567	-21 438	215 005
Sameiekapital, 25-brøken	-5 151	-13 808	8 657
Sameiekapital, 56-brøken	-168 186	-60 034	-108 152
Sum Egenkapital	**20 229**	**-95 281**	**115 510**

Avdelingsregnskap

	20-Brøken	25-Brøken	56-Brøken	Total
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader	88 000	138 030	110 680	336 710
Andre driftsinntekter	0	-30 000	0	-30 000
Lading el-bil	20 618	0	0	20 618
Sum Inntekter	**108 618**	**108 030**	**110 680**	**327 328**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	0	18 256	0	18 256
Forretningsførerhonorar	0	13 980	0	13 980
Tilleggstjenester forretningsfører	0	10 975	0	10 975
Drift og vedlikehold	104 187	52 952	171 337	328 476
Forsikringer	0	24 591	0	24 591
Kommunale avgifter	0	0	-5 378	-5 378
Energi/strøm	25 869	0	4 755	30 624
Administrasjonskostnader	0	6 195	0	6 195
Sum kostnader	**130 056**	**126 949**	**170 715**	**427 720**
Driftsresultat	**-21 438**	**-18 919**	**-60 035**	**-100 392**
Finansielle poster				
Renteinntekter	0	5 112	0	5 112
Netto finanskostnader	**0**	**-5 112**	**0**	**-5 112**
Resultat	**-21 438**	**-13 808**	**-60 035**	**-95 280**

Informasjon fra styret

Om Sameiet Vindmøllebakken Felles

Sameiet Vindmøllebakken Felles ligger i Stavanger kommune og består av 4 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 925354023.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Tommy Torgersen
Styremedlem, Kari Margrethe Meek
Styremedlem, Sissel Leire
Styremedlem, Bodil Lande
Varamedlem, Nina Margit Pappenroth

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
Det har i denne perioden vært avholdt 7 styremøter hvor i alt 54 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:
Dugnad, rydding av fellesområdet (04.05.24 og 02.11.24)

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:
- Utvendig maling av garasjevegg og den gule muren

- Østveggen i garasjen som har vært plaget med fuktskader i flere år er nå utbedret. EPS -system er installert og skal holde vegg fri for fukt.

- Regnskapet inkludert underregnskap er nå utbedret og styret har fått en bedre oversikt over kostnadder og utgifter, og det er mulig å budsjettere på de ulike brøkene (20,25,56) på en fornuftig måte.

- Økonomisaken (strøm/varme) som har pågått over flere år, ref. økonomiskkrav fra VMB Felles / Bofellesskapet mot Backe (Kruse Smith) er nå avsluttet. Backe har gått med på å betale. Bofellesskapet/Bodil jobber med å beregne forliket og avregne alle 112 undermålerne mot eiere og akonto innbetalinger utført 2019-2021, men mesteparten av pengene vil antagelig gå til Bofellesskapet som har hatt det meste av utgiftene, og er overbelastet i sine kostnader for fellesarealer. Det gjelder vannvarme og varmtvann i perioden 2019 - 2021. Informasjon følger i løpet av 3. kvartal med avregning pr. boenhet.

- Fellesområdet over Bellies er pusset opp av borettslaget, med bl.a. nye møbler, samt ombygging av sandkasseområdet og reduksjon av sandkassen med gitter for å hindre at dette brukes som kattedo og ikke som lekeareal. Det er kommet på plass flere plantekasser og levende pil i det nye småbarnshjørnet.

Drift, vedlikehold og HMS-arbeid:
- Dette arbeidet håndteres og blir dokumentert i Bates web-portal, samt portalen BevarHMS

Service- og driftsavtaler:
- Avtale med Hellevik VVS for drift og vedlikehold av VVS

- Avtale med Bate for webportal for drift, vedlikehold, HMS og avvikshåndtering
- Avtale med Smartly for elbillading i garasjeanlegget
- Avtale med Total Teknikk for drift og vedlikehold av bilheis i garasjeanlegget
- Avtale med Rogaland Brann og Redning IKS for utrykkning ved utløst brannalarm
- Avtale med Bravida for brannalarmsystem og elektriskanlegg

Økonomi

20-brøk - Parkeringsmaskinen i garasjen
- Total Teknikk ca. 60-70.000,-
- Strøm 10.000,-

25-brøk - Forretningsførsel, styret, forsikring, Heis etc.

56-brøk - Utstyr teknisk rom / ref. 5.2.1. "fordeles forholdsmessig"
- Hellevik (VVS) ca. 70.000,-
- Bravida (strøm/brannanlegg) ca. 60.000,-
- Brannvesenet og AddSecure (tilkobling og avtale) ca. 12.000,-

Styrets planer fremover

For neste periode vil styret følge opp etablerte driftsavtaler, og gode rutiner for videre drift av sameiet.

Da vi ikke har hatt økning av innskudd til VMB Felles på flere år, vil en kunne planlegge med en økning på 5-10% for neste periode.

Styret vil jobbe med å forbedre egenkapital, spesielt på 56-brøken, som benyttes for å drifte teknisk utstyr i garasjeanlegget.

Bate har også informert om at de vil avslutte kontrakt for avregning av strøm/varmtvann, vi må derfor finne ny leverandør for dette, samt antagelig bytte målere i teknisk rom.

Forsikringsavtale

Sameiet Vindmøllebakken Felles er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP3129666.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker all privat eiendom/eiendeler, da sameiets avtalen kun gjelder for utvendige fellesareal, felles bodområde og garasjen inkl. teknisk rom.

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.05.2025

SAMEIEAVTALE
for

GNR. 52 BNR. 766, 768 og 769 I STAVANGER KOMMUNE

1. SAMEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN OG FORMÅLET MED SAMEIE-AVTALEN

Sameieobjektet er parkeringsbygget som er utskilt som en egen anleggseiendom med matrikkelnummer gnr. 52 bnr. 766 i Stavanger kommune, samt gnr. 52 bnr. 768 og 769 (heretter samlet benevnt «Eiendommen»). I det følgende fremgår det uttrykkelig eller av sammenhengen om det med Eiendommen siktes til samtlige tre matrikkelenheter eller bare anleggseiendommen.

Eiendommen fungerer som felles parkerings- og bodanlegg for bestemte eiendommer i omkringliggende boligbebyggelse, samt uteoppholds- og gangareal. Bolig-/næringseiendommene som benytter Eiendommen er også dens eiere (se nærmere pkt. 2 nedenfor). Formålet med nærværende sameieavtale er å regulere sameiernes felles drift, bruk og vedlikehold av Eiendommen.

2. SAMEIERNE

Eiendommen er organisert som et realsameie med 14 eiendommer som sameiere.
Ved salg av en sameier-eiendom følger sameieandelen i Eiendommen automatisk med i salget.

På stiftelsestidspunktet er det følgende eiendommer sameiere i Eiendommen, med deres respektive sameiebrøker:

	Matrikkelnummer	**Type bebyggelse**	**Eierbrøk**
-	gnr. 52 bnr. 540	borettslag	5/25
-	gnr. 52 bnr. 761-764	byvillaer	1/25 hver
-	gnr. 52 bnr. 767	næringseiendom	8/25
-	gnr. 52 bnr. 765	eierseksjonssameie	1/25 pr. seksjon

3. BRUK AV EIENDOMMEN

3.1 Innledning

Alle beboerne og brukere (av næringseiendommen) har adkomstrett til anleggseiendommen. Bruk av anleggseiendommens parkeringsplasser og boder er regulert i punktene 3.2-3.4 nedenfor. Bruk av utendørs gangareal på Eiendommen er tillatt av alle beboere, brukere og besøkende hos sameierne.

All bruk av Eiendommen skal være aktsom og hensynsfull, og ikke til unødig eller vesentlig ulempe eller sjenanse for øvrige brukere av Eiendommen. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige eller sterkt luktfrembringende stoffer i Eiendommen. Anleggseiendommen skal ikke brukes til «mekking» på biler e.l. arbeid, men enkle og kortvarige arbeider som hjulskift er tillatt om disse ikke kommer i veien for andre.

3.2 Nærmere om fordeling av parkeringsplasser

Anleggseiendommen inneholder 20 parkeringsplasser i et multiparkeringsanlegg. Eksklusiv bruksrett til disse er fordelt som følger:

- byvillaene på gnr. 52 bnr. 761-764 har rett til én parkeringsplass hver
- seksjonene i gnr. 52 bnr. 765 har rett til én parkeringsplass hver
- gnr. 52 bnr. 767 (næringseiendommen) har rett til åtte parkeringsplasser

Bruksrett til parkeringsplass tinglyses på gnr. 52 bnr. 766 til fordel for ovennevnte matrikkelenheter.

To frittliggende parkeringsplasser i Eiendommen (dvs. ikke del av multiparkeringsanlegget) er særlig tilpasset bevegelseshemmede. Disse plassene brukes i utgangspunktet som gjesteparkeringsplasser og skal ikke brukes til parkering eller oppbevaring av løsøre for noen av sameierne eller beboere/ansatte hos sameierne. Sameiets styre har – innenfor de rammer som følger av gjeldende reguleringsplan – adgang til å justere bruken av disse parkeringsplassene basert på behov og brukserfaringer.

Dersom en beboer/ansatt hos en sameier har/får et dokumentert behov for å benytte en slik tilpasset plass, og vedkommende allerede disponerer parkeringsplass i multiparkeringsanlegget, kan Eiendommens styre godkjenne at vedkommende bytter fra plassen i multiparkeringsanlegget til en av de særlig tilpassede plassene. Det samme gjelder hvis et dokumentert behov oppstår hos en leietager til en parkeringsplass i multiparkeringsanlegget. Byttet varer isåfall sålenge det dokumenterte behovet består, og parkeringsplassen som frigjøres i multiparkeringsanlegget så lenge byttet varer disponeres i denne perioden av sameiets styre. Behovet for en særlig tilpasset plass dokumenteres ved at vedkommende er tildelt parkeringsbevis etter forskrift om parkering for forflytningshemmede.

3.3 Særlig om lading av el-/hybridbiler

Det kan tilrettelegges for lading av el-/hybridbiler i den utstrekning teknisk/kapasitetsmessig er mulig. Den enkelte som har parkeringsrettighet må dekke opplegg frem til og på egen biloppstillingsplass.

3.4 Særlig om boder i anleggseiendommen

Anleggseiendommen inneholder 26 boder. Eksklusiv bruksrett til disse er fordelt som følger:

- 17 boder disponeres av andelsleiligheter i Vindmøllebakken Bofellesskap brl.
- syv boder disponeres av seksjoner i eierseksjonssameiet på gnr. 52 bnr. 765
- to boder disponeres av byvillaene på gnr. 52 bnr. 761-764

Hvilke konkrete matrikkelenheter/borettslagsandeler som har bruksrett til hvilke boder, fremgår av erklæring tinglyst på gnr. 52 bnr. 766. Matrikkelenheter/borettslagsandeler som ikke omfattes av tinglyst erklæring har heller ikke krav på bodplass i anleggseiendommen.

3.5 Utendørs servering

Eier, brukere av og leietagere til næringseiendommen gnr. 52 bnr. 767 har rett til å etablere et passende, eksklusivt areal for uteservering på Eiendommen, såfremt dette ikke er til vesentlig fortrengsel for øvrige sameiere, samt gjøres i henhold til offentligrettslige krav.

Dersom uteservering fører til gjentatte eller alvorlige støyplager eller andre ulemper for sameierne, kan sameiets styre – etter først å ha gitt eier av næringseiendommen advarsel – vedta at bruk av Eiendommen til uteservering må opphøre. Vedtak om opphør treffes av et alminnelig flertall i styret, hvor en eventuell styrerepresentant fra næringsseksjonen er inhabil til å stemme. Advarsel som må gis før et slikt vedtak kan treffes, skal gi drifter av uteserveringen en rimelig frist til først å iverksette avbøtende tiltak som skal forhånds-godkjennes av sameiets styre.

4. RETTSLIG RÅDERETT

Sameieandeler i Eiendommen er hverken omsettelige blant sameierne eller overfor tredjemenn. Bruksrett til parkeringsplasser eller boder er ikke omsettelig overfor tredjemenn, men er tillatt internt blant sameierne.

Bruksrett til en parkeringsplass kan leies ut til øvrige sameiere for inntil tre år om gangen, men ikke til andre. Bortleie fritar ikke den aktuelle sameieren for pliktene som følger av pkt. 5 nedenfor.

Begrensningene for utleie etter forrige avsnitt er ikke til hinder for at næringseiendommen (gnr. 52 bnr. 767) leier ut sine parkeringsplasser til andre sameiere eller konkrete beboere innenfor

Vindmøllebakken-kvartalet og at dette gjøres for lengre enn tre år ad gangen (ingen tidsbegrensning gjelder). Det er heller ikke til hinder for at næringseiendommen leier ut parkeringsplasser til eksterne utenfor Vindmøllebakken, dersom leieforholdene er oppsigelige fra utleiers side med en frist på to måneder eller kortere regnet fra den 1. i påfølgende måned.

Sameiet kan ikke kreves oppløst i samsvar med sameieloven § 15.

5. DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV EIENDOMMEN

5.1 Generelt

Det er sameiernes felles ansvar at Eiendommen driftes, renholdes, forsikres og holdes tilstrekkelig ved like. Herunder er sameierne forpliktet til å bidra med betaling av felleskostnader.

Eiendommens styre kan oppfordre sameierne ved deres beboere til å delta i dugnader på Eiendommen.

5.2 Nærmere om fordeling av utgifter

5.2.1 Kostnader som kan fordeles etter forbruk

Energikostnader, til produksjon av varmtvann og vannbåren varme, som kan avleses og beregnes ved bruk av målere, fordeles i forhold til forbruk med a konto innbetalinger og avregning pr 31.10. hvert år.

Kostnader for drift og vedlikehold av rulleport og service-avtaler på VVS, sprinkler- og brannalarmanlegg skal fordeles mellom sameierne med 56 deler, 1 del på hver bolig og 4 deler på næringseiendommen.

De 4 by-villaene som ikke er tilsluttet felles brannalarm, skal betale for vedlikehold av sprinkleranlegget.

5.2.2 Heis og trappehus

Utgifter som gjelder heis dekker sameiet Dokkgata 15 med ½ + 8/25 av de totale kostnadene og det øvrige skal fordeles mellom sameierne med 56 deler, 1 del på hver bolig og 4 deler på næringseiendommen.

5.2.3 Multiparkeringsanlegg

Utgifter til drift og vedlikehold (herunder utskiftinger) av multiparkeringsanlegg i anleggseiendommen skilles ut for seg og dekkes utelukkende av dem som disponerer innvendig parkeringsplass. Disse kostnadene fordeles da med 1/20 pr parkeringsplass man har bruksrett til, uavhengig av om en plass er bortleid.

5.2.4 Sameiebrøk

Såfremt annet ikke fremgår straks ovenfor, skal utgifter til drift, renhold, vedlikehold (inkludert utskiftinger), forsikring og forvaltning av Eiendommen fordeles mellom sameierne i henhold til deres respektive sameiebrøker.

5.2.5 Pipeløp fra gnr. 52 bnr. 767 (næringseiendommen)

Alle utgifter forbundet med drift og vedlikehold (inkl. utskiftning) av pipeløp som kommer opp fra næringseiendommen og løper langs gnr. 52 bnr. 540s bygningsmasse (borettslaget), dekkes av næringseiendommen.

5.3 Betaling av felleskostnader

Ovennevnte utgifter dekkes som felleskostnader av sameierne. Årlige felleskostnader fastsettes av sameiermøtet, og forfaller i to halvårlige avdrag, hvis forfallstidspunkt fastsettes av styret. Manglende/ikke rettidig betaling av felleskostnader kan medføre purregebyr, og kravet kan eventuelt også bli sendt til inkasso. Styret er ansvarlig for å kreve inn felleskostnadene.

I tillegg til de løpende felleskostnadene, skal sameierne også bidra med midler til avsetningen av et vedlikeholdsfond som skal benyttes til å dekke større vedlikeholdsoppgaver som måtte oppstå på Eiendommen. Størrelsen på midler til slik avsetning fastsettes av sameiermøtet og kreves inn som en del av de felleskostnadene som er nevnt i forrige avsnitt. Vedlikeholdsfondet skal ikke brukes til dekning av utgifter knyttet til multiparkeringsanlegget eller porten i anleggseiendommen hvis det ikke er satt av særskilte midler til dette formålet eller det samtykkes til av samtlige sameiere.

6. SAMEIETS STYRENDE ORGANER

Sameiets øverste organ er sameiermøtet. Sameiermøtet avholdes årlig. Samtlige sameiere kan delta på sameiermøtet og avgir stemme iht. deres sameiebrøk.

For regler om hvilke saker som kan behandles, innkalling til ekstraordinært sameiermøte, inhabilitet, flertallskrav m.v. gjelder eierseksjonsloven §§ 40-49 og 51-53 så langt de passer. Sameiermøtet kan med 2/3 flertall blant de fremmøtte endre bestemmelsene i nærværende sameieavtale, med mindre den enkelte bestemmelse direkte eller via henvisning krever samtykke fra samtlige sameiere for å kunne endres.

Sameiet skal også ha et styre som velges av sameiermøtet, og hvor styreleder velges særskilt. Styret består av fire til seks medlemmer, med én til to varamedlemmer (antall fastsettes av sameiermøtet når styret velges). For regler om styrets tjenestetid, godtgjørelse, avholdelse av styremøter, beslutningsmyndighet og inhabilitet gjelder eierseksjonsloven §§ 55, 56, 58 og 59 så langt de passer.

Sameiet skal ha en valgkomite som skal bestå av 2 medlemmer. Valgkomiteen skal arbeide for at sameiet til enhver tid har representanter fra Næring, Bofellesskapet, sameiet Dokkgata 15 og de 4 by-villaene i styret. Valgkomiteen velges på det ordinære årsmøtet.

Styrets oppgaver er å påse nødvendig drift, vedlikehold og forsikring av Eiendommen, samt å utarbeide budsjett og føre regnskap for sameiets inntekter og utgifter.

Styret har rett til å representere sameierne og forplikte dem med to styremedlemmers underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av sameiermøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår Eiendommen.

Uten forutgående samtykke fra sameiermøtet, er styret ikke berettiget til å inngå avtale(r) som enkeltvis eller samlet forplikter sameierne til årlige utgifter på mer enn kr.50.000, ekskludert utgifter til årlig forsikringspremie. Det følger av ovenstående henvisninger til eierseksjonsloven § 49 at styret ikke i noe tilfelle er berettiget til å på egen hånd iverksette tiltak på Eiendommen som går utenfor alminnelig forvaltning og vedlikehold av den.

7. FORRETNINGSFØRER

Styret kan beslutte å engasjere en forretningsfører og skal da gi ham instruks, fastsette lønn, føre tilsyn med at han oppfyller sine plikter, samt si ham opp eller gi ham avskjed. Så langt det er praktisk mulig og økonomisk forsvarlig, bør forretningsfører være den samme som (flertallet av) sameierne benytter.

Utbyggerne kan ved etableringen av sameiet ha engasjert en forretningsfører på sameiets vegne.

8. REGNSKAP

Styret er ansvarlig for at det føres et regnskap over Eiendommens inntekter og utgifter. Regnskapsførselen kan settes bort til forretningsfører.

***

Nærværende sameieavtale er etablert samtidig med stiftelsen av sameiet og inngås av eierne av sameie-eiendommene på det tidspunktet. Ved overføring av sameier-eiendommene til tredjemenn vil sameieavtalen fortsatt gjelde uendret.

Vedtatt i ordinært sameiermøte 15. juni 2021 – signert av alle sameierne.

Punkt 5.2 endret på ordinært sameiermøte 30.mai 2022

Stavanger 30. mai 2022

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Vindmøllebakken Felles torsdag 05.06.2025 kl. 19:00 - Kjellerstue (VMB Bofellesskap).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Tommy Torgersen ble valgt til møteleder og Sissel Leire ble valgt til sekretær.

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Kari Meek ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 16 seksjonseiere og 3 godkjente fullmakter representert. Totalt 19 stemmeberettigede.

(På 25 brøken)

Vedtak:
Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Styreleder gikk gjennom årsregnskapet og arbeidet rundt dette. Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

Det ble diskutert behov for vedlikeholds plan og sjekklister og å styrke likviditeten på 56 brøken. Dette som innspill til styrets videre arbeid.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Styreleder orienterte om styrets arbeid.

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 20.000,-
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Oppheng for kajakk

Beboere i VMB brl har etterspurt muligheten for å lage oppheng for kajakker i garasjen. I forbindelse med utbedring av vanninntrengning i den ene murveggen, ble det ved befaring sett på som en mulighet for oppheng av kajakker ved utgangsdøra innerst i garasjen. Vi ønsker at styret i sameiet felles jobber videre med tiltaket, slik at det kan bli gjennomført.

Forslag til vedtak:

Oppheng for kajakker etableres. Antall vurderes ut i fra plassen som kan benyttes til dette.

Stavanger, 13.05.2025

Vedtak:
Det ble stemt over saken.

A: Sak utsettes til neste år

B: Oppheng etableres

Full enighet (100%) om å utsette saken til neste år. Det opprettes en prosjekt gruppe.

6. Vedtektsendring, Sykkelparkering

Historikk:

Utbygger hevder å ha levert sykkelparkeringsplassene de var ansvarlige for å levere i vindmøllebakken-prosjektet. Da utbygger rammesøkte prosjektet i 2016 var kravet for sentrumsområder **2 sykkel-plasser** per boenhet i fellesanlegg. Den gangen var det ikke vanlig med el-sykler eller vogn-sykler som tar større plass og ikke kan festes på vegghengte plasser.

Altså hadde utbygger levert etter minimumskrav i forhold til plasser/fasilitet/utførelse. Hoveddelen av disse, 67 plasser, var levert i felles garasjeanlegg for vindmøllebakken-prosjektet (54 vegghengte og en ramme med 12 plasser). Øvrige 38 plasser, i dårlig kvalitet, var plassert rundt om i vindmøllebakken-kvartalet:

- ca 15 stk utvendig gårdsrom

- ca 15 stk innvendig under amfi i bygg 1

- ca 8 stk i utvendig i gårdsrom mellom byleligheter og borettslagets bygg 2

Boenheter i hele vindmøllebakkenprosjektet;

- 40 borettslagsleiligheter (brl)

- 8 byleiligheter

- 4 byvillaer

x 2 sykler = totalt 104 sykkelplasser

I VMB brl har det vært en lang og omfattende prosess og gjennom egenfinansiering og vesentlig egeninnsats, er flere og bedre sykkelparkeringsplasser for borettslagets andelshavere finansiert og levert av borettslaget selv. I dag er det rundt 34 plasser innendørs, og 18 plasser under halvtak i eget gårdsrom ute, og 3 plasser ute i gårdsrom forøvrig.

Dersom byleilighetene og byvillaene har samtlige av sine sykkelparkeringsplasser i felles garasjeanlegg, har de altså 12 boenheter x 2 plasser = 24 plasser av de totalt 67 plassene som er levert i felles garasjeanlegg.

Vedtak:
Følgende tekst legges til i Sameiets vedtekter:

Det er totalt 67 sykkelplasser i garasjeanlegget. Hver boenhet i byleilighetene og byvillaene har rett til 2 stk plasser her. Hver boenhet i borettslaget har rett til 2 stk sykkelplasser fordelt på de resterende 43 plassene i garasjeanlegget og ellers sykkelplassene i egne bygg.

Det ble diskutert hva som står i kjøps kontrakten til kjøpere av leiligheter og byvilla. Dette bør sjekkes før vedtekstendringer blir vedtatt.

Det ble full enighet om å ikke gjennomføre denne vedtekstendringen.

7. Valg

7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Kari Robberstad (Byvilla) er forespurt og har sagt seg villig til å bli valgt til styremedlem for 2 år

Vedtak:

Kari Robberstad ble valgt til styremedlem for 2 år

7.2 Valg av 1 styremedlem for 1 år

Bodil Lande (Borettslag) er forespurt og har sagt seg villig til å ta gjenvalg som styremedlem for 1 år.

Vedtak:

Bodil Lande ble valgt til styremedlem for 1 år.

7.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Nina Pappenrot (Dokkgata) er forespurt og har sagt seg villig til å ta gjenvalg som varamedlem for 1 år.

Vedtak:

Nina Pappenrot ble valgt til varamedlem for 1 år.

7.4 Valg av valgkomité

Trude Grøtteland (Dokkgata) og Sissel Ø Martinsen (borettslaget) er forespurt og har sagt seg villig til å ta gjenvalg i valgkomité for 1 år.

Vedtak:

Trude Grøtteland og Sissel Ø Martinsen utgjør boligselskapets valgkomité.

7.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder: Tommy Torgersen - valgt for 2 år i 2024
Styremedlem: Sissel Leire - valgt for 2 år i 2024
Styremedlem: Kari Meek - valgt for 2 år i 2024
Styremedlem: Bodil Lande - valgt for 2 år i 2025
Styremedlem: Kari Robberstad - valgt for 1 år i 2025
Varamedlem: Nina Peppenrot - valgt for 1 år i 202x

Vedtak:

Tatt til orientering

Stavanger, 05.06.2025

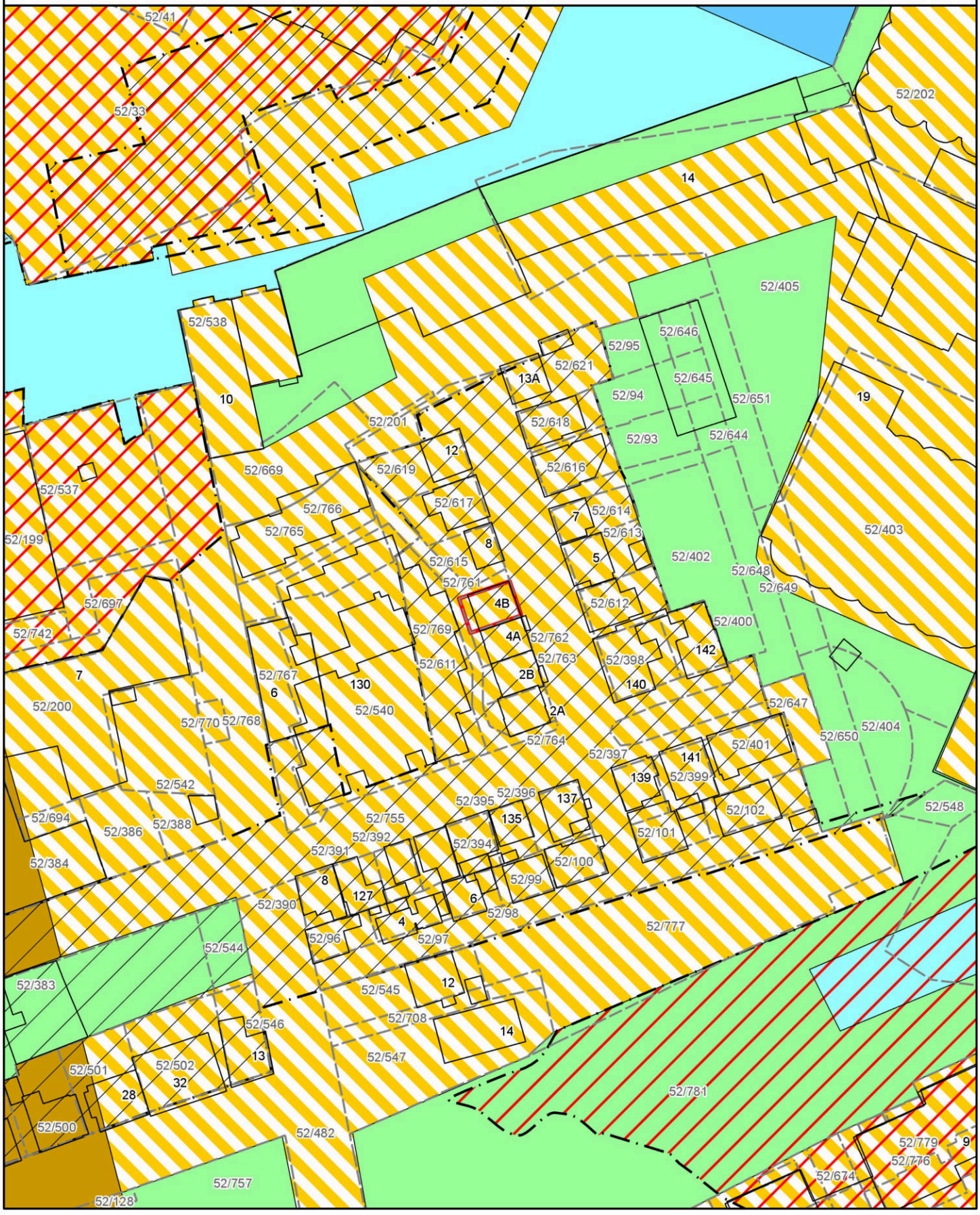
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 52/761/0/0
Dato: 2026-03-23
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



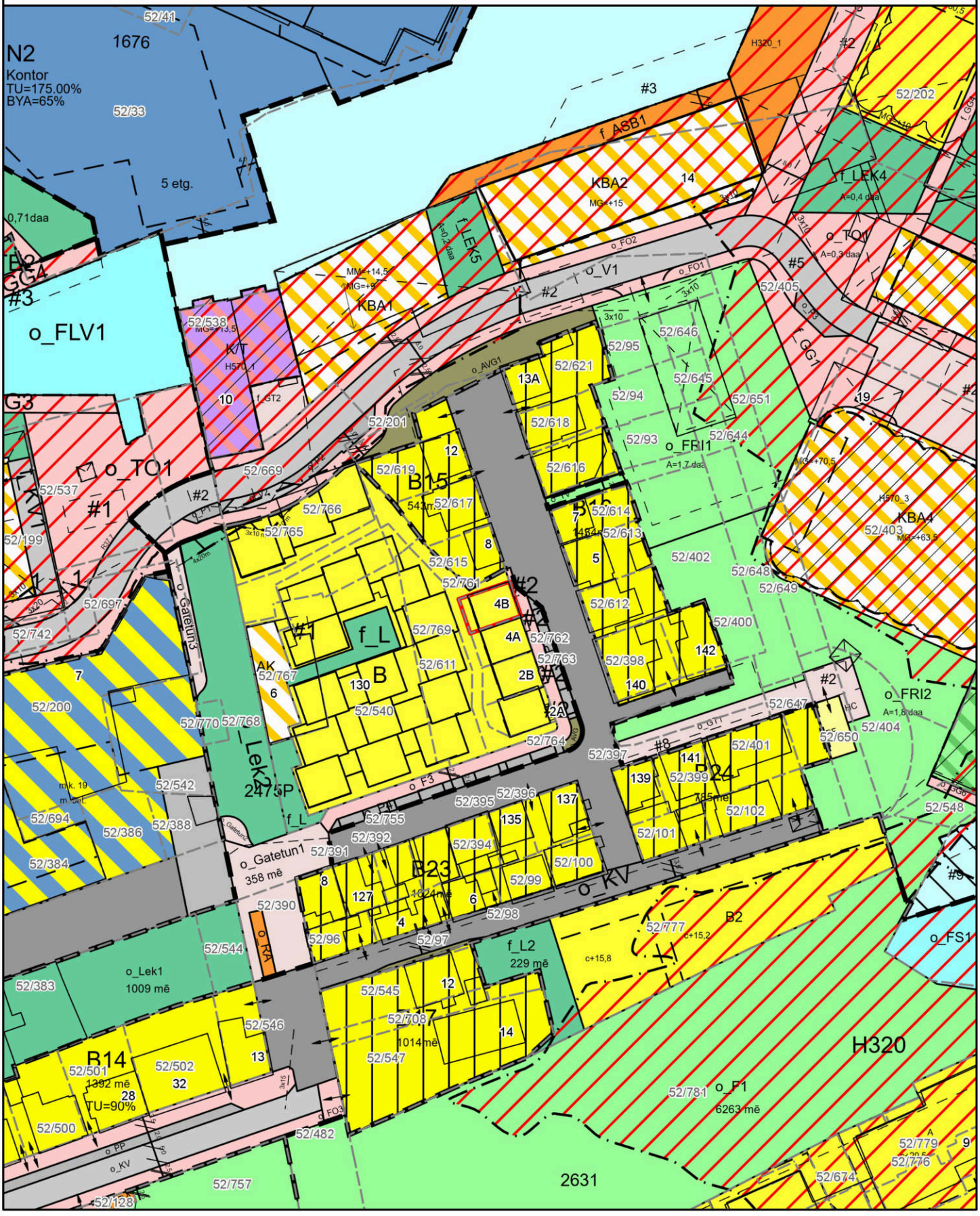
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 52/761/0/0
Dato: 2026-03-23
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2475P
Ikrafttredelsesdato: 28.9.2015

Stavanger kommune

N



Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

«Trehusbyen» er et geografisk avgrenset område med sammenhengende trehusbebyggelse fra ulike tider av Stavangers historie, fra de eldste delene av sentrum til etterkrigsårenes rekkehus-områder. Innenfor området finnes murhus, uthus, verksteder, butikklokaler og annet som inngår i den sammenhengende kvartalsbebyggelsen. Retningslinjene gjelder for all småhusbebyggelse innenfor avgrensingen.

a. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.

b. Kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal, verdifulle trær og trær over 90cm stammeomkrets skal bevares.

c. Det må søkes om tillatelse for byggearbeider som endrer bygningers utseende, også for endringer på taket. Med bakgrunn i vernehensynet vil flere tiltak regnes som vesentlige fasadeendringer enn ellers i kommunen, jf. pbl. §20-5 bokstav f.

d. Som grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av tiltakene. Det skal beskrives hvordan endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeoppriss.

e. Originale bygningselementer som vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.

f. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, listverk og annet fasadeutstyr, fasadekledning og takmateriale.

g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

h. Ny balkong, altan eller veranda kan tillates på hus hvor slike bygningselementer inngår som et naturlig stilhistorisk element, eller på plasseringer som ikke er synlige fra offentlig sted. Større uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.

i. Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

Bestemmelser for plan 2475P, detaljregulering for Kvartal vest for Vindmøllebakken. Storhaug bydel

Vedtatt av Stavanger bystyre 28.09.2015 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Delegert 19.10.2018		pbl § 12-14
Delegert 27.02.2025	Tilføyd § 8 # 2	pbl § 12-14

§ 1 Formål

Formålet med planen er å tilrettelegge for nye boliger, bofellesskap og næringslokale, samt tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal utformes for å gi et kvalitativt godt bidrag til Stavangers boligområder.

§ 2 Krav til søknad om byggetillatelse

§ 2.1 Utomhusplan

Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 for alle offentlige og felles arealer og ubebygde deler av tomta. Dersom området bygges ut i flere byggetrinn, må planen vise både midlertidig og endelig opparbeidelse av utomhusarealene. Planen skal vise terrengbearbeiding, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, belysning, vann, avrenning og faste elementer, og være basert på prinsippene om universell utforming. Planen skal leveres inn ved søknad om rammetillatelse, og være godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.

§ 2.2 Tekniske planer for samferdselsanlegg

Trafikkanlegg (kjøreveg, torg, gang- sykkelveg m.m.) skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer i samsvar med kommunalteknisk veinorm for Sør-Rogaland, og som er godkjent av vegmyndigheten (Park og vei/Statens vegvesen) før tiltaket kan iverksettes. Sammen med de tekniske planene skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten.

§ 2.3 Skiltplan

Før det gis brukstillatelse skal det foreligge skiltplan.

§ 2.4 Anleggsplan

Før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis, skal det foreligge godkjent plan for anleggstrafikk og annen trafikk i og utenfor planområdet i anleggsperioden. Planen skal vise hvordan trafikksikkerheten for gående/syklende er ivaretatt, og eventuelt avbøtende tiltak beskrives. Avbøtende tiltak skal være etablert før bygging igangsettes.

§ 2.5 Støy i anleggsperioden

For sanerings-, bygge- og anleggsperioden skal retningslinjer i kapittel 4 i T-1442 gjelde.

§ 2.6 Dokumentasjon ved rammesøknad

Søknaden skal redegjøre for material- og fargebruk, og i sammenhengende plan- og i

fasadeoppriss skal nabobebyggelsen vises.
Gjerder, skillevegger, vinterhager og lignende skal vises ved søknad om rammetillatelse.
Alle nødvendige tak-gjennomføringer skal vises på felles takplan, og det skal tilstrebes samlet lokalisering av disse.
Ved rammesøknad skal det vedlegges et notat der prosjektets energi- og miljøkonsept er utredet.
For boenheter i bofellesskap skal beregning av klimagassutslipp fra energi, drift og materialbruk tilsvare beregninger av bygg med passivhusnivå.
For øvrig ny bebyggelse skal det tilstrebes passivhusnivå, og minimum være lavenergihus.
Utforming av flomsikringstiltakene må avklares i detaljprosjekt og må sendes inn til kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 2.7 Solforhold
Ved søknad om rammetillatelse må det dokumenteres at boliger og utearealer oppnår tilfredsstillende solforhold i tråd med krav i kommuneplanens bestemmelser.

§ 3 Rekkefølgekrav

- Før eksisterende trafo kan rives må tilkobling til eksisterende trafo 1103N0069 opparbeides for eksisterende naboer dette berører.
- Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser og det skal foreligge godkjent tiltaksplan, jf. forurensingsforskriften kap.2.
- Før det gis rammetillatelse skal støynivået fra kai og industri vurderes og verifiseres ved målinger før endelig dimensjonering av fasadetiltak foretas i detaljprosjekteringen.
- f_Lek, leke areal på taket til AK og o_Lek_2 skal være ferdigstilt før boligene tas i bruk.
- Grøntarealer og beplantning skal være opparbeidet senest første vekstsesong etter at leilighetene er ferdigstilt.
- Før nye boliger tas i bruk må fortau langs kvartalet være etablert.
- Før det gis rammetillatelse må følgende trafikkområder, inkludert vann- og avløpsanlegg, være opparbeidet eller sikret opparbeidet:
  - Offentlige kjøreveger fram til og langs byggeområdet
  - Torg i Støperigata mellom F10 og F11 i reguleringsplan 1901
  - Sjøpromenade vest for K1 i reguleringsplan 1901
  - Ny vei langs BK22, BK23 og BK26 i reguleringsplan 1901
  - Ryfylkegata og Haugesundsgata vest for Avaldsnesgata
  - Felt F11 og F10 i reguleringsplan 1901, inkl. dokk og ev. bro over denne.

§ 4 Fellesbestemmelser

Masser som skal brukes på utearealer planlagt brukt til lek og opphold, skal tilfredsstille normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFT-veileder 99:01A

§4.1 Arkitektur og materialbruk
Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av god arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal ved utforming og utbygging av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.
Hovedmaterialbruk for ny bebyggelse skal være tre. Trebasert materialbruk skal prioriteres og alltid utredes som alternativ, både i konstruksjon, overflater, detaljer og øvrige komponenter for

bolig og utearealer. Fargebruk og detaljering skal sammen bidra til å bryte ned skalaen slik at bygningsmassen framstår som ulike volumer.
På takflatene skal det fortrinnsvis benyttes tre, metall eller grønne tak.
Innglassing av balkonger tillates ikke. Uteplasser som ikke stikker ut fra fasadelivet, men er integrert i byggenes hovedvolum, kan innglasses.

§ 4.2 Energi
Det skal dokumenteres et helhetlig konsept for energi- og miljøløsninger. Alle aspekter av byggeprosjektet skal vektlegges. Det skal vurderes å utnytte solenergi. En høy andel fornybar energi i energiforsyningen skal benyttes sammen med robuste løsninger som har lang levetid og lavt vedlikeholdsbehov.
Hovedfokus skal ligge på miljøvennlige helhetsvurderinger. Klimagassregnskap skal inngå i prosjektutviklingen.

§ 4.3 Universell utforming
Universell utforming skal være et bærende prinsipp for utforming av uterommene.

§ 4.4 Parkering
Privat parkering for boligene skal etableres i lukket parkeringsanlegg med en parkeringsdekning iht. kommuneplanens krav. Antallet plasser kan reduseres hvis det kan dokumenteres god sambruk av plassene.
For boenheter i bofellesskap er kravet 0,5 parkeringsplass per boenhet, i tillegg til gjesteparkering.
Gjesteparkering skal etableres iht. kommuneplanens krav. Med unntak av 8 plasser, som erstatter tidligere parkering i Pedersgata og Vindmøllebakken, kan vist gateparkering telle med for å dekke dette kravet. Det skal være sambruk av plasser til gjesteparkering for boligene og kundeparkering for næringsvirksomheten.
Det skal tilrettelegges for lading av el-biler for min. 10% av parkeringsplassene i lukket parkeringsanlegg.
Min. 5% av parkeringsplassene skal avsettes til HC-parkering.
Sykkelparkering skal etableres iht. kommuneplanens krav.

§ 4.5 Utearealer
Alle utearealer skal opparbeides med materialer av god kvalitet. Bruk av asfalt skal kun tillates på kjøreveg og parkeringsplasser.
Det tillates støttemurer mot eksisterende bebyggelse nederst i Vindmøllebakken, mot Dokkgata og mot Støperigata samt internt i planområdet.
Overvannssystemet innenfor planområdet skal dimensjoneres for å kunne håndtere forventede klimaendringer med økt nedbør og nedbørintensitet.

§ 4.6 Sikring mot havnivåstigning og bølgeoppskylling
For innkjøring til parkeringsanlegg må det legges til rette for at barrierer kan etableres opp til minst kote +2,54. Yttervegger for øvrig utformes slik at de kan motstå vannivå på denne høyden. Yttervegger mot nord, vest og øst må utformes slik at de kan motstå vann som følge av bølgeoppskylling opp til kote +3,0.
Minimum høyde for innkjøring til P-anlegg er kote +1,5.
For underetasjen må bunnplater og yttervegger opp til minst kote +2,54 utføres i vanntett betong og dimensjoneres for oppad-/innadrettet vanntrykk til dette nivået. Det må sikres at de totale konstruksjonene ikke kan flyte opp ved en slik vannstand. I underetasjen skal det legges til rette for utpumping av vann.

§ 5 Bebyggelse og anlegg

Maksimal BRA er 5000 m^2.
Parkeringskjeller og annet areal under terreng, slik som boder eller tekniske rom, skal ikke regnes med i BRA. Tenkte plan regnes ikke i med BRA.
Det tillates maksimalt 52 boenheter.

§ 5.1 Boligbebyggelse B

Fotavtrykk per småhus skal maks. være 75 m^2 BYA, og disse må plasseres forskjøvet i forhold til hverandre slik at de framstår som ulike volumer. For bebyggelse langs nord/ Dokkgata tillates fotavtrykk på maks. 85 m^2 BYA. For bofellesskap tillates klimatisert overdekket fellesareal mellom småhusene i tillegg til angitt BYA pr. hus.
Alle boenheter skal hver ha tilgang på min. 5 m^2 uteareal i tillegg til avsatt lekeareal. Utearealet kan være balkong, felles terrasse eller opparbeidet fellesareal på bakkeplan.
Foruten takterrasser, tillates det ikke flate tak. Det tillates ikke heissjakter eller tekniske installasjoner som stikker opp over takflatene, med unntak av en ev. heis plassert i tilknytning til eksisterende fabrikk eller bofellesskap. Alle bygningsvolumer skal ha takterrasser, med unntak av hjørnebygg i nordvestre hjørne, der takterrasse ikke tillates.
Området kan bebygges med leilighetsbygg, bofellesskap og rekkehus/byvillaer.
Bebyggelsen skal være 2-5 etasjer over terreng.
Mot sør/Pedersgata kan husene ha mønehøyde på maks. kote 25,5.
Mot øst/Vindmøllebakken kan husene ha mønehøyde på maks. kote 28.
Mot vest/Støperigata kan husene ha mønehøyde på maks. kote 22.
Mot nord/Dokkgata kan husene ha mønehøyde på maks. kote 19,5. Hjørnebygg i nordvestre hjørne tillates med mønehøyde på maks kote 19,85.
Maksimal tillatt mønehøyde er kote 28,5.
Husene skal trappes ned mot hvert hjørne av tomta bortsett fra nordvestre hjørne.

Fasadelivet ut mot Pedersgata og Dokkgata skal ikke framstå som en lang, sammenhengende flate.
Minimum 20% av felt B skal opparbeides som felles uteareal med beplantning, belysning og møblering for uteopphold. Deler av dette arealet kan overdekkes/innglasses, men kan ikke privatiseres.
En ferdselsåre for gående skal etableres gjennom prosjektet og forbinde uterom på ulike nivåer sammen, fra høyeste til laveste nivå.
Med unntak av boliger i bofellesskap (se § 5.1.1) gjelder følgende:
Boenhetene skal ha varierende størrelse.
1-roms boliger tillates ikke. Min. 50 % skal være 3-roms eller større.
Ingen boliger skal være mindre enn 50 m_2. Min. 40 % skal være større enn 75 m^2.

§ 5.1.1 Bofellesskap

I bofellesskap tillates overdekket klimatisert gaterom. Overdekket areal skal benyttes til fellesfunksjoner som kjøkken/allrom, gjesterom, verksted, lekeareal, bad eller lignende. Disse fellesfunksjonene skal samlet utgjøre minimum 10 m^2 pr. boenhet.
Gjennomsnittsstørrelsen for boenhetene i bofellesskap skal være min. 50 m^2, inklusiv fellesarealer. Boenheter i bofellesskap skal ha varierende størrelse, men ingen skal være mindre enn 20 m^2, eksklusiv fellesareal.
Hvis mer enn 20 boenheter inngår i bofellesskap, må min. 40 % av boenhetene her ha 2 eller flere soverom.

§5.2 Annet kombinert formål AK
Sokkeletasjen kan bevares og gjenbrukes. Deler av etasjen ligger under bolig- og lekeformålet, og er markert med bestemmelsesområde #1 (jf. § 8). Etasjen kan benyttes til kontor eller restaurant. Etasjen kan også brukes til fellesfunksjoner for boligene som for eksempel boder, verksteder og sykkelparkering. Det tillates at inntil 150 m^2 av arealet kan benyttes til forretning. På taket av sokkeletasjen skal det etableres felles lekeområde, jf. § 5.3.2.

§ 5.3 Lekeplass

§ 5.3.1 Kvartalslekeplass - o_Lek_1 og o_Lek_2
De to arealene skal samlet sett opparbeides som en offentlig kvartalslekeplass. Arealene skal ha en grønn karakter. Plan for arealene skal utarbeides av arkitekt eller landskapsarkitekt, og godkjennes av kommunen.
o_Lek_1 skal være beplantet med busker og trær. Minimum 50% av arealet skal være grønt. I tillegg til lekeapparater skal det lages sosiale møteplasser med sittebenker og bord. Lekeplassen må sikres med gjerde eller lignende mot Pedersgata. Området skal opparbeides og tilrettelegges for opphold og aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå, jf. T-5/99 Tilgjengelighet for alle.
o_Lek_2 skal opparbeides med lekemuligheter på ulike nivåer, samtidig som det ivaretar en gangforbindelse mellom Svankevigå/ Dokkgata og Pedersgata. Det skal også etableres lekemuligheter i skrått terreng. Nivåene må tilpasses eksisterende bygg som bevares og opprinnelig gateløp. Fra Pedersgata ned til inngang til Union Canning mot Støperigata tillates ikke brattere stigning enn 1:12.

§5.3.2 Felles lekeplass f_lek (og taket til AK)
Arealet skal samlet opparbeides som én sandlekeplass, og er felles for alle boligene i planområdet. Arealet skal ha varierte aktivitetsmuligheter, være tilpasset personer med ulikt funksjonsnivå, og ha oppholdssoner for flere aldersgrupper. Materialer som benyttes skal i hovedsak være natur- og gjenbruksmaterialer. Sand, gress eller stedstøpt gummi skal benyttes der det er krav til fallunderlag. Minimum 30 % av arealet skal fremstå grønt og frodig. Adkomstvei til en løfteplattform nord for AK må opparbeides med kjørbart underlag for lastetraller.

§5.4 Renovasjonsanlegg - o_RA
Arealet skal benyttes til nedgravde avfallsbeholdere. Anlegget skal kunne dekke behov også for boliger utenfor planområdet. Ved etablering skal det avklares med Renovasjon hvor mange enheter anlegget må dimensjoneres for.
Eksisterende trær skal søkes bevart.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Alle regulerte trafikkarealer innenfor planområdet er offentlige.
Arealene skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av vegmyndigheten.
Tekniske tegninger og avvikssøknad skal sendes til kommunen for gjennomsyn.

§ 6.1 Fortau
o_F1 skal tilpasses eksisterende bevaringsverdige bebyggelse/sjøhus i nord, og mindre innsnevring av fortauet ved hushjørnet tillates.

Det tillates at bebyggelse i felt B krager ut over o_F2 innenfor vist byggegrense. Fri høyde skal være min. 4 m. For utforming av bygget forøvrig, gjelder bestemmelser for felt B.

§ 6.2 Annen veigrunn - o_AVG
Arealet opparbeides med armert gress, eller lav vegetasjon, med maks. høyde 0,5 m.

§ 6.3 Gatetun
I o_Gatetun1 skal det opparbeides en kjørbar del med minimum 3,5 m bredde. Opphevinger og innsnevringer skal utformes slik at det har en fartsreduserende virkning.
o_Gatetun2 kan benyttes som kjøreadkomst fra hjørnet Pedersgata/Støperigata til gnr/bnr 52/388.
o_Gatetun3 kan benyttes som personbiladkomst fra Dokkgata til gnr/bnr 52/542.

§ 6.4 Parkeringsplasser o_P1, o_P2, o_P3 og o_P4
Eksisterende trær skal forsøkes bevart.
Det skal avsettes plass for varelevering til restaurant lengst vest i felt o_P4.

§ 7 Hensynssoner, frisikt
I områdene skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaner.

§ 8 Bestemmelsesområde

 # 1- Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg:
Innenfor eksisterende yttervegger under terreng tillates det tidligere Union Canning-bygget ombygd, gjenoppbygget, rehabilitert og gjenbrukt. I hele sokkeletasjen tillates brukt som i AK (jf. § 5.2).

 # 2 – Glassbaldakiner
Innenfor bestemmelsesområdene #2 tillates det oppført enkle transparente baldakiner integrert i fasadefelt med inngangsdør og der de stikker ut over fortau skal det minimum være 3,0 meter fri høyde over topp fortau.

Stavanger kommune

PROSJEKTIL AS
Att.Paul Korsberg
Gamle Forusveien 1
4031 STAVANGER

Dato 12.03.2026
Saksnr. 2026/10423 - 5
Deres ref.
Side 1

Ferdigattest - Pedersgata 130, Dokkgata 15 og Vindmøllebakken 2A, 2B, 4A og 4B - Eiendom 52/540, 52/765, 52/764, 52/763, 52/762, 52/761 - leilighetsbygg, rekkehus, bofelleskap og restaurant

Tiltakshaver:	SOLON SØRVEST AS
Ansvarlig søker:	PROSJEKTIL AS
Søknad mottatt:	13.02.2026
Søknad komplett:	04.03.2026

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket om ferdigattest er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd.

Ferdigattest er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 24.05.2017, endring av tillatelse 18.12.2018 og 03.10.2024, dispensasjon datert 17.02.2020 samt tillatelse til tiltak (baldakiner rekkehus) av 04.03.2026 i sak 2026/12599.

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

Ansvaret til ansvarlige foretak gjelder i 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. pbl § 23-3 andre ledd.

Det er seksjon Byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger.

Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Gebyr

Tiltakshaver vil bli fakturert:

Gebyrbeskrivelse	Sats	Antall	Beløp	Merknad
Igangsettelsestillatelse, Midlertidig brukstillatelse, Ferdigattest for tiltak med tillatelse etter pbl. § 20-3	3400,00	1	3400,00	

Gebyret er fakturert iht. gebyrforskriften, og kan ikke påklages.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef

Trude Katrine Hermanrud
rådgiver
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Ekstern kopi
SOLON SØRVEST AS

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, by og samfunnsplanlegging, byantikvar og byggesak postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.
Klagefrist	**Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.**
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betyding for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Innbyggerservice (innbyggerservice@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Statsforvalteren for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42



Fasader mot vest/ bofellesskapet



Fasader mot øst/ Vindmøllebakken

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: /Volumes/Filserver/Aktive Prosjekter/2473-10-Vindmøllebakken-regulering/3 DETALJPROSJEKT-TEGNINGER OG INFO/02_ARCHICAD/020_HOVEDFIL/2473-VMB-Detaljprosjekt-REKKEHUS-NYESTE-R1-AC22.pln

Tegningsnr.: A71-401 | Revisjon nr.:

Type tegning: **Fasader-R- Vest og Øst**

FARGE OG MATERIAL:

Kledning:
Hovedfelter:
Stående kledning, dobbelfals ny type 19 x 148
Maling: Hvit farge; Jotun 1624 "letthet"

Fargede felter med kledning:
Liggende kledning, dobbelfals ny type m. fuge 19 x 148
Beiset i valører av gult/ strågult fra Nordsjös beiskatalog

R1: 310 Strågul R1:

R2: 88 Halmgul R2:

R3: 310 Strågul R3:

R4: 315 Mais R4:

Vinduer + terrassedør i fargede fasadefelter:
Hvit innside,
RAL 8001 okerbrun utside

Ytterdører:
R1:
RAL 1006 Mais-gul

R2:
RAL 8001 Oker-brun

R3:
RAL 1006 Mais-gul

R4:
RAL 2000 Gul-oransj

NB: DET FORUTSETTES LIK DETALJERING PÅ REKKE-HUS SOM BT1 OG BT2 AV UTBYGGINGSPROSJEKTET

ARK: Helen & Hard
Fjøsgata 8
4012 Stavanger
Tlf: 404 406 81
ad@hhe.no

Fase: **Detaljprosjekt**

Rev.nr.	Beskrivelse	dato	sign
A	R1 endret, dekkeoppbygninger endret	23.05.19	AD

Tiltakshaver: **Kruse Smith**

Prosjekt: **Vindmøllebakken Rekkehus - 4014 Stavanger**

Kontroll prosjekt: Sign. AD | Kontroll

Filnavn: 2473-VMB-Detaljprosjekt-REKKEHUS-NYESTE-R1-AC22.pln

Dato: 07.09.2017

Målestokk: **1:100, 1:2,857**

Gnr./Bnr./Festenr.: **Gnr/Bnr/Festenr**

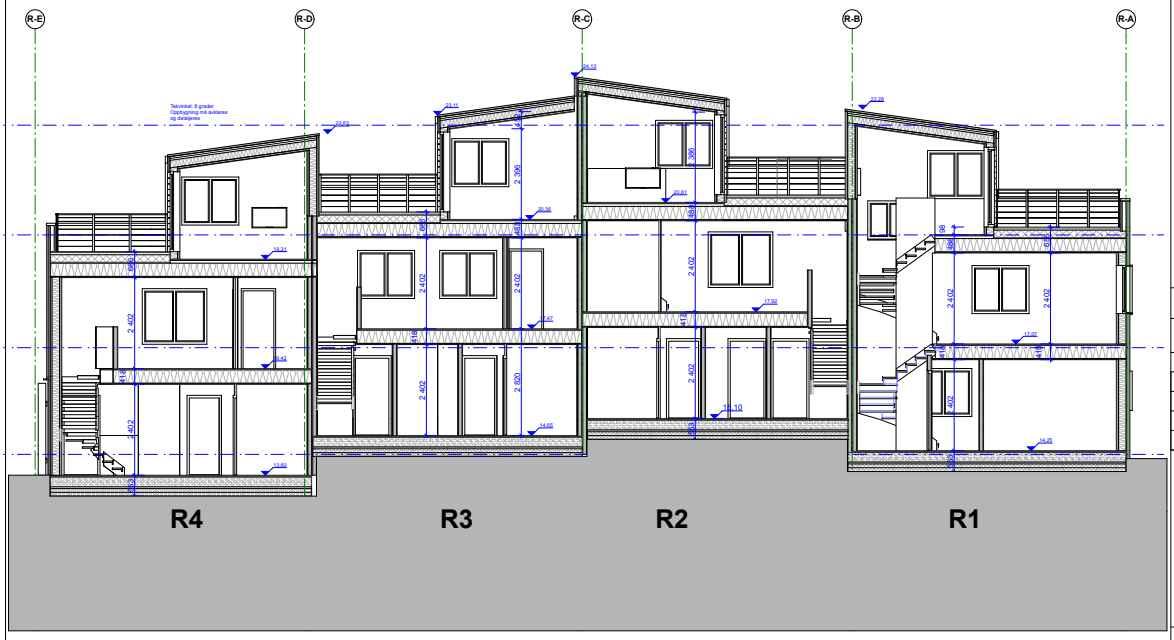
Dato revisjon: 23.05.2019

Prosjektnr.: **20755**

Tegningsnr.: **A71-401**

Revisjon: **A**

Type tegning: **Fasader-R- Vest og Øst**



R-Snitt Lengde mot øst 1:100

Tegningsnr.
A30-101

Revisjon nr.

Type tegning
Snitt Illustrasjon 1:100

Underlag til prosjektering andre fag / Optimera

NB: Må avklares :

Bjelker / spennretning og bæring

Oppbygning av tak og detaljering hvis oppbygning gir avviker i detaljer ift BT1

Trappeoppbygning

Lufting over tak, og tekniskeføringsveier

Plassering av viftekonvektor, elskap etc

ARK : Helen & Hard
Erfjordgata 8
4012 Stavanger
Tlf.: 406 406 81
ad@hha.no

Fase
Detaljprosjekt

Rev.nr.	Beskrivelse	dato	sign
A	R1 endret, dekkeoppbygninger endret	23.05.19	AD

Tiltakshaver
Kruse Smith

Prosjekt
Vindmøllebakken Rekkehus
-
4014 Stavanger

Kontroll prosjekt:
Sign. AD | Kontroll

Filnavn
2473-VMB-Detaljprosjekt-REKKEHUS-NYESTE-R1-AC22.pln

Dato
07.09.2017

Målestokk
1:100

Gnr./Bnr./Festenr.:
Gnr/Bnr/Festenr

Dato revisjon:
23.05.2019

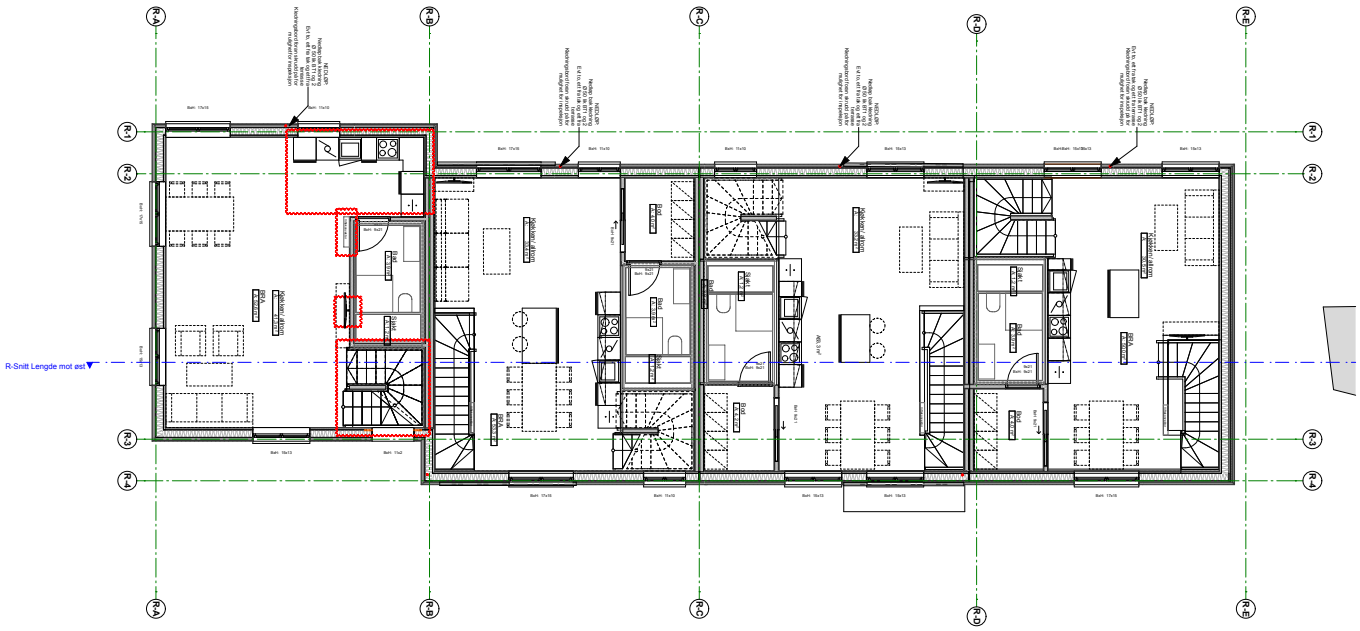
Prosjektnr.:
20755

Tegningsnr.:
A30-101

Revisjon:
A

Type tegning:
Snitt Illustrasjon 1:100

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: /Volumes/Fileserver/Aktive Prosjekter/2473-10-Vindmøllebakken-regulering /3 DETALJPROSJEKT-TEGNINGER OG INFO/32_ARCHICAD/320_HOVEDFIL/2473-VMB-Detaljprosjekt-REKKEHUS-NYESTE-R1-AC22.pln



Tegningsnr.
A22-102

Revisjon nr.

Tegningsnavn
R Plan 2. Etasje

Rev.	Dato	Kommentar	Tegn.	Godk.

Prosjekteringsgruppen

ARK: Helen & Hard

Fase
Detaljprosjekt

Tiltakshaver
Kruse Smith

Prosjekt
Vindmøllebakken
Rekkehus

4014 Stavanger

Dato tegnet
23.05.2019

Dato revidert
08.04.2019

Målestokk
1:50

Prosjektnr.
20755

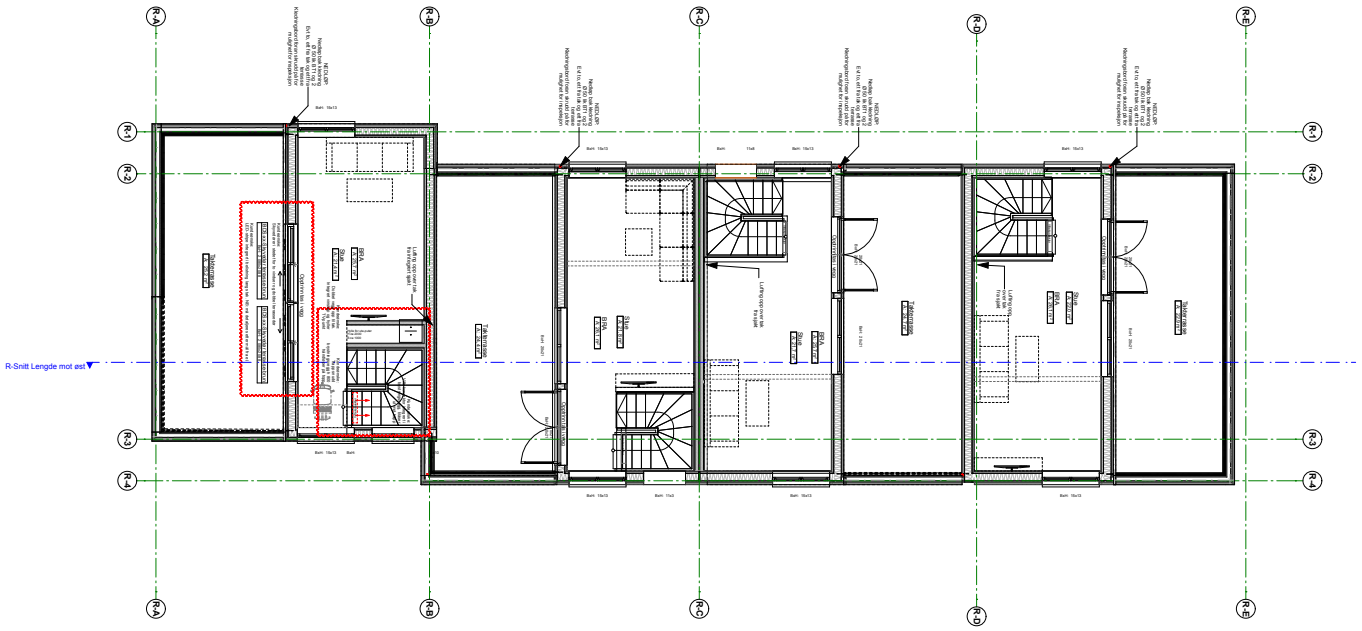
Tegningsnr.
A22-102

Tegn.
AO

Kontrollert

Revisjon
0

Tegningsnavn
R Plan 2. Etasje



Tegningsnr.
A22-103

Revisjon nr.

Tegningsnavn
R Plan Loft

Rev.	Dato	Beskrivelse	Tegn.	Godkj.

Prosjekteringsgruppen

ARK: Helen & Hard

Arkitektgata 8
4013 STAVANGER
Tlf.: 400 48 800
ark@hh.no

Fase
Detaljprosjekt

Tiltakshaver
Kruse Smith

Prosjekt
Vindmøllebakken Rekkehus
-
4014 Stavanger

Dato rammetillatelse
23.05.2019

Dato tegnefrist
08.04.2019

Målestokk
1:50

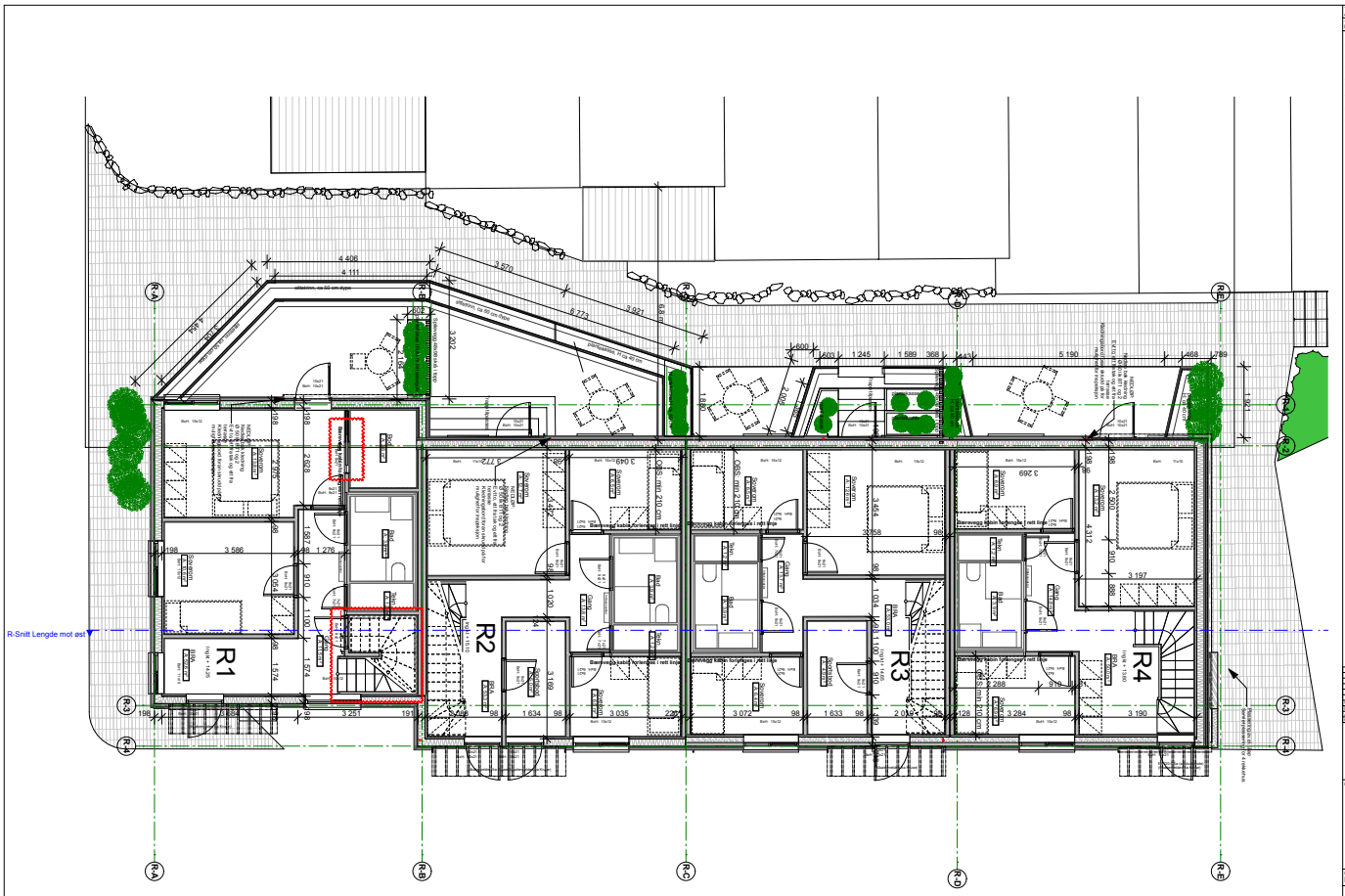
Prosjektnr.
20755

Tegningsnr.
A22-103

Fag:
AD

Revisjon
0

Tegningsnavn
R Plan Loft


R1
R2
R3
R4
R-Snitt Lengde mot øst
Sluk min 210 cm
Sluk min 210 cm
Sluk min 210 cm

STAVANGER KOMMUNE

Seksjoneringsdokumenter

Eiendommen er ikke seksjonert.

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	24.03.2026	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne

Eiendomsinfo

Gnr:	52	Bnr:	761	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Vindmøllebakken 4B						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☐	
Felles privat vei	☐	
Ingen veiadkomst	☐	
Uavklart eierforhold	☐	

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐

Betalt:	Ja ☐	Nei * ☒
	Forfallsdato:	20.03.2026
	Beløp:	6 194,06

* Det kan være noe forsinkelse på visningen av om faktura er betalt

Informasjon

Feiing og tilsyn faktureres 2 ganger i året (i februar og august) selv om du har valgt månedlig fakturering.

Borettslag og en del seksjonerte eiendommer har felles faktura. Disse vil ikke vises i rapporten. De kommunale avgiftene vil da være en del av husleien.

For spørsmål vedrørende restanser eller kommunale avgifter, vennligst kontakt Regnskap og Lønn på e-post ut.faktura@stavanger.kommune.no.

Siste gjeldende faktura(er)

Den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt ligger vedlagt som egen fil.

Oversiktskart

Adresse: **Vindmøllebakken 4B, 4014 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/52/761/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 73 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 23.03.2026

N



Matrikkelkart

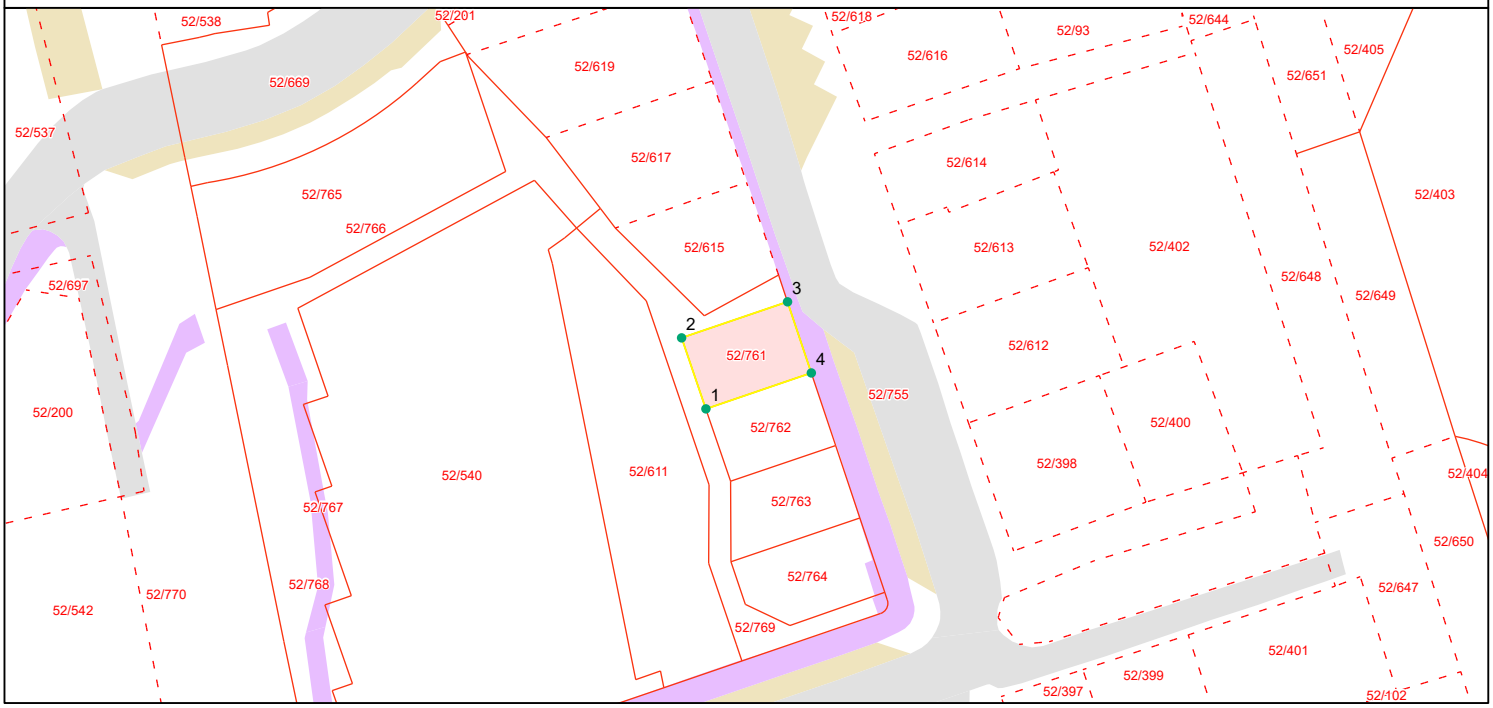
Adresse: **Vindmøllebakken 4B, 4014 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/52/761/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 73 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 23.03.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 23.03.2026 15:12

Eiendom 1103-52/761

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	26.11.2018	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	73 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	52	Beregnet areal	73,1	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	761	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Ja
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Vindmøllebakken 4B	4014 Stavanger	Spilderhaug	Storhaug	St. Johannes

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
21.11.2018	Annen forretningstype	1103-52/761	Avgiver	0
21.11.2018	Oppmålingsforretning	1103-52/611	Avgiver	-149,1
		1103-52/611	Avgiver	-73,2
		1103-52/540	Berørt	0
		1103-52/615	Berørt	0
		1103-52/764	Berørt	0
		1103-52/761	Berørt	0
		1103-52/763	Berørt	0
		1103-52/768	Berørt	0
		1103-52/769	Mottaker	149,1
		1103-52/755	Berørt	0
		1103-52/761	Mottaker	73,1
		1103-52/617	Berørt	0
		1103-52/762	Berørt	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Rekkehus

Bygningsnr	300623686			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	05.03.2018	Areal, bolig (bruk/brutto)	131/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	131/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	131	2	2	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	53/0	0/0	53/0
H02	Hovedetasje	0	53/0	0/0	53/0
H03	Hovedetasje	0	25/0	0/0	25/0

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 52/761/0/0
Dato: 2026-03-23
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Vindmøllebakken 4B

Nabolaget Badedammen/Spilderhaug - vurdert av 132 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Lervig skole (1-7 kl.) 316 elever, 17 klasser	8 min 0.7 km
Storhaug skole (1-7 kl.) 274 elever, 19 klasser	12 min 1 km
Nylund skole (1-7 kl.) 403 elever, 19 klasser	13 min 1 km
Våland skole (1-7 kl.) 479 elever, 22 klasser	24 min 2 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 442 elever, 27 klasser	15 min 1.3 km
Bergeland videregående skole 700 elever	14 min 1.2 km
Stavanger katedralskole 375 elever	17 min 1.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kjelvene Linje 1, 4, 38, X60, 100	5 min 0.4 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	19 min 1.6 km
Stavanger Sola	22 min

BARNEHAGER

Nymansveien barnehage (1-5 år) 44 barn	9 min 0.7 km
Steinhagen barnehage (1-5 år) 60 barn	9 min 0.8 km
Tinnfabrikken barnehage	10 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Støperigården	4 min
Coop Prix Badedammen	4 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Mediegården	12 min
Ditt Apotek Støperigården	3 min
Verksgata Vinmonopol	13 min

SPORT

Kjelvene balløkke	5 min
Nylund skole	9 min
SATS Storhaug	6 min
Aura Fitness Storhaug	6 min

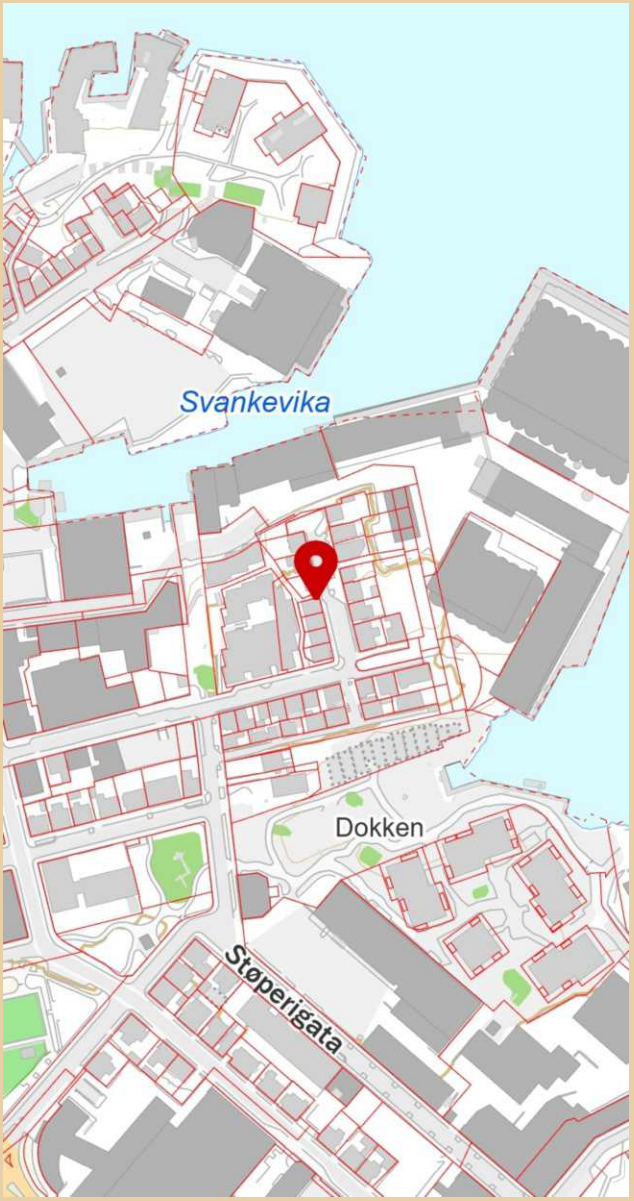
Kollektivtilbud
Veldig bra 79/100

Shoppingutvalg
Bra 73/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 73/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vindmøllebakken 4B, 4014 Stavanger
Gnr. 52, Bnr. 761, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260066

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Joakim Vier

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 400 13 183

E-post: joakim.vier@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
