PRIVATMEGLEREN

HAUGESUNDSGATA 41

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Reguleringskart og bestemmelser

Kart

Kommunale opplysninger

Midl.tidig brukstillatelse

Nabolagsprofil

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

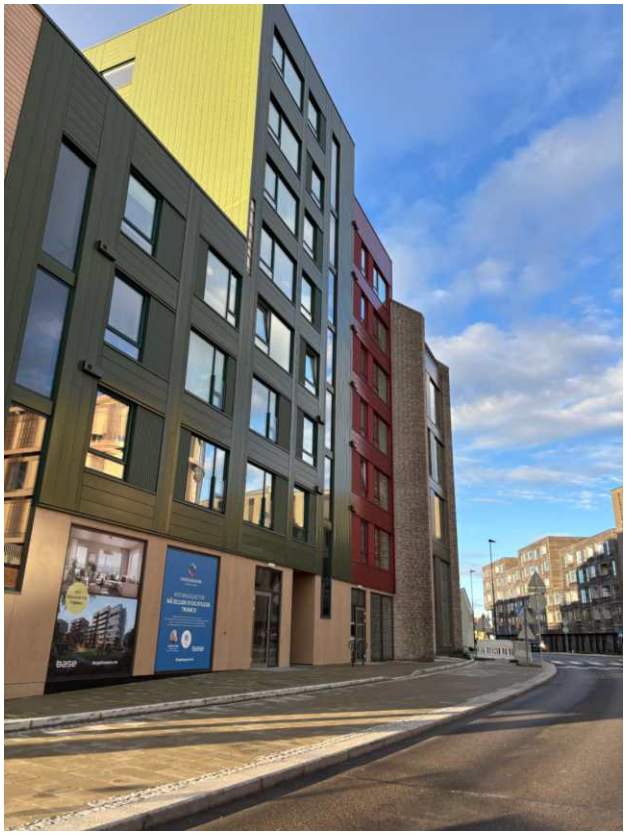
Tilstandsrapport

Haugesundsgata 41 , 4014 STAVANGER STAVANGER kommune

gnr. 53, bnr. 906, snr. 1

Andelsnummer 43

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 04.12.2025 **Rapportdato:** 06.12.2025 **Oppdragsnr.:** 12301-3533 **Referansenummer:** MF2029

Foretak: Rogaland Takstpartner AS

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rapportansvarlig



Alexander Tønnessen

alex@rogalandtakstpartner.no

472 38 733

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i god stand.

Leilighet - Byggeår: 2024

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malte ytterdører i tre.
Balkong i betong konstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og betong.
Etasjeskiller er av betongdekke. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.
Leiligheten ligger i etasje over ventilert garasjeanlegg i kjeller. Radonmåling vil derfor ikke være relevant.
Leiligheten har hvite slette innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest.
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").
Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.
Boligen har balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.
Viftekonvektor
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av varmepumpen/viftekonvektoren. For en teknisk gjennomgang av funksjon, varme effekt osv må egnet firma kontaktes.
Vannbåren varme til viftekonvektor og bad, tilknyttet fjernvarme. Dette anlegget er ikke kontrollert videre av undertegnede, Tg er satt med bakgrunn i at funksjon er ivaretatt og at det ikke er gitt opplysninger om feil/mangler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

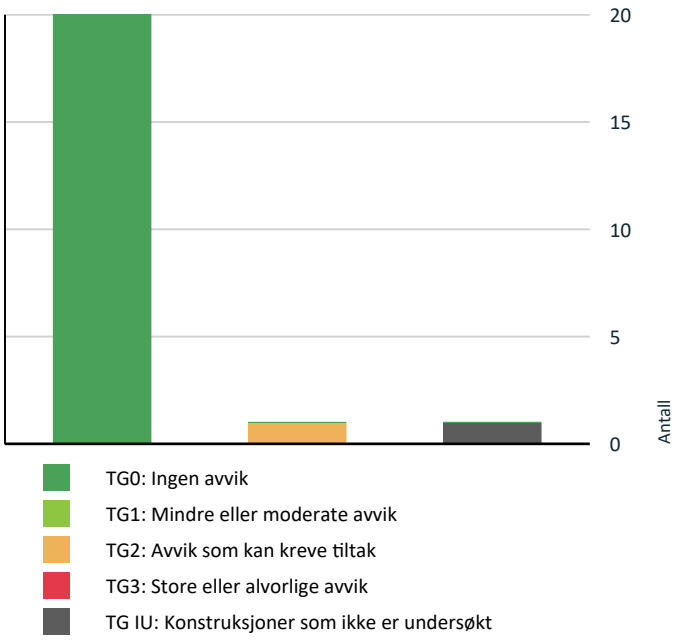
Lovlighet Gå til side

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2024

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 0 Dører

Bygningen har malte ytterdører i tre.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong konstruksjon.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og betong.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.

TG IU Radon

Leiligheten ligger i etasje over ventilert garasjeanlegg i kjeller. Radonmåling vil derfor ikke være relevant.

TG 0 Innvendige dører

Leiligheten har hvite slette innvendige dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen små skader på kanten av to fliser ved sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.



2. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes (Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

TG 0 Avløpsrør

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TG 0 Varmesentral

Tilstandsrapport

Viftekonvektor
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av varmepumpen/viftekonvektoren. For en teknisk gjennomgang av funksjon, varme effekt osv må egnet firma kontaktes.

TG 0 Vannbåren varme

Vannbåren varme til viftekonvektor og bad, tilknyttet fjernvarme.
Dette anlegget er ikke kontrollert videre av undertegnede, Tg er satt med bakgrunn i at funksjon er ivaretatt og at det ikke er gitt opplysninger om feil/mangler.



TG 0 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2024

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

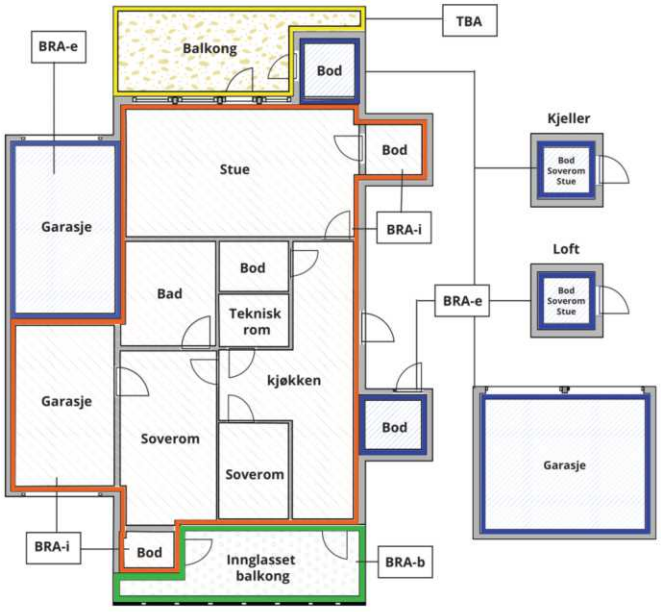
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	68			68	6
Kjeller		5		5	
SUM	**68**	**5**			**6**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, soverom, bad, stue/kjøkken, gang, bod, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: I forbindelse med nyoppføring i 2024.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	65	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.12.2025	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Audun Strømme Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	53	906		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Haugesundsgata 41

Hjemmelshaver
Borettslaget Fargehusene 1

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET FARGEHUSENE 1	931883631			Pedersen Audun Strømme, Pedersen Marte Strømme

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
43

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leilighet i blokk beliggende på Storhaug.

Adkomstvei
Offentlig

Tilknytning vann
Kommunalt

Tilknytning avløp
Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	06.12.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger+midl brukstillatelse	06.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.12.2025	
2	06.12.2025	
3	06.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

I rapporten beskrives vann og avløpsrør og det informeres om alder visst informasjonen er tilgjengelig. I forbindelse med det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier visst dette er mulig. Disse beskrivelsene må ikke forveksles med kontroll av hverken rør eller elektrisk anlegg. Undertegnede har ikke kompetanse på området og kan ikke si noe om det faglige, teknisk eller lovlighet rundt vvs og elektrisk. Det oppfordres på ett generelt grunnlag til å foreta egne kontroller med elektriker og rørlegger.

For rapporter som gjelder leilighet/rekkehus i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/rekkehuset og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Iøynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes.

Bygningsdeler som bl.a vinduer, dører og kledning kontrolleres visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger kontrollerer man deler av bygningsdelene uten å ha forhåndskunnskap om bygningsdelen. Man kontrollerer treverk(som f.eks karmer) med syl/tynn kniv, og man funksjons tester. Dette vil bety at det vil være vinduer, dører og kledning som ikke er kontrollert, og som kan ha feil/mangler uten at dette blir beskrevet i rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Galleri

Oppdragsnr.
317251002

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Audun Strømme Pedersen	Marte Strømme Pedersen

Gateadresse
Haugesundsgata 41

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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: 317251002

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: Elbillader fra Lyse av merket Schneider

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

Beskrivelse: Fargehusene byggetrinn 2 skal stå ferdig i 2027. Da vil de felles uteområde bli større enn i dag.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 317251002

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: 317251002

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: 317251002

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Audun Strømme Pedersen	3b900a177aa7f83c861ac6586541a478797c0bb7	30.11.2025 21:10:05 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marte Strømme Pedersen	7ef8b76b5596794de5f64ebc17979a60a027978b	30.11.2025 21:11:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 317251002

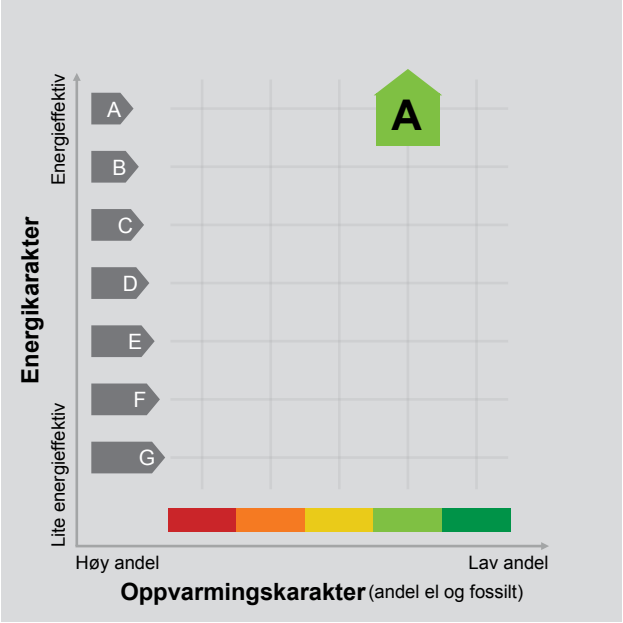
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ 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	Haugesundsgata 41
Postnummer	4014
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	53
Bruksnummer	906
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300942728
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	21a243cb-ca74-4b36-b6f5-50e912fef5d9
Dato	19.06.2024
Innmeldt av	Errive as v/ TROND WOLD



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligopplysninger:

Borettslaget Fargehusene 1
Haugesundsgata 41
4014 STAVANGER

Vår ref.: 413/43
Type: Frittstående Borettslag
Eiere: Marte Strømme Pedersen, Audun Strømme Pedersen

Organisasjonsnr: 931 883 631 **Andelsnr:** 43

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **11 924**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskost for parkering	250
	A konto renter	9 283
	Felleskostnader	2 292
Tilleggsytelser:	Fiberaksess	99

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.01.2026** **Tot. utg. i kr.:** **12 051**

Felleskostnader:	Felleskost for parkering	263
	A konto renter	9 283
	Felleskostnader	2 406
Tilleggsytelser:	Fiberaksess	99

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	2 304 000	Gjeld siste årsoppg.:	2 304 000
Klient ajourf. lån:	163 806 000	Klient gj. s. årsoppg.:	91 060 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 32607851181, Rogaland Sparebank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 18.12.2025: 4.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 191

Saldo per 18.12.2025: 57 578 000

Andel av saldo: 2 304 000

Første termin: 30.12.2024Neste avdrag: 30.12.2044 (siste termin 30.06.2073)

Dette er et IN-lån, som gir andelseier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel opptil fire ganger i året. Kontakt Bate for mer informasjon.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2044 utgjøre ca kr 3 079,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Tormod Roth
Adresse:	Haugesundsgata 31
Postnr/-sted:	4014 STAVANGER
Telefon:	Mob.: 90777405
E-post:	brlfargehusene1@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 18.12.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	2 304 000	Andre inntekter:	167
Annen formue:	6 176	Utgifter:	45 289		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 536 000
Andelsnr:	43	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 53/906

Boligopplysninger:

Borettslaget Fargehusene 1
Haugesundsgata 41
4014 STAVANGER

Vår ref.: 413/43
Type: Frittstående Borettslag
Eiere: Marte Strømme Pedersen, Audun Strømme Pedersen

Organisasjonsnr: 931 883 631

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Blokk med heis

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP0006589432

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.06.2024	SSBnr:	H0203
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja	BRA	68		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg (56)				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 682		

Fasiliteter:

- Borettslaget har 55 andeler og er den del av Sameiet Fargehuset
- Forsikring via Sameiet Fargehusene
- Strøm faktureres den enkelte andel direkte fra Lyse
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Bod nr 77

Vedtekter for Borettslaget Fargehusene 1

Org nr. 931 883 631

Vedtatt på stiftelsesmøtet den 21.06.2023, sist endret 28.08.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

1-2 Borettslaget Fargehusene 1 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

Borettslaget er en del av Sameiet Fargehusene (heretter kalt Sameiet) som er et kombinert sameie bestående av 1 samleseksjon bolig (borettslaget) og 2 næringsseksjoner. Rettigheter og plikter for samleseksjonen bolig som følger av vedtektene til sameiet **(vedlegg 1)**, skal forstås som rettigheter og plikter som tilfaller/påligger den enkelte andelseier i borettslaget. Før utbyggingen av området er ferdig så skal det opprettes ytterligere et borettslag, Borettslaget Fargehusene 2.

Sameiet Fargehusene og Borettslaget Fargehusene 2 inngår sammen i et tingsrettslig sameie, Sameiet Fargehusene Felles. Dette sameiet skal eie og drifte felles parkeringsanlegg og uteareal med borettslaget som skal oppføres på ett senere tidspunkt (Fargehusene borettslag 2). Sameiernes rettigheter og plikter i parkeringsanlegg og felles uteareal vil reguleres i vedtektene for Sameiet Fargehusene Felles **(vedlegg 2)**.

.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000 kr.

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

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

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

(4) I tillegg har utbygger, leie-eie og del-eie selskap, eller annen sammenslutning med samfunnsnyttig formål og arbeidsgivere som skal leie ut boligen til arbeidstakere rett til å eie inntil 20% av andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn i året. Styret skal orienteres skriftlig om alle leieforhold. Overlating av hele boligen til andre ut over 30 døgn i året krever godkjenning fra styret.

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

4-3 Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget har ikke forkjøpsrett.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom

boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Kostnader til Tv/internett og FutureHome fordeles med lik del per andel. Kostnader til garasjeanlegg fordeles etter enhetsbasert kostnad pr andel overfor

Sameiet Fargehusene 1. Størrelsen på beløpet for garasjeanlegget fastsettes i Sameiet Fargehusene Felles.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Vedlegg 1 – Vedtekter for Sameiet Fargehusene

V E D T E K T E R

FOR

SAMEIET FARGEHUSENE

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 gjelder fullt ut med mindre unntak spesifikt er nevnt i disse vedtektene.

Innhold

1 Navn ... 3

1-1 Navn og opprettelse ... 3

1-2 Hva sameiet omfatter/eierskap ... 3

2 Rettslig råderett ... 3

3 Bruken av den enkelte bruksenhet og fellesareal ... 3

3-1 Rett til bruk ... 3

4. Parkering ... 4

4-1 Sameiets parkeringsplasser ... 4

5 Vedlikehold ... 4

5-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt ... 4

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt ... 5

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform ... 6

6-1 Felleskostnader ... 6

6-2 Betaling av felleskostnader ... 7

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse ... 7

6-4 Seksjonseiernes ansvar utad ... 7

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold ... 7

7-1 Pålegg om salg – eierseksjonsloven § 38 ... 7

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39 ... 7

8 Styret og dets vedtak ... 7

8-1 Styret - sammensetning ... 7

8-2 Styrets oppgaver ... 7

8-3 Styrets beslutningsmyndighet ... 8

8-4 Representasjon og fullmakt ... 8

8-5. Forretningsfører ... 8

9 Årsmøtet ... 8

9-1 Myndighet ... 8

9-2 Tidspunkt for årsmøtet ... 8

9-3 Årsmøtets form ... 8

9-4 Varsel om og innkalling til årsmøtet ... 8

9-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte ... 8

9-6 Møteledelse og protokoll ... 9

9-7 Stemmerett og fullmakt ... 9

9-8 Beslutninger på årsmøtet ... 9

9-9 Inhabilitet ... 9

10 Elektronisk kommunikasjon 10
12 Inhabilitet og mindretallsvern 10
12-1 Inhabilitet 10
12-2 Mindretallsvern 10

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Fargehusene, her også omtalt som «Sameiet». Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 23.05.2024.

1-2 Hva sameiet omfatter/eierskap

Sameiet består av 1 samleseksjon for bolig (snr. 1) og 2 næringsseksjoner (snr. 2 og 3) på eiendommen gnr. 53, bnr. 906 i Stavanger kommune. Sameiet er et kombinert sameie. Boligseksjonen er bestående av et borettslag og skal brukes til bolig. Den enkelte seksjon består av en hoveddel som er en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Den enkelte seksjonseier har en eierandel i sameiets eiendom, representert ved eierbrøk. Til hver eierseksjon knytter det seg et avgrenset areal som en seksjonseier har enerett til å bruke. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig, og er omfattet av vedtektene for borettslaget. Dette gjelder også takterrassen på boligseksjonen. Hvilke arealer som knytter seg til den enkelte seksjon fremgår av seksjoneringsbegjæringen i **vedlegg 1.**

Ved seksjoneringen er arealet av de enkelte seksjonene lagt til grunn for beregningen av eierbrøken. Dette medfører at 74 % av Sameiet Fargehusene eies av boligseksjonen, mens 22% eies av næringsseksjon nr. 2 og 4 % av næringsseksjon nr. 3. Sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er Sameiets fellesareal.

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett over den enkelte bruksenhet

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av disse vedtektene og eierseksjonslovens regler.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ettersom samleseksjon bolig er organisert som et borettslag, og vil ha egne regler for overdragelse av andeler, så gjelder dette fortrinnsvis for overdragelse av næringsseksjonene. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for Sameiet.

3 Bruken av den enkelte bruksenhet og fellesareal

3-1 Rett til bruk

<u>Den enkelte bruksenhet</u>

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

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

(3) Bruksenheten må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

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

Fellesareal

(1) Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Næringsseksjonen kan ikke drive virksomhet som ved støy, lys eller lukt sjenerer de øvrige seksjonseierne. Næringsseksjonene kan ikke brukes til virksomhet som har åpent lenger enn kl. 24.00.

(2) Næringsseksjonen har rett til å ha alminnelige virksomhetsskilt på den fasaden i 1. etasje som er tilknyttet næringsseksjonen. Skilting og vedlikehold av dette skal skje for næringsseksjonens regning, og næringsseksjonen er ansvarlig for å søke om offentlig tillatelse. Skilt skal utformes i nøytrale farger (dvs. sort, grått, hvitt, brunt). Eventuelle avvik fra dette skal godkjennes av styret.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet disponerer parkeringsplasser i egen parkeringskjeller. Denne delen av eiendommen eies av Sameiet Fargehusene Felles («Fellessameiet»). Disposisjonsrett, drift og vedlikehold av parkeringsplassene reguleres av vedtektene i Fellessameiet.

Sameiet betaler felleskostnader til Fellessameiet for forvaltning og drift av parkeringsplassene.

På Sameiets eiendom er det også sykkelparkeringsplasser for både seksjonsnummer 1, 2 og 3. Disse er fordelt i henhold til reguleringsbestemmelser. Seksjonsnummer 2 har 15 plasser i eget sykkelrom. Disse skal disponeres sammen med snr. 3. Kostnader ved bruk av dette arealet skal i utgangspunktet deles og gjøres opp direkte mellom disse.

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eksklusive bruksretter. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukkingsapparat og brannvarsler
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv – og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører.

- Overflatebehandling av balkonger/terrasser

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk, herunder vindusruter.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

Samleseksjon bolig har ansvar for vedlikehold av fasadene, samt utskifting av ytter- og inngangsdører og vinduer som ligger til egen boligseksjon. Vedlikehold av ytter- og inngangsdører, samt vinduer, for denne seksjonen er nærmere regulert av vedtektene for Borettslaget Fargehusene. En eventuell utskifting av fasade/ kledning, når denne ikke lenger kan vedlikeholdes regningssvarende, er et felles anliggende for snr 1 og 3. Samleseksjon bolig skal alene vedlikeholde takterrassen som er tilknyttet.

Næringsseksjonene plikter å vedlikeholde skilt knyttet til egen seksjon, samt de- og remontere disse ved fasadetiltak. Det pålegger også næringsseksjonen å holde området utenfor egen seksjon, fortrinnsvis på fortau og egen utadvendt fasade, rent og ryddig. Vedlikeholdsplikten omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører ved behov. Utskifting av fasade/ kledning og tak (når dette ikke lenger kan vedlikeholdes) på seksjonsnummer 2, påligger denne seksjonen alene.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle har regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgende av den.

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

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slik installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Et sameier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet eller unngått følgene av den.

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre en annen fordeling er fastsatt i punkt 5-2.. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet kostnader til:

- Eiendomsforsikring
- Indre og ytre vedlikehold av fellesarealer – herunder vedlikehold av fasader. Se ellers pkt 5-1.
- Støyskjerming
- Konstruksjon/tettesjikt for balkonger/terrasser
- Lys og oppvarming av fellesareal ute og inne
- Kostnader ved forretningsførsel og styrehonorar
- Kommunale avgifter
- Snømåking

Kostnader som utelukkende gjelder enten bolig- eller næringsdelen, skal fordeles på den respektive del. Kostnadene fordeles deretter forholdsmessig etter areal. Som eksempel kan nevnes kostnader til drift, vedlikehold eller renhold av heiser, trappeoppganger, adkomstareal eller uteareal som utelukkende benyttes enten av bolig – eller næringsseksjonen.

Dersom næringsseksjonen driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk, betales den forhøyede premien av næringsseksjonen.

Kostnader til forretningsfører dekkes etter sameiebrøk.

Kostnader til varmtvann og oppvarming fordeles etter forbruk med årlig avregning. Det faktureres a-konto gjennom året som danner grunnlaget for avregningen. Kostander til TV og internett fordeles med lik del per boligseksjon.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret eller årsmøtet. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser (andre enn felleskostnader) hefter den enkelte seksjonseier i samsvar med sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg – eierseksjonsloven § 38

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer. Styret bør bestå av representanter fra både bolig og næring.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal signere protokollen.

8-3 Styrets beslutningsmyndighet

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene deltar. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

8-5. Forretningsfører

Styret kan ansette forretningsfører.

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Årsmøtets form

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

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

9-4 Varsel om og innkalling til årsmøtet

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

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøte kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen som omtalt i punkt 8.3 (1)

9-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet, jf. eierseksjonslovens § 44 tredje ledd.

9-6 Møteledelse og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

9-7 Stemmerett og fullmakt

I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøk.

Hver seksjonssameier kan møte ved fullmektig.

9-8 Beslutninger på årsmøtet

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

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

Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

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

9-9 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg om salg og/eller fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 og § 39

10 Elektronisk kommunikasjon

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

Styret har egen styree-post:

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

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

12 Inhabilitet og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

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

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

12-2 Mindretallsvern

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

13 Overgangsbestemmelse

De rettigheter og plikter som påhviler det enkelte sameier i henhold til disse vedtekter påhviler Utbygger frem til det enkelte seksjon har foretatt første innflytting. For samleseksjon bolig er det tilstrekkelig at boligene er begynt innflyttet. Etter dette tidspunkt er Utbygger å anse som seksjonseier på lik linje med andre seksjonseiere for usolgte seksjoner.

Utbygger plikter ikke å betale felleskostnader for ikke ferdigstilte eierseksjonssameier.

Garasjeanlegg og uteområde forvaltes av Fellessameiet og har egne vedtekter for dette. I forbindelse med byggetrinn 2 av byggeprosjektet, tentativt ferdigstilt i 2027, vil både garasjeanlegg og uteområde utvides ytterligere, men Fellessameiet skal disponeres av Sameiet Fargehusene og Borettslaget Fargehusene 2 i sin helhet gjennom reguleringer i Fellessameiets vedtekter.

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

Vedlegg 2 – Vedtekter for Sameiet Fargehusene Felles

Vedtekter

for

Sameiet Fargehusene Felles

Org. nr: 933 898 938

§ 1 Organiseringen av Sameiet Fargehusene Felles - Navn, eierforhold og formål

Organiseringen av boligområdet

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

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

Navnet på Fellessameiet er «Sameiet Fargehusene Felles».

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

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

§ 2 Sameiets eiendom og formelle eierforhold

Fellessameiet skal eies med følgende ideelle eierandeler:

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

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

§ 3 Etablering og hjemmel til sameiet

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

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

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

§ 4 Fysisk bruk av Fellessameiet

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

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

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

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

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

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

§ 5 Rettslig rådighet

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

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

Beboere som har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass(er) kan overdra eller leie ut tildelt(e) parkeringsplass(er) til ny bruksberettiget, men kun til ny bruksberettiget som alt er eier innenfor boligområdet Fargehusene. Styret i Fellessameiet skal motta melding om slik overdragelse eller utleie, samt informere sameiets forretningsfører. Ved overdragelse av parkeringsplass, plikter selger å besørge tinglysning av overdragelsen.

Ingen av sameierne har rett til å kreve Fellessameiet oppløst.

§ 6 Styret

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

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

§ 7 Signatur og representasjon

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

§ 8 Styrets arbeid

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

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

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

§ 9 Ordinært sameiermøte

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

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

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

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

§ 10 Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 11 Sameiermøtets vedtak

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

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

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

Følgende beslutning krever tilslutning fra de Sameierne beslutningen gjelder:

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

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

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

Det legges til grunn at de deltakere på sameiermøtet som representerer sin Sameier, har forelagt de aktuelle saker for sitt styre og at representantene stemmer i samsvar med de vedtak som er fattet.

§ 12 Vedlikehold av Fellessameiet

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

§ 13 Innkreving og fordeling av kostnader

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

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

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

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

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

§ 14 Betaling av felleskostnader

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

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

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

§ 15 Ansvar utad for den enkelte sameier

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

§ 16 Forsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FARGEHUSENE

Ordensregler for

Borettslaget Fargehusene 1

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i Borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Borettslaget oppfordrer alle andelseiere til å forsøke å løse evt. uenigheter og konflikter seg imellom i første omgang, før borettslagets styre kontaktes.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i Borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i Borettslaget mellom klokken 23:00 og 06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene, for eksempel bruk av vaskemaskin. Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende leiligheter i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i leiligheten som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates på hverdager kl. 07:00 – 20:00, og lørdager kl. 10:00 – 18:00.

3. Brannsikkerhet

- For brannsikkerhetens skyld, skal det utvises stor forsiktighet ved grilling på balkongene.
- Kun elektrisk grill og gassgrill er tillatt. Kull- og engangsgriller er følgelig ikke tillatt.
- Gassflasker må lagres på balkongen og ikke i kjeller/garasje.
- El-sykler/-sparkesykler må ikke lades om natta.
- Personlige eiendeler og sykler, barnevogner og annet som kan hindre rømningsvei, og evt. adkomst for brannvesenet, skal ikke plasseres i fellesareal/ganger.

- I sportsbodene skal det være minst 50 cm klaring under vannsprederne.

4. Generell orden

- Sykler og el-sykler/-sparkesykler parkeres i sykkelbodene eller i stativene ute.
- Beboeren oppfordres til å holde bygget, balkongene og fellesarealet inklusive lekeplassen pent og ryddig.
- Avfall skal kun plasseres i bosskontainerne. Avfall som ikke får plass i disse, skal bringes bort av beboeren for egen regning.
- Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger så lenge det ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke, riste, lufte eller tørke tøy utover balkongkanten.
- Avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett skal holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Slukene på balkongene skal renses og holdes åpne, slik at vann ikke trenger inn i boligen.
- Skader som oppstår på grunn av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

5. Garasjen

- Garasjeanlegget er trangt og gir lite rom for annet enn kjøretøy. Disse må plasseres slik at de ikke er til hinder for andre eieres bruk av sine plasser, eller på annen måte er til fare eller sjenanse for andre. Sykler, dekk og annet som plasseres langs veggene bidrar til å minske manøvreringsarealet i garasjen, derfor skal sykler plasseres i sykkelbodene/stativene og andre saker i den private boden.
- Det er forbudt å oppbevare helse-, brann- og eksplosjonsfarlige produkter i garasjeanlegget, både inne i og utenfor kjøretøyet.
- «Verkstedpreget» virksomhet i garasjeanlegget er forbudt.
- Oljesøl eller annen forurensning skal fjernes, eventuelt vil det bli fjernet på eiers bekostning.
- Gjesteparkeringsplassene er for gjester. Folk som bor fast/leier, må sikre seg (eie/leie) en permanent plass.
- Den enkelte eier har rett til å leie ut sin parkeringsplass til annen eier/beboer i Borettslaget. Eier plikter å underrette Styret om hvem som bruker parkeringsplassen.

6. Dyrehold

- Det er tillatt å holde husdyr. Husdyreierne forplikter seg til å fjerne avfall etter sine husdyr.
- Husdyreier er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som husdyr måtte påføre borettslagets eiendom.
- Ved berettiget klage over husdyrhold (sjenerende lukt, bråk eller annet) kan Styret beslutte at husdyr må fjernes.

7. Skadedyr

Andelseier må straks melde fra til Styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i leiligheten og for egen regning sørge for desinfeksjon.

8. Skader i leilighet

Vesentlige skader som oppstår i leiligheten, skal meldes Styret på e-post, og Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden.

9. Utleie av leilighet

I Borettslaget gjelder reglene om utleie av borettslagsleiligheter i burettslagslova § 5-3 til 5-10.

10. Brudd på ordensreglene

Ved brudd på disse ordensreglene, eller i tilfellet de ikke er uttømmende, vil Borettslagets Vedtekter og Borettslagslovens bestemmelser komme til anvendelse. Borettslagets styre har således rett til å iverksette nødvendige tiltak på andelseiers bekostning.

Borettslaget
Fargehusene 1



Innkalling til generalforsamling 2025

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Fargehusene 1.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2024, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. 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 generalforsamlingen?

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligene har også andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

Mandag 28.04.2025, kl. 18:00

Litteraturhuset i Johannes' gate 21

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 Valg av revisor

6 Valg

6.1 Valg av valgkomité

Styret
Borettslaget Fargehusene 1

2. Årsregnskapet for 2024

Det opplyses om at årsregnskapet ikke er signert av sittende styre og at revisjonsberetning ikke er utstedt.
Dette da borettslagets revisor (DELOITTE) ikke var ferdig med revidering av regnskapet på utsendelses tidspunkt av innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.
Dette under forutsetning av at styret signerer årsregnskapet for 2024 og at revisjonsberetning utstedes.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 110.000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg av revisor

Borettslaget velger ny revisor, og ny revisor vil være KPMG AS

Forslag til vedtak: KPMG AS velges som borettslagets revisor.

6. Valg

Styreleder: Tormod Roth ble valgt for 2,5 år i 2024 (på valg i 2027)
Styremedlem: Eirik M. S. Johannessen ble valgt for 2,5 år i 2024 (på valg i 2027)
Styremedlem: Gunnhild Vik ble valgt for 1,5 år i 2024 (på valg i 2026)
Varamedlem: Anne Helen Flørenæs ble valgt for 1,5 år i 2024 (på valg i 2026)
Varamedlem: Torgeir Esig Sørensen ble valgt for 1,5 år i 2024 (på valg i 2026)

6.1 Valg av valgkomité

I 2026 skal det velges 1 styremedlem for 2 år, og 2 varamedlemmer for 1 år.

Det oppfordres til at det velges en valgkomite.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		404 409	0	0
Innbetalt til felles lån - renter		3 112 066	0	0
Tillegg felleskostnader		41 250	0	0
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		16 335	0	0
Lading el-bil		6 604	0	0
Sum Inntekter		3 580 663	0	0
Kostnader				
Forretningsførerhonorar		35 000	0	0
Tilleggstjenester forretningsfører		35 000	0	0
Vaktmestertjenester		20 098	0	0
Drift og vedlikehold	1	186 709	0	0
TV og/eller internett		9 504	0	0
Forsikringer		29 982	0	0
Energi/strøm		43 437	0	0
Administrasjonskostnader		59	0	0
Sum kostnader		359 789	0	0
Driftsresultat		3 220 874	0	0
Finansielle poster				
Renteinntekter		17 349	81	0
Rentekostnader		3 230 478	0	0
Netto finanskostnader		3 213 129	-81	0
Resultat	2	7 745	81	0

413 Borettslaget Fargehusene 1

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	3	273 010 000	163 278 589
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		273 010 000	163 278 589
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		37 736	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		602 740	275 081
Sum omløpsmidler		640 476	275 081
SUM EIENDELER		273 650 476	163 553 671

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		275 000	275 000
Opptjent egenkapital		7 827	913 460
Sum egenkapital	4	282 827	1 188 460
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	5	91 060 000	0
IN ordning(individuell nedbetaling)	5	72 746 000	0
Borettsinnskudd		109 204 000	0
Sum langsiktig gjeld		273 010 000	0
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 275	0
Gjeld til konsernselskap		0	162 365 210
Leverandørgjeld		16 302	0
Påløpne renter		92 186	0
Annen kortsiktig gjeld		244 886	0
Sum kortsiktig gjeld		357 650	162 365 210
Sum gjeld		273 367 650	162 365 210
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		273 650 476	163 553 671

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Tormod Roth	Gunnhild Vik	Eirik Magne Stahl Johannessen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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 eller 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.
Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

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.

Anleggsmidler
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger
Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget.. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld
Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier kan innfri deler, eller hele sin andel av fellesgjeld. Innfrielsen vil redusere boligselskapets gjeld til finansinstitusjon og øke gjeld til andelseier tilsvarende.
Foretatte innfrielser er pantesikret på lik linje som opprinnelig lån, og bokføres som langsiktig gjeld i balansen. Innfrielsen trappes ned i takt med ordinære avdrag på resterende fellesgjeld. IN-avtalen kan ikke benyttes dersom borettslaget har inngått avtale om fastrente.

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	28 305	0
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	128 784	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	1 064	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	27 858	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	698	0
Sum	186 709	0

Note 2 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	7 745	81
Endring disponible midler	7 745	81
Omløpsmidler	640 476	275 081
Kortsiktig gjeld	357 650	0
Disponible midler	282 827	275 081

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygning og tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	273 010 000
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	273 010 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	273 010 000
Anskaffelsesår :	2024
Antatt levetid i år :	

Note 4 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	275 000	0	275 000
Annen Egenkapital	0	-913 379	913 379
Egenkapital	7 827	7 746	81
Sum Egenkapital	282 827	-905 633	1 188 460

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken Stavanger
Lånenummer:	96867223948
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	6.45 %
Betingelser:	p.t. rente
Beregnet innfridd:	30.06.2074
Opprinnelig lånebeløp:	163 806 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	72 746 000
Opptak i perioden:	163 806 000
Lånesaldo 31.12:	91 060 000
Saldo 5 år frem i tid:	91 060 000
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	72 746 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	72 746 000
Sum pantegjeld for lån:	163 806 000

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er kr. 273 010 000 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 en bokført verdi på kr. 273 010 000.

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til: .....
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2025.

Navn: .....
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: 2025

.....
(andelseiers underskrift)

Stemmerett har andelseier eller person med fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for medlemmet må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av andelseier.

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:
Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.
Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.
I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Fargehusene 1 mandag 28.04.2025 kl. 18:00 - Litteraturhuset i Johannes' gate 21.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Arne Eirikson Gundersen ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:
Eirik Magne Stahl Johannessen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Fysisk møte

Det var 26 andelseiere og 0 godkjente fullmakter representert. Totalt 26 stemmeberettigede.

Dessuten møtte Arne Eirikson Gundersen fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Det fremkom ingen merknader til innkalling og saklisten

Vedtak:
Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Det opplyses om at årsregnskapet ikke er signert av sittende styre og at revisjonsberetning ikke er utstedt.
Dette da borettslagets revisor (DELOITTE) ikke var ferdig med revidering av regnskapet på utsendelses tidspunkt av innkallingen.

Møteleder presenterte så hovedpostene fra årsregnskapet.

Vedtak:
Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.
Dette under forutsetning av at styret signerer årsregnskapet for 2024 og at revisjonsberetning utstedes.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Etter generalforsamlingen ble det gitt en grundig orientering fra styret.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 110.000,-.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg av revisor

Borettslaget velger ny revisor, og ny revisor vil være KPMG AS

Vedtak:
KPMG AS velges som borettslagets revisor.

Enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av valgkomité

Vedtak:
Ellen Beate Øritsland Houge, Magnar Hjøllo og Tone Iren Eidsmo utgjør boligselskapets valgkomité.

Styret består av:

Styreleder: Tormod Roth ble valgt for 2,5 år i 2024
Styremedlem: Eirik M. S. Johannessen ble valgt for 2,5 år i 2024
Styremedlem: Gunnhild Vik ble valgt for 1,5 år i 2024
Varamedlem: Anne Helen Flørenæs ble valgt for 1,5 år i 2024
Varamedlem: Torgeir Esig Sørensen ble valgt for 1,5 år i 2024

Stavanger 28.04.2025

Protokoll for Borettslaget Fargehusene 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Arne Eirikson Gundersen (sign.)	29.04.2025
Protokollvitne	Eirik Magne Stahl Johannessen (sign.)	29.04.2025

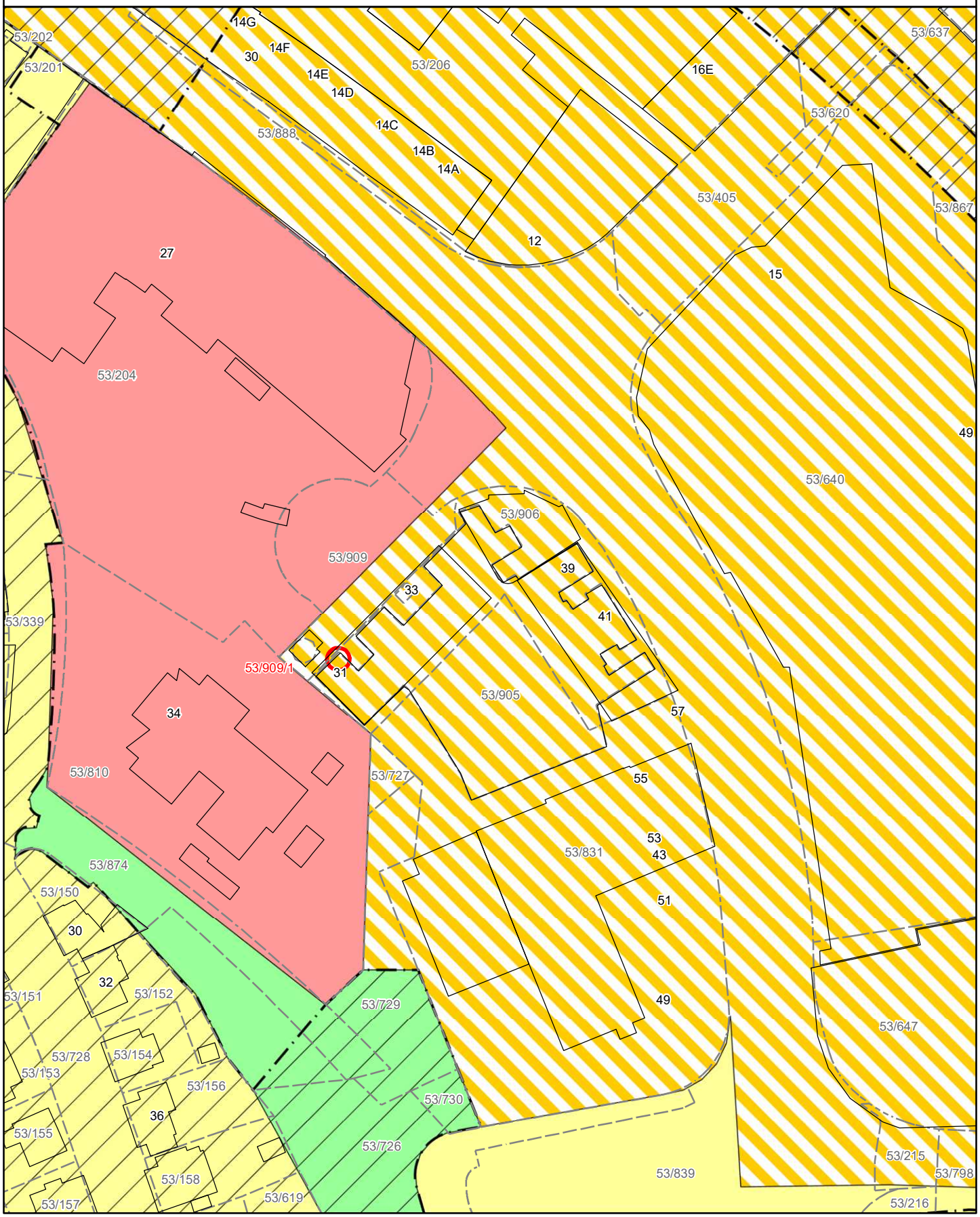
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 53/906/0/1
Dato: 2025-11-17
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



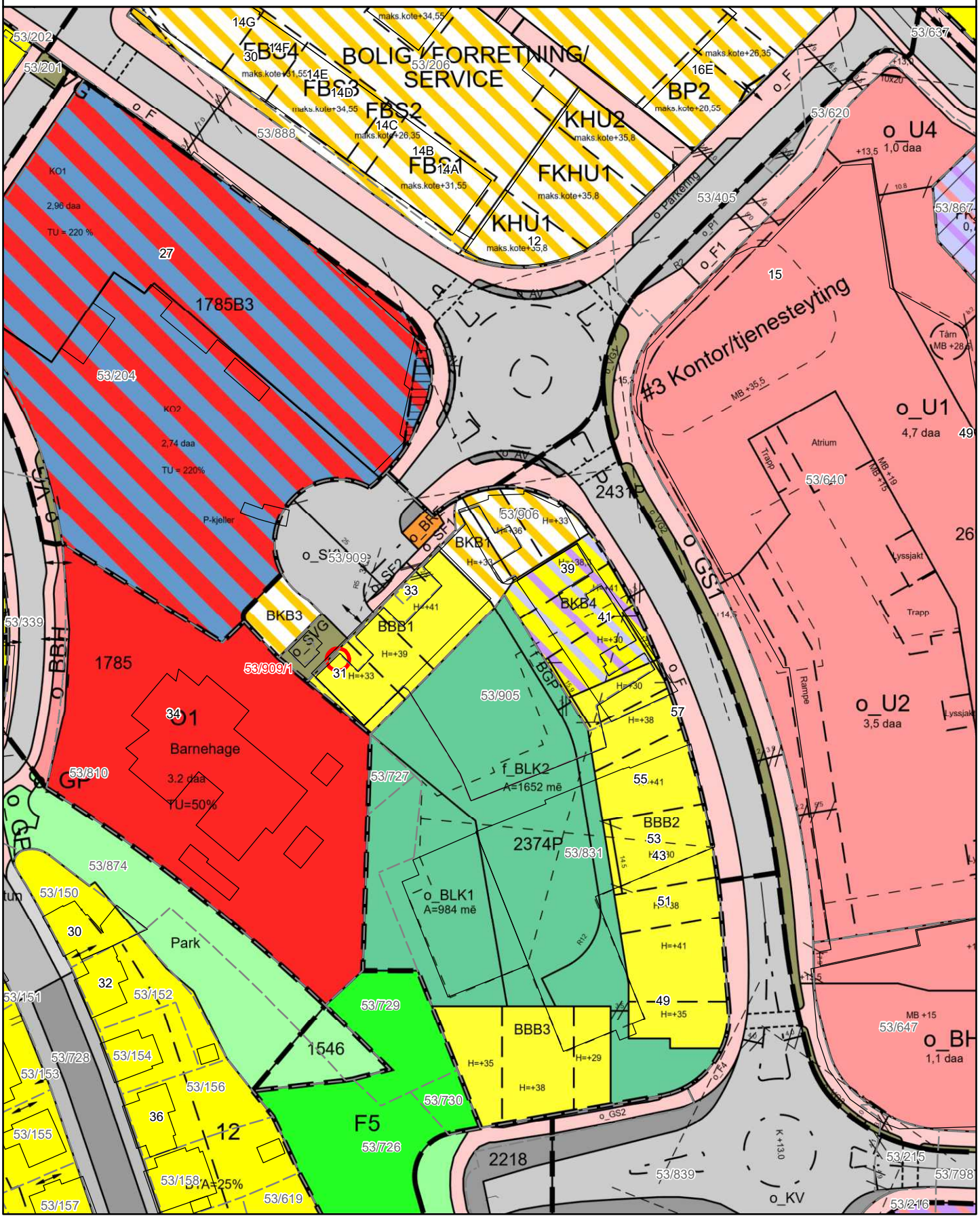
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 53/906/0/1
Dato: 2025-11-17
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2374P
Ikrafttredelsesdato: 12.1.2015

Stavanger kommune

N



Plan 2431P. Detaljregulering for Tinfabrikken - del av plan 2218, Storhaug bydel

Vedtatt av Stavanger bystyre 17.02.2014 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Tilføyelser i § 4.6, § 6 og §7 i henhold til byplansjefens vedtak av 04.05.2016 i medhold av PBL § 12-14.

§ 1.0 Formål

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av bolig, handel, kontor/ undervisning/ hotell og tjenesteyting med tilhørende uteområder, samt bygging av et offentlig parkeringshus.

Området reguleres etter PBL § 12 - 5 til følgende arealformål:

1. Bebyggelse og anlegg
   - Bolig, kontor / tjenesteyting, forretning
   - Renovasjonsanlegg
   - Uteoppholdsareal
   - Lekeplass

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
   - Kjørevei
   - Annen veggrunn
   - Parkeringsplasser
   - Fortau
   - Torg

Det avsettes i henhold til PBL § 12-6 følgende hensynssoner:

- Sikringssone – frisiktsone ved veg

§ 2.0 Plankrav

§ 2.1 Utomhusplan

Det skal utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:200 for alle offentlige og felles uterom og torg. Planen skal vise terrengbearbeiding, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, sykkelparkering og andre faste elementer. Planen skal være innlevert til kommunen før rammetillatelse kan gis, og godkjent før igangsettingstillatelse for utendørsanlegget gis.

§2.2 Anleggsplan

Før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis, skal det foreligge godkjent plan for sikring av administrasjonsbygget og bevaringsverdig mur mot gate i byggeperioden, og for anleggstrafikk og annen trafikk i og utenfor planområdet i anleggsperioden. Planen skal vise hvordan trafikksikkerheten for gående og syklende er ivaretatt, og eventuelt avbøtende tiltak skal beskrives. Avbøtende tiltak skal være etablert før bygging igangsettes. Anleggsplanen skal utarbeides i samråd med skolene som er berørt i området (skoleveg). Planen skal godkjennes av kommunen.

§ 2.3 Plan for grunnforhold
Forurenset grunn skal håndteres i henhold til tiltaksplan godkjent av forurensningsmyndighetene. Planen skal også vurdere risiko for skade på administrasjonsbygget som følge av setninger i forbindelse med det store masseuttaket, samt avbøtende tiltak i forhold til dette. Behandling av grunnforhold skal være avklart før det gis igangsettingstillatelse.

§ 2.4 Skiltplan
Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge skiltplan.

§ 3.0 Rekkefølgekrav

§ 3.1 Utbyggingstrinn
Det skal legges ved plan for utbyggingstrinn ved innsending av utomhusplan.

§ 3.2 Uterom

Uteoppholdsareal
Opparbeidelse av uteoppholdsareal kan skje trinnvis knyttet til byggetrinn og skal være ferdigstilt før byggene tas i bruk. Leke- og uteoppholdsarealer på U1 skal være ferdig opparbeidet før boliger i B eller K1 tas i bruk. Leke- og uteoppholdsarealer på U2 skal være opparbeidet før boliger i K2 eller K3 tas i bruk. Kvartalslek og sandlek på LEK1 skal være opparbeidet når det første av byggetrinnene B, K1, K2, eller K3 kan tas i bruk. LEK 2 skal være opparbeidet når antallet boliger overskrider 80 stk.

Torg
Torg S1, S2, og S3 skal være opparbeidet når forretning under K2/K3/U2, eller torghuset under LEK2 tas i bruk, eller K4 skal tas i bruk.

§ 3.3 Veiareal
Haugesundsgata og Ryfylkegata samt Rennesøygata mellom Haugesundsgata og Ryfylkegata skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før brukstillatelse gis. Midtdeler i Breivikveien mellom Haugesundsgata og Ryfylkegata skal være etablert før det gis brukstillatelse innenfor planområdet.

§ 3.4 Friområde (G1)
Friområde (G1) i plan 2218 skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før brukstillatelse gis.

§ 3.5 Parkering
Parkeringsplasser for bil og sykkel skal være etablert før det gis brukstillatelse for det enkelte bygg.

§ 3.6 Skolevei / opphøyde gangfelt
Før det gis brukstillatelse for boligene skal det være etablert opphøyd gangfelt i Breivikveien, like øst for rundkjøringen i Haugesundsgata - Breivikveien, utenfor planområdet.

§ 3.7 Renovasjonsanlegg
Nedgravde avfallscontainere ved Torg S1 skal være ferdig etablert før brukstillatelse gis for boligene.

§ 4.0 Fellesbestemmelser

§ 4.1 Utnyttelse og byggehøyder
Maks kotehøyde er angitt på plankartet. Utnyttelsen er oppgitt i § 5.1 og § 5.3.

- Trappehus, heishus, anlegg for felles uteopphold på tak og andre nødvendige tekniske installasjoner tillates å overskride angitte maksimumshøyder. Alle tiltak som er høyere en maks gesims, skal trekkes inn i fra gesims og skal integreres som en del av bygningsutformingen. Avgrensningen for takterasser (gjerde) skal knekkes inn (det vises til illustrasjoner, datert 02.12.13). Det tillates maks 50 m^2 for hvert trapperom, maks 50 m^2 bygg for felles opphold og maks 70m^2 for hvert teknisk rom med høyde på 3 m over tillatt gesims. Ev heistårn tillates ut over denne høyde.
- Areal under kote 9,5 skal ikke regnes med i utnyttelse

§ 4.2 Siktlinjer og avtrapning
For å sikre sikt skal det være en minimumsavstand mellom byggene langs Haugesundsgata på 18 m over kote 30. Siktkorridoren kan sikres ved skråavtrapning av byggene slik at mellomrommet i gjennomsnitt er 18m bredt fra kote 30 og opp.

For å redusere volumvirkning mot administrasjonsbygget skal bygg B i Rennesøygata gis en skråavtrapning. Skråavtrapningen skal minimum utgjøre halve fasadelengden mot Rennesøygata og skal gå ned til maks kote 17.

§ 4.3 Bygg som rives
Bygg som forutsettes revet, eller som det gis åpning for å rive, er merket med stiplet kryss på plankartet

§ 4.4 Estetikk og materialbruk
Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på god landskapstilpasning.

Fasader på bebyggelse over k+15 skal kles med plater i kompositttmateriale, metall eller utføres i pussete overflater.

§ 4.5 Byggegrenser
Der ikke annet er vist på plankartet gjelder formålsgrense som byggegrense.

§ 4.6 Universell utforming
Uterom skal utformes etter prinsippene for universell utforming. Bygninger skal være tilpasset bevegelses-, og orienteringshemmede. Beplantning skal ikke virke miljøhemmende, dvs til sjenanse for mennesker med astmatiske elle allergiske plager.

Prinsippet for universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp, og legges til grunn for planen.

§ 4.7 Parkering for bil og sykkel

Bil
Parkeringsanlegget skal bygges slik at det kan slås i sammen med parkeringskjeller for sykehjemmet. All bilparkering skal være innendørs, med unntak av kansteinsparkering i Rennesøygata. Maksimalt antall parkeringsplasser er maksimalt 600 bilplasser.

Parkeringshuset kan bygges med laveste gulvnivå på kote 3. Dette gjelder for det totale parkeringsanlegget, der også sykehjem (T) medregnes. Parkeringsanlegget kan etableres under felt B, K1-K3,U1-U2, K4 Hallene og Torghuset og under LEK1-LEK2, S1- S2. Minst 5 % av plassene skal være utformet for bevegelseshemmede.

Minst 5 prosent av parkeringsplassene for bil skal være tilrettelagt for el-bil.

For bil skal det være 1 parkeringsplass samt 0,2 gjesteplass pr bolig, og 1,2 plass pr 100m^2 annet formål. (Gjesteparkering for boliger er forutsatt i p- kjeller).

Sykkel
Sykkelparkering skal tilstrebes plassert nær innganger. Minst halvparten av sykkelparkeringen til boligene skal plasseres innendørs. Det skal være 3 sykkelparkeringsplasser pr bolig, 2 plasser pr 100m^2 kontor og tjenesteyting og 2 plasser pr 100m^2 forretningsformål.

§ 4.8 Varelevering
Adkomst for varelevering til butikk under U2 er via multihallens område, felt IA i plan 2218. Ved bygging av multihall tillates midlertidig adkomst inn fra Ryfylkegata via S1, S2 og S3.

Rampe for varelevering til butikk og areal for håndtering av avfall skal bygges inn i bygningen. Det tillates ikke utelagring.

§ 4.9 Støy
Sammen med byggetillatelse skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak). Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene, og uteoppholdsarealer LEK 1 og LEK 2 med støynivå under 55 Lden, jf. T-1442. For sanerings-, bygge- og anleggsperioden skal retningslinjer i kap 4, i T-1442 gjelde. For å oppnå tilstrekkelig demping av trafikkstøy tillates at balkonger innglasses. Slik innglassing skal inngå i rammesøknad. Støyskjermen som vises på plankart skal opparbeides som et designelement tilpasset uterom og bebyggelse.

§ 4.10 Aktive fasader
Vinduer i fasader på gateplan mot Haugesundsgata og fasade med innenfor liggende butikk eller tjenesteyting funksjoner, mot nordre torg skal være gjennomsiktige i 2m høyde fra gateplan.

§ 4.11 Energi og miljø
Nye bygg skal planlegges med minimum energikarakter B. Alle byggetiltak skal søke enkle, robuste og langlivede energiløsninger, med vekt på energiøkonomiske løsninger knyttet til utforming og detaljering av bygningskroppen. Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse skal plan for utførelse av infrastruktur og energiforsyning være avklart og kunne dokumenteres. Det skal legges til rette for vannbåren varme i alle nybygg.

Ventilasjonsanlegg skal plasseres slik at de gir minst mulig sjenanse i form av støy eller lukt til uteoppholdsarealene.

§ 4.12 Førsteetasjer
Forretnings og tjenesteyting funksjoner på kote 9,5 skal ha en minimums etasjehøyde fra gulv til innvendig tak på 4,5m. Førsteetasje på nivå med Haugesundsgata skal ha en minimumshøyde fra gulv til innvendig tak på 3,9m

§ 4.13 Forretningsarealer
Innenfor planområdet tillates det et forretningsareal på maksimalt 4000 m^2.

§ 5.0 Bebyggelse og anlegg

§ 5.1 Felt B, K1-K3, areal under felt U1 og U2. Forretning, kontor og tjenesteyting
Det tillates totalt en maks utnyttelse på 22 000 m^2 over kote 9,5, for B, K1, K2 og K3, og arealer under felt f_U1 og f_U2. for forretning og service på k+9,5 til k+ 15 tas ikke imaginære plan med i beregning av utnyttelse.

Under felt K2, K3 og U2 tillates det 1500m^2 forretning på k+9,5 til k+ 15. I tillegg tillates tjenesteyting (helserelatert, restaurant eller annen form for bevertning, kiosk, frisør, forsamlingslokale – ikke uttømmende liste), og mindre forretninger med enkeltvis maks størrelse 150m^2, med samlet størrelse inntil 1400m^2.

I felt K1, K2 og K3 tillates det inntil 1100m^2 kontor- og tjenesteyting, med samme spekter som over, på k+15. I disse arealene kan det også etableres mindre forretninger fordelt på butikker med maks størrelse 200m^2**.**

På k+15 tillates også fellesfunksjoner for boligene, så som fellesrom, sykkelparkering, gjesterom m.m.

Angitte byggegrenser gjelder for bebyggelse over k+15.

§ 5.2 Felt B, K1 – K3 Bolig
I felt B, K1, K2 og K3 tillates det 139 boliger. Maks utnyttelse boligformål er 13 000 m^2. Alle boliger skal ha en stille side, dvs fasade mot hagesiden. Minst 50% av boligene skal være 3-roms eller større, og minst 10% skal være 4-roms eller større. Minimumsstørrelse for boligene er på 45 m^2 Det tillates ikke boliger i 1. etasje mot Haugesundsgata. Det skal sikres gjennomlys for minst 3/4 av boligene, direkte eller via fellesarealer. Illustrasjon; Planeksempler 02.12.13 skal være førende for utforming av planløsning. Boligene i K1, K2 og K3 skal ha direkte utgang til U2. Boliger i B kan ha tilgang via rampe. Det skal etableres fellesareal som kan fungere som møteplass for beboere i ett av byggene.

§ 5.3 K4 - Torghuset og hallene
De to verkstedhallene skal gjenoppbygges med samme volum og form som eksisterende bygg. De skal være en nytolking av verkstedhallene innenfor disse rammene. Det tillates et areal på 2000m^2 inkludert mezzaniner. Imaginære plan tas ikke med i beregning av utnyttelse.

I Torgbygget under Lek 2 tillates inntil 500 m^2 tjenesteytende funksjoner (som § 5.1) samt kontorformål. Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Bygget skal tilpasses verkstedhallene.

Hallene og torghuset tillates å romme idretts- og tjenesteytende funksjoner (som § 5.1) samt kontorformål. Dersom forretningsformålet på 1500m^2 ikke etableres under felt K2, K3 og U2, tillates dette etablert i hallene.

§ 5.4 Torg S1, S2 og S3
Torgene er offentlige og skal opparbeides slik at de fremstår som åpne og inviterende. Torgene skal være stengt for ordinær bilkjøring og utformes slik at det blir trygt for fotgjengere. På S1 og S2 tillates hente- og bringe kjøring til sykehjemmet, og varelevering til mindre virksomheter i K2/K3/U2, torghuset under LEK2 og hallene i K4. Varelevering og avfallshåndtering for dagligvareforretning i K2/K3/U2 skal skje via S3. Torgene dimensjoneres for brannbil og tjenesteyting kjøretøyer inkl. lastebil, og skal opparbeides som byrom med høye estetiske kvaliteter i belegning, belysning og møblering. Materialbruk på torgene skal være stedstøpt betong, granitt og betongstein eller tilsvarende. Det skal varieres mellom ulike materialer og det tillates ikke asfalt. Det skal utarbeides en felles opparbeidelsesplan for S1 – S4, (S4 er utenfor planområdet). Torgene skal opparbeides med et grønt preg.

§ 5.5 LEK1 og LEK2 Lekeareal
LEK1 skal opparbeides med kvartalslekeplass og sandlekeplass i henhold til Lekeplassnormen og Utomhusplan, jf. § 2.1. LEK1 skal være offentlig. Utformingen skal gi rom for fremføring av en diagonalpassasje fra S1 til nordøstre hjørne av kvartalet. LEK 2 skal opparbeides som sandlekeplass, og være felles for boligene.

§ 5.6 U1 og U2 Felles uteoppholdsareal
U1 og U2 skal opparbeides skal være felles for alle boligene. Dekke over parkering og forretning skal dimensjoneres for 1m jord og kunne tåle akseltrykk fra brannbil. Arealet skal gis et grønt preg og utformes med leke- og uteoppholdsareal for boligene, i tillegg til torg, passasje m.m. Dersom det bygges offentlig p-hus slik det åpnes for i § 4.7 skal det etableres en offentlig passasje mellom K1 og K2, fra Haugesundsgata til p-huset.

§ 5.7 Terrengspranget mellom U1 / U2 – og S1
Skråningen mellom U1 og Lek 1 skal opparbeides som tilrettelagt klatre-/aktivitetsområde for barn og unge. Mellom U2 og S1 skal det etableres trappeforbindelse.

§ 5.8 Felles uteoppholdsareal på tak
Det skal etableres felles uteoppholdsareal på alle boligbyggene B, K1, K2 og K3, med et minimums nettoareal på respektive 100m^2 for først og sistnevnte og 150 m^2 for de to øvrige bygg. Felles uteoppholdsareal på tak skal være felles for boliger i det gjeldende bygget.

§ 5.9 Kommunalteknisk infrastruktur
Det er avsatt areal til renovasjonsanlegg i form av nedgravde avfallscontainere ved Torg S1 ut mot Ryfylkegata. Areal til trafoer er avsatt i nordlige del av B og sørlige del av U2. Trafoer skal integreres i bebyggelsen. De skal ha kjøreadkomst for stor lastebil.

§6.0 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 6.1 Veg
Haugesundsgata skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av vegmyndighetene, kommunens samferdselsetat og Statens vegvesen. Rennesøygata skal opparbeides i samsvar med kommunalteknisk veinorm for Nord-Jæren.

Det skal ved opparbeidelse av Haugesundsgata tilrettelegges for at denne skal være utrykningstrase for brannbil.

§ 6.2 Adkomster
Adkomster er vist med piler på kart. Se også § 4.8, varelevering.

§ 6.3 Materialbruk
Det generelle prinsippet for gatene i området er at det etableres asfalt på kjøreveg, betongheller på fortau, granitt- kantstein og brostein i granitt inn mot bebyggelse. Brosteinen benyttes til å tilpasse ulik avstand fra fortau til bebyggelse.

§ 6.4 Sykkelfelt
Sykkelfelt etableres med asfalt i rød farge, og sykkelsymbol i hvitt påtrykk.

§ 6.5 Trær
Det skal etableres trær langs gatene. Trærne må tilpasses bysituasjonen. Det skal utarbeides en egen treplantingsplan som sikrer dette, planen skal godkjennes av park- og veisjef. Trær må sikres tilfredsstillende forhold for god utvikling av rotsystem og krone.

§ 6.6 Torg
Torgenes opparbeidelse skal planlegges i sammen med tilstøtende torgarealer. Det skal sees på en opparbeiding med en materialbruk slik at torgene framstår som enhetlige. Trær kan også brukes til å definere torgene.

§ 7.0 Hensynssoner - Frisiktsone
I områder vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter til 3,0m over tilstøtende veiers nivå. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

§ 8.0 Fotodokumentering
Med søknad om tillatelse til rivning av følgende bebyggelse: Laboratoriebygningen (i T og S2) og verkstedhallene (i K4), skal det foreligge daterte foto av eksteriøret. Fotoene skal arkiveres på byggesaken.

STAVANGER KOMMUNE

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

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

Virkning av privat reguleringsplan.

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

§ 1 Formål

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

§ 2 Plankrav

§ 2.1 Krav til dokumentasjon i rammebyggesøknad

Det skal ved rammesøknad innsendes følgende dokmentasjon:

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

§ 3 Rekkefølgebestemmelser

§ 3.1 Ved utbygging i to byggetrinn

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

§ 3.1.2 Byggetrinn 1:

Omfatter følgende delområder: BBB1, BKB1, BKB2 og BKB4. Eksisterende bygg kan stå til siste byggetrinn, se vedlegg – 3D- illustrasjoner, første byggetrinn datert 14.11.2014. De deler av f_BLK2 og o_BLK1 som ikke er omfattet av eksisterende bebyggelse skal opparbeides. Eksisterende adkomster til Haugesundsgata i sør kan opprettholdes. Forøvrig gjelder øvrige bestemmelser.

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

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

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

§ 4 Fellesbestemmelser

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

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

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

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

§ 4.6 Renovasjon
Plass for nedgravde avfallsanlegg er vist på plankartet.

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

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

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

§ 4.8 Gangpassasje
Det skal sikres en gangpassasje mellom Haugesundsgata og f_BGP, som vist på illustrasjonsplan datert 12.11.2014.

§ 5 Bebyggelse og anlegg

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

§ 5.3 Boligbebyggelse
a) Innenfor områdene med boligformål tillates maks 121 boliger. Maks 35 boliger kan være mindre enn 55 m^2 BRA og minst 35 boliger skal være over 75 m^2 BRA.
b) Maksimalt 15 leiligheter kan ha dagslys bare fra en side, som da skal være side mot gårdsplass og lekeplass.
c) Materiale i yttervegg skal være glass, plater og / eller tre. På langfasadene skal platene være glatte. Det kan tillates solpaneler på gavlfasadene.
d) Areal til nettstasjon er avsatt i BBB2 og BBB3. Nettstasjon skal integreres i bebyggelsen. Den skal ha kjøreadkomst for stor lastebil.

§ 5.4 Kombinert bebyggelse og anlegg - Bolig, forretning og kontor (BKB4)
a) I første etasje tillates forretning kontor og fellesrom for boliger.1 et. skal ha en minimumshøyde fra tilstøtende gate på 3.5 meter brutto (overkant terreng til overkant etasjeskille).
b) Maksimalt forretningsareal er 450 m^2 BRA.
c) Innenfor området tillates bebyggelse for bolig, kontor, undervisning og mindre næringsvirksomheter som frisører, kiosker, bevertning, andre mindre utsalg og lignende.

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

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

a) Innenfor områdene tillates hotell, overnatting, forretning og kontor.
b) Det skal etableres kjøreadkomst i BKB1 for nød- og servicekjøring fra offentlig vei til f_BGP. Kjøreadkomsten skal ha en minimumshøyde på 4,3 m og minimumsbredde på 3 m.
c) Ytterskikt i yttervegg skal være glass og murstein. Mindre partier med annet materiale tillates.

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

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

§ 5.6 Gårdsplass (f_BGP)

a) Over gårdsplass skal det være mulig for nød- og servicekjøring og oppstilling av brannbil. Gårdsplassen skal opparbeides til felles lek og felles og privat opphold etter godkjent landskapsplan.

§ 5.7 Lek (o_BLK1 og f_BLK2)

a) Områdene skal opparbeides til lek og uteoppholdsareal, etter godkjent landskapsplan.
b) Gangveier gjennom området skal være offentlig tilgjengelige. Sti som er stiplet på plankart i o_BLK1 skal være offentlig og universelt utformet.
c) Samlet leke areal skal oppfylle krav og funksjon som sandlekeplass og kvartalslekeplass etter kommuneplanes bestemmelser og kommunal veileder for uteoppholdsarealer. Det tillates sykkelparkering i f_BLK 2.
d) Området f_BLK 2 er felles for alle boligene i planområdet. Området skal opparbeides med et grønt preg. Området skal planlegges slik at det kan etableres trær.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

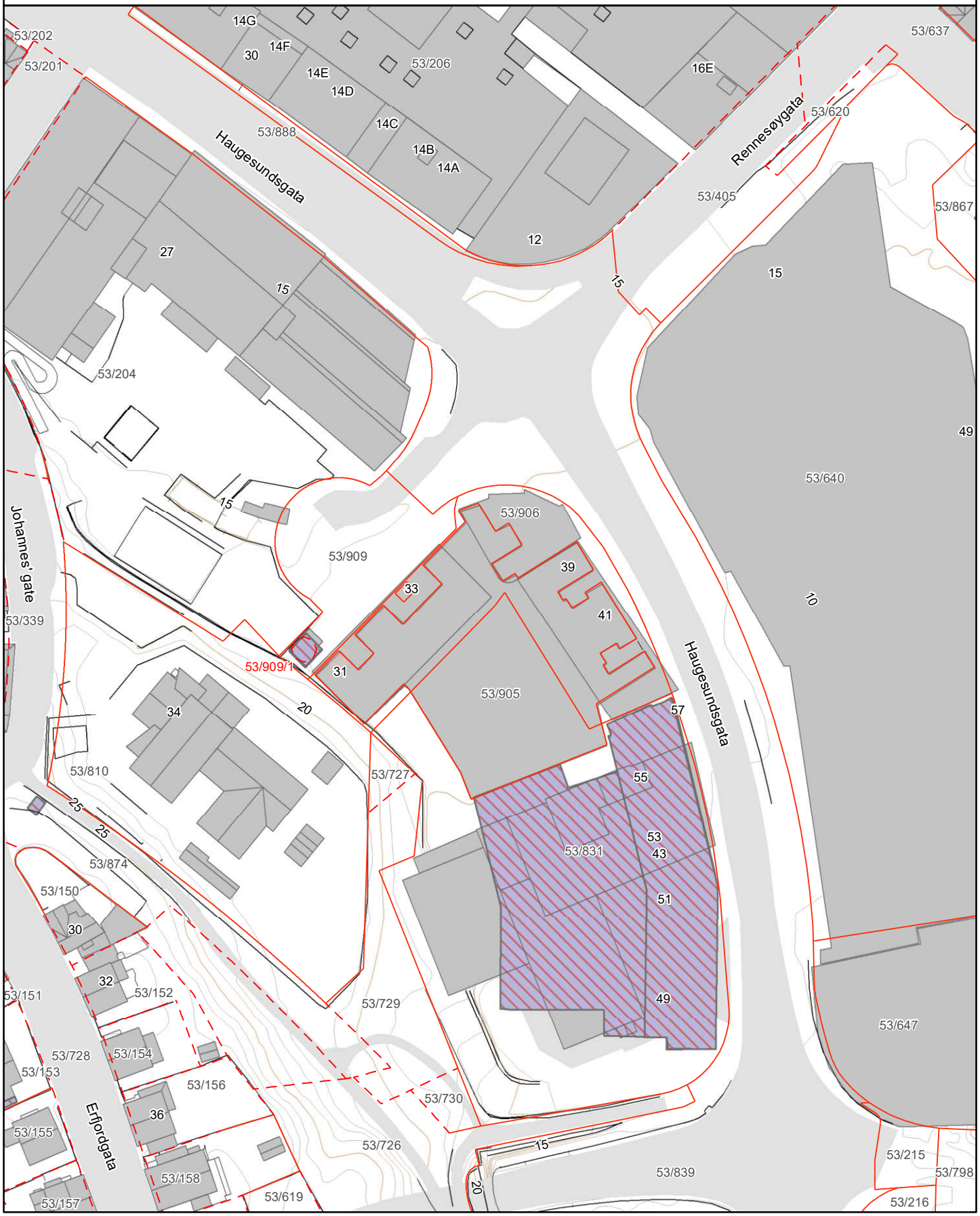
§ 6.1 Kjøreveg, fortau og renovasjonsanlegg

a) o_SKV, o_SF1, o_SF2 og o_BRE skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av kommunen. Samlet detaljplan skal vise høyder, materialbruk o.a. Området skal ha karakter av en offentlig plass. Det skal legges vekt på en utførelse som hindrer fart og gir best mulig trafikksikkerhet i området. Det skal planlegges gode gangforbindelse til skolen.
b) O_SF2 skal opparbeides overkjørbart.
c) Alle tiltak som berører, eller har betydning for, fv. 427 (Haugesundsgata) må godkjennes av Statens vegvesen før igangsetting.
d) I o_SVG skal det etableres en turvei for gangadomst til friområdet i vest.

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 53/906/0/1
Dato: 2025-11-17
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 53/906/0/1
Dato: 2025-11-17
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N

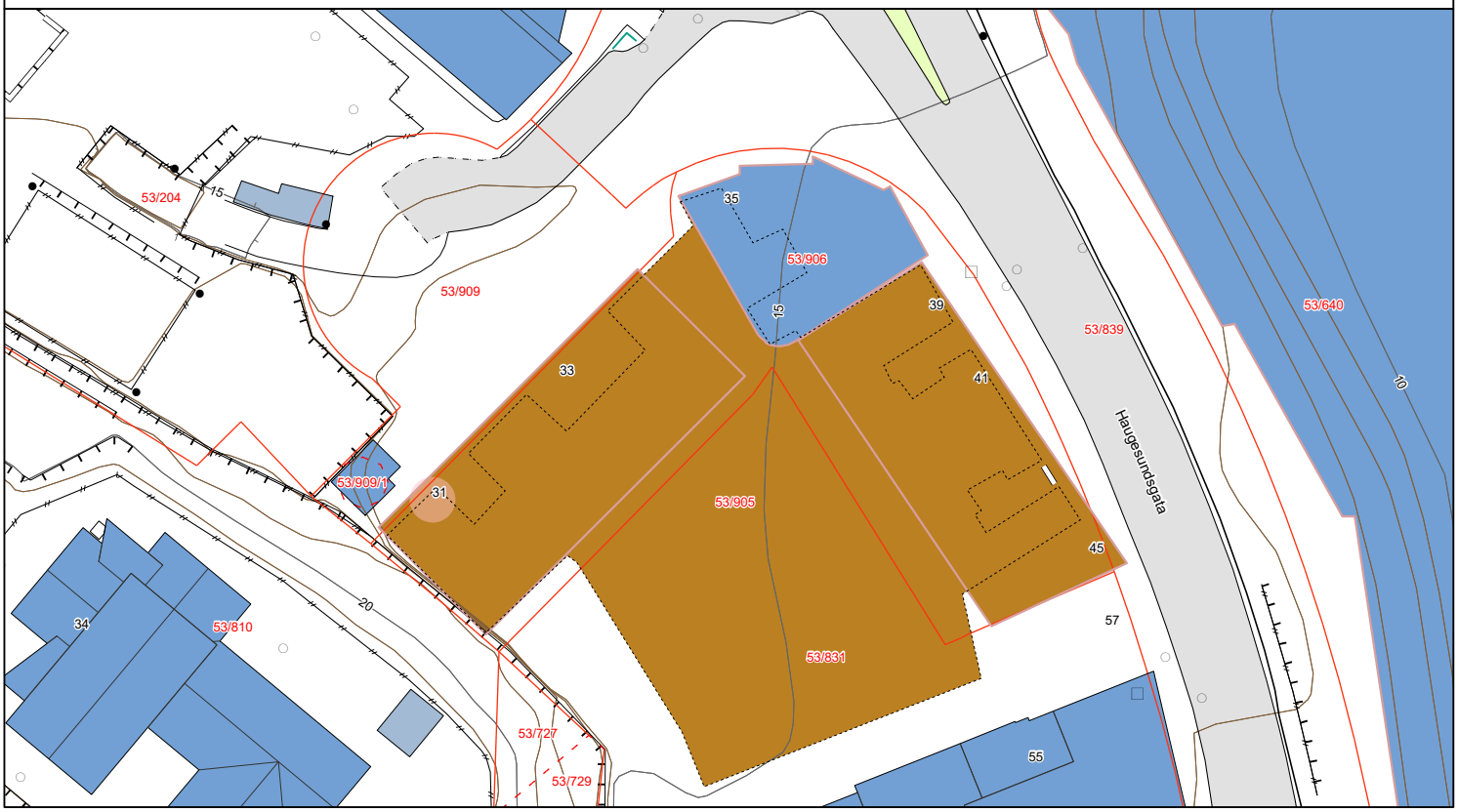


Oversiktskart

Adresse: **Haugesundsgata 45, 4014 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/53/906/0/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1634 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.11.2025

N



Matrikkelkart

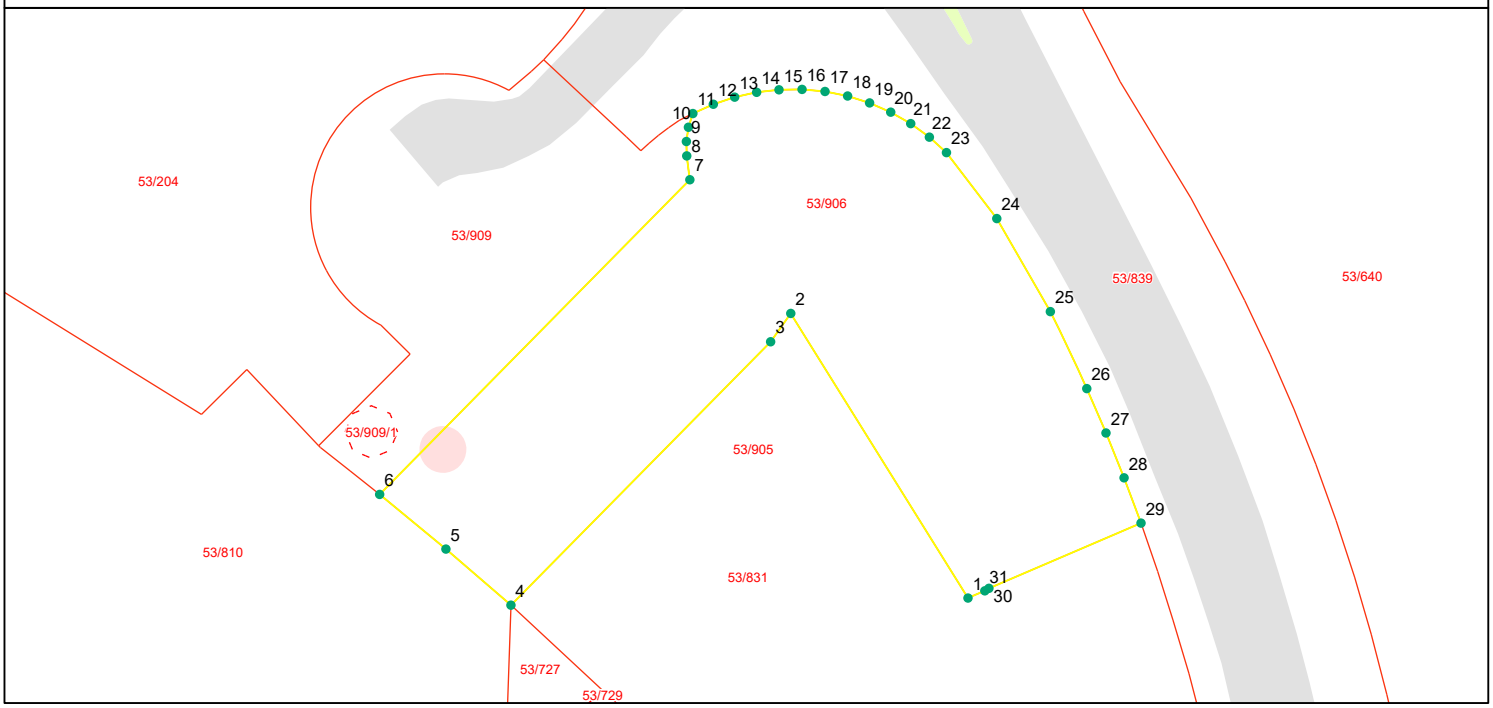
Adresse: **Haugesundsgata 45, 4014 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/53/906/0/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1634 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.11.2025

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.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1634 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6540850.11	313517.51	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	31.43	0
2	6540876.72	313500.97	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	3.26	0
3	6540874.07	313499.09	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	34.66	0
4	6540849.44	313474.85	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	8.05	0
5	6540854.68	313468.78	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	13	8.05	0
6	6540859.8	313462.6	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	41.41	0
7	6540889.22	313491.55	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.26	0
8	6540891.45	313491.26	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	1.35	0
9	6540892.8	313491.22	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.35	0
10	6540894.13	313491.42	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.35	0
11	6540895.41	313491.83	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.11	0
12	6540896.28	313493.74	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	2.11	0
13	6540896.94	313495.73	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	2.11	0
14	6540897.39	313497.78	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	2.11	0
15	6540897.63	313499.87	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.16	0
16	6540897.67	313502.02	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	2.16	0
17	6540897.47	313504.16	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	2.16	0
18	6540897.05	313506.27	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	2.16	0
19	6540896.4	313508.33	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	2.16	0
20	6540895.54	313510.3	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	2.16	0
21	6540894.47	313512.17	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	2.16	0
22	6540893.2	313513.91	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	2.16	0
23	6540891.76	313515.5	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	7.78	0
24	6540885.59	313520.2	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	10.06	0
25	6540876.89	313525.2	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	7.99	180.545
26	6540869.69	313528.6	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	4.53	0
27	6540865.54	313530.39	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	4.53	0
28	6540861.35	313532.08	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	4.53	0
29	6540857.11	313533.66	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	15.5	0
30	6540851.02	313519.46	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	0.45	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1634 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
31	6540850.78	313519.08	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	1.71	0

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

DARK Stavanger AS
Ryfylkegata 22
4014 STAVANGER

Dato: 13.09.2024
Saksnummer: 20/11852-97
Deres ref.: Sigurjon Geir Gunnarsson

Midlertidig brukstillatelse (3) - gnr/bnr 53/906 (53/831) - riving av parkeringsplass og bygg A, bygg B og næringsbygg med 55 leiligheter og felles parkeringskjeller

Byggestedsadresse	Haugesundsgata 31, 33, 39 og 41
Ansvarlig søker	DARK Stavanger AS
Tiltakshaver	Lervig Invest AS

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse, mottatt 21.08.2024, og komplett søknaden mottatt 12.09.2024.

Det er den 13.09.2024 gitt midlertidig dispensasjon fra § 3.3 nr. 8 i plan 2374P frem til søknad om midlertidig brukstillatelse for byggetrinn 2.

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

Den midlertidige brukstillatelsen er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er tilstrekkelig utført, i samsvar med byggetillatelsen datert 23.09.2021 og endringstillatelse datert 23.05.2024, 03.05.2023 og 17.02.2023

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

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

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

1. Områder som fortsatt skal være byggeplass, må sikres slik at uvedkommende ikke lett kan ta seg inn på byggeplass.
2. HC-parkeringsplasser må merkes og skiltes, før tiltaket tas i bruk.
3. Automatisk døråpner til sykkelparkering monteres og settes i drift før tiltaket tas i bruk.
4. Bekreftelse på at § 3.3 nr. 8 i plan 2374P er oppfylt.

- Frist for innsending av søknad om ferdigattest settes til 29.05.2025, i henhold til søknad.

Ansvar
Vi gjør oppmerksom på at ansvaret til de ansvarlige foretak gjelder i 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. pbl § 23-3 andre ledd.

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 Byggesak, Stavanger kommune, Postboks 8001, 4068 Stavanger. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Har du spørsmål?
Kontakt saksbehandler på tlf. 51 50 70 90 eller på postmottak.bos@stavanger.kommune.no.

For innsyn i byggesaker se her

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

Anna G. S. Berthelsen
saksbehandler

Kopi til:
Lervig Invest AS, Niels Juels gate 504008 STAVANGER

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

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

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	18.11.2025	Produsert av:	Siv Egeli

Eiendomsinfo

Gnr:	53	Bnr:	906	Fnr:		Snr:	1
Adresse:	Haugesundsgata 41						

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:		

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.

Haugesundsgata 41

Nabolaget Nylund/Storhaug - vurdert av 159 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Nylund skole (1-7 kl.) 658 elever, 29 klasser	8 min 0.6 km
Storhaug skole (1-7 kl.) 337 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Våland skole (1-7 kl.) 512 elever, 22 klasser	24 min 2 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 441 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Bergeland videregående skole 700 elever	17 min 1.5 km
Stavanger katedralskole 375 elever	21 min 1.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lervigsveien Linje 4, X74	3 min 0.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	21 min 1.8 km
Stavanger Sola	20 min

BARNEHAGER

Steinhagen barnehage (1-5 år) 60 barn	3 min 0.3 km
Nymansveien barnehage (1-5 år) 45 barn	8 min 0.7 km
Biå Steinerbarnehage (1-5 år) 20 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Lervig	2 min
Rema 1000 Storhaug	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 2025

VARER/TJENESTER

Mediegården	16 min
Apotek 1 Østre Bydel	2 min
Verksgata Vinmonopol	17 min

SPORT

Nylund skole	6 min
Kjelvene balløkke	6 min
SATS Storhaug	4 min
Storhaug Treningssenter (STS)	5 min

Støynivået
Lite støynivå 81/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 79/100

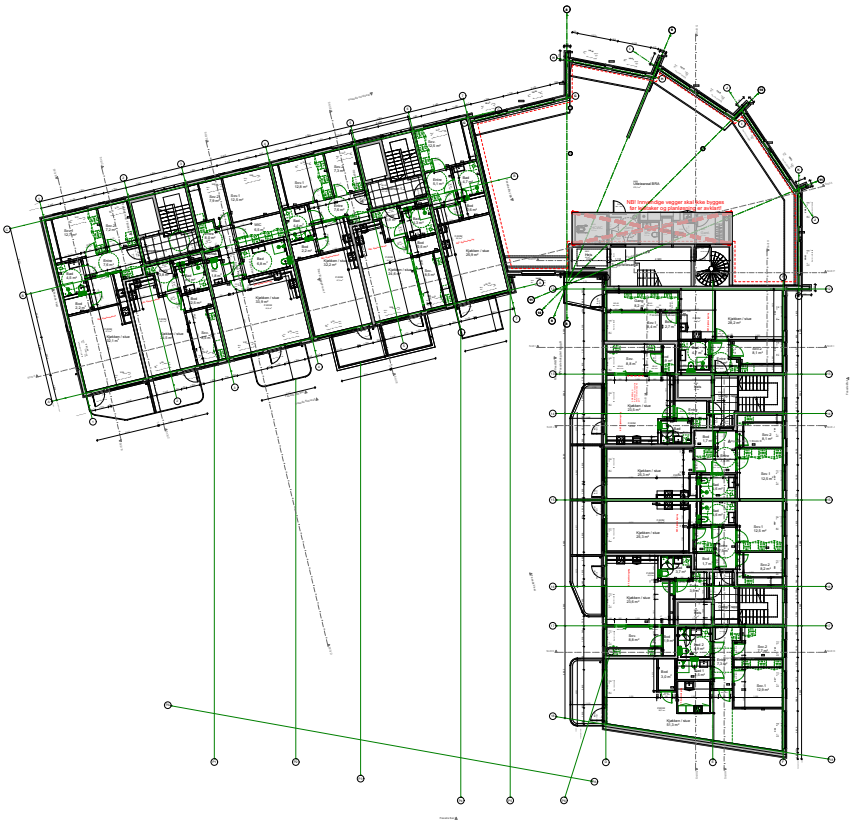
Gateparkering
Lett 78/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel
- 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 2025



Rev.	Beskrivelse	Dato	Tegn.	Kontr.

Oppdragsgiver:
Jærentreprenør

Prosjekt:
Fargehusene

Tiltakets adresse:
Haugesundsgata 41 Stavanger 4014
Gnr/Bnr - 53/831

DARK
Nylandsgata 22, 4016 Stavanger
Tlf: 466 54 668 www.darkarkitekter.no

Fase:	Utført av:	Kontrollert:
Arbeidstegninger	IH	SGG

Prosjektnr:	Dato:	Format:
60-21-0250 / 85300	15.02.2023	A0

Tegning:
3. etasje

Tegningsnr:	Målestokk:	Revisjon:
A10-07	1:100	



Rev.	Beskrivelse	Dato	Tegn.	Kontr.

Oppdragsgiver:
Jærentreprenør

Prosjekt:
Fargehusene

Tiltakets adresse:
Haugesundsgata 41 Stavanger 4014
Gnr/Bnr - 53/831

DARK
Nylandsgata 22, 4016 Stavanger
Tlf: 466 54 668 www.darkarkitekter.no

Fase:	Utført av:	Kontrollert:
Arbeidstegninger	IH	SGG
Prosjektnr:	**Dato:**	**Format:**
60-21-0250 / 85300	15.02.2023	A0

Tegning:
2. Parkeringsnivå

Tegningsnr.:	Målestokk:	Revisjon:
A10-10	1:100	

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:
Haugesundsgata 41, 4014 Stavanger
Gnr. 53, Bnr. 906, Snr. 1, andelsnr. 43 i BORETTSLAGET FARGEHUSENE 1, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
317251002

Meglerforetak: PrivatMegleren Galleri
Saksbehandler: Henriette Andersen
Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 465 23 301
E-post: henriette.andersen@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.
