

王

Consul S. Bergesens vei 212

H0801

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Espen Eide

DAGLIG LEDER / EIENDOMSMEGLER MNEF

93 04 03 00
ee@eie.no
eie.no/kontor/eie-stavanger

finne ditt nye hjem

E

INNHold

- 6. Dette må du vite
- 12. Informasjon og dokumenter
- 104. Om megleren

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Consul Sigval Bergesens vei 212, H0801, 4016 Stavanger,
Etasje: 8

MATRIKKE

Gnr. 22 Bnr. 374 Snr. 66 i Stavanger kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREAL

Primærom: 200 kvm, Bruksareal: 207 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Arealene er hentet fra arealoppmåling.

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

2023

TOMT

Fellestomt 1153 kvm

PRISANTYDNING

16 500 000

TILSTANDSRAPPORT

Det er ikke innhentet tilstandsrapport, men det foreligger arealoppmåling.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 16 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 585,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 75 850,- (Dokumentavgift (avgiftsgrunnlag: 3 034 000,-))

kr 77 220,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 16 577 220,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 7 650,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

kr 16 584 870,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 4 385,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Felleskostnader inkluderer styre- og forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold av fellesområder, bygningsforsikring, vaktmestertjenester, medlemskap i velforening, fiberaksess fra Altibox, Heime etc.

KOMMUNALE AVGIFTER

Ikke fastsatt.

EIER

Kulimport Eiendomsutvikling AS

Beskrivelse

PARKERING

Leiligheten disponerer to parkeringsplasser i lukket garasjeanlegg. Det er mulighet for å installere elbil lader. Det er også flere gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegget. Ellers kan det nevnes at sameiet har en felles elektrisk delebil og sykkel.

Beliggenhet

BEBYGGELSE

Området er bebygd med diverse boliger og næring.

TOMT

Fellestomt, 1153 kvm

Innhold

INNEHOLDER

P-ROM:

8. etg.: Entré/gang, wc, bad, soverom og stue/kjøkken.
9. etg.: Stue, 2 soverom og bad.

S-ROM:

8. etg.: Kott.
9. etg.: Garderobe.

Ellers kan det nevnes at sameiet har et felles selskapslokale/ møterom ut mot fjorden. Her er det et velutstyrt Norema-kjøkken med hvitevarer, spisebord og stoler - alt tilrettelagt for både selskapeligheter og beboermøter. I tillegg er det også to gjestehybler, perfekt når man får besøk av venner og familie.

PRIMÆRROM

Primærrom: 200 kvm

BRUKSAREAL

Bruksareal: 207 kvm

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken og alle bad.
Viftekonvektor i stue i 9. etasje.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke 

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Ikke fastsatt.

ÅRSREGNSKAP

Årsregnskap for 2022 ligger vedlagt i salgsoppgaven.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

IF

Polisenummer: sp0004052820

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2021:

Som primærbolig Kr. , -

Som sekundærbolig Kr. , -

SAMEIE

Sameie: Sameiet Consulens Brygge, Orgnr: 929046676

FORRETNINGSFØRER

Bate.

STYREGODKJENNING

Det kreves ikke styregodkjenning.

Diverse

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere, se Ordensregler.

DIVERSE

Det gjøres oppmerksom på at boligen har vært møblert (som fremvist) og brukt i visningssammenheng med eventuelt påfølgende slitasje.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

23.01.1945 205 Erklæring/avtale
Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. Vedr NSB

23.01.1945 206 Erklæring avtale
Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. Vedr NSB

25.09.2020 3081052 Bestemmelse om nettstasjon og elektriske ledninger/kabler
Adkomstrett for Lyse til drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

25.03.2022 332999 Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om tilgang for redningspersonell og vaktelskap e.l

25.03.2022 333022 Bestemmelse om medlemskap i velforening / huseierforening
Pliktig medlemskap i velforening Consulens Brygge

Følgende rettigheter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:
Bestemmelse om parkering
Rettighet til parkering på Gnr. 22 Bnr. 375 (garasjeanlegget)

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

VEI/VANN/KLOAKK
Offentlig.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig. Reguleringsplankart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. Området er under utvikling og det vil komme flere blokker/rekkehus, se vedlagte plankart. Konferer megler ved spørsmål.

FERDIGATTEST:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 04.01.2023.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD
kr 16 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
kr 585,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 75 850,- (Dokumentavgift (avgiftsgrunnlag: 3 034 000,-))

kr 77 220,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 16 577 220,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:
kr 7 650,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

kr 16 584 870,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring ifbm. salget.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

OPPDRAKSNUMMER

82-23-0010

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i

finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

Megler

AVDELING

Espen Eide & Partnere AS
EIE Stavanger
Org. nr:896253492
Niels Juels gate 50
4008 Stavanger
Tlf: 51 90 57 00

ANSVARLIG MEGLER

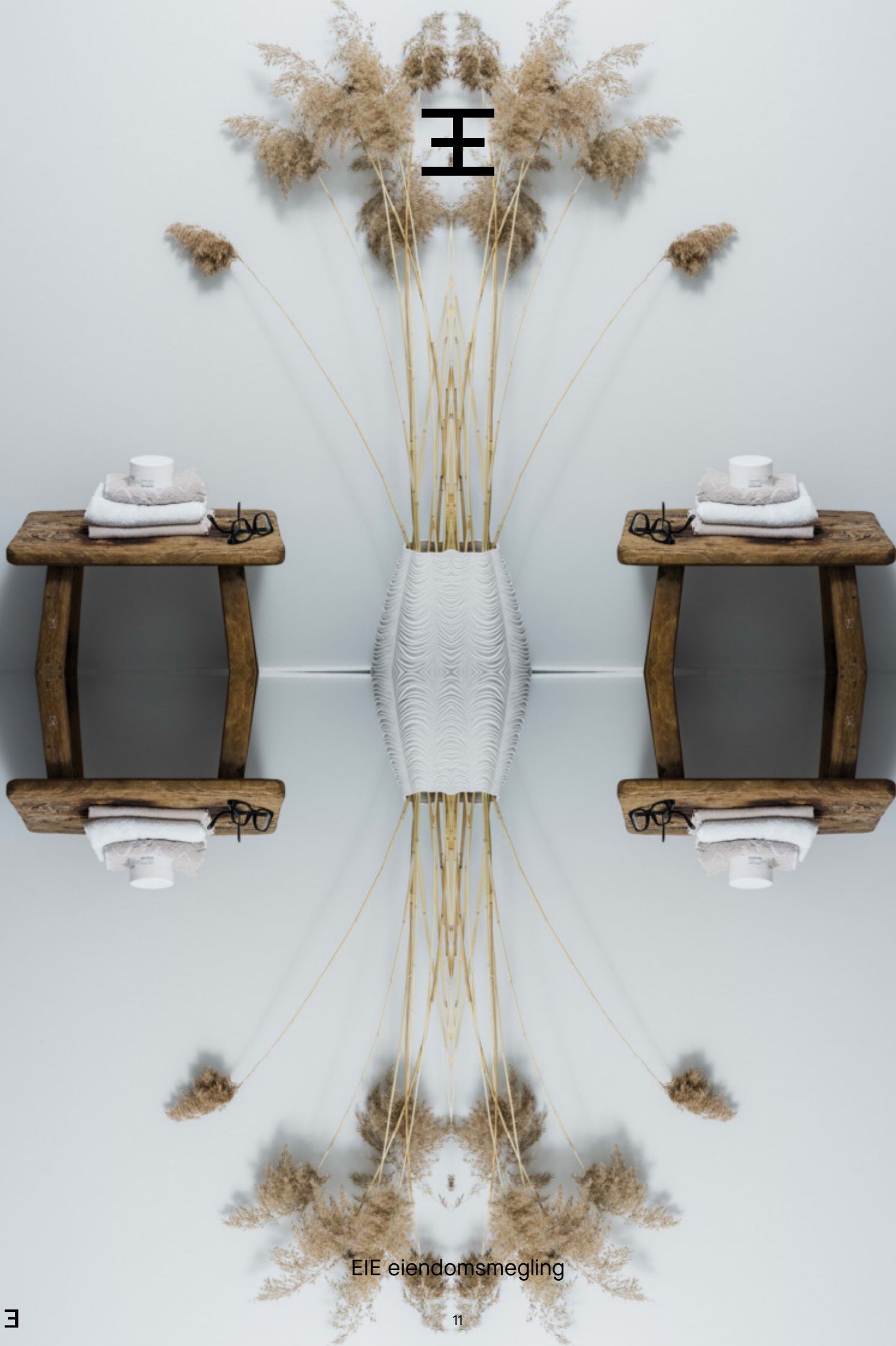
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF Espen Eide

SAKSBEHANDLERE

Espen Eide
EIE Stavanger
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
Mob: 93 04 03 00 / E-post: ee@eie.no

Linn Høen Thommesen
Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig
Mob: 41 69 42 05
#/ E-post: lht@eie.no

王



EIE eiendomsmegling



INFORMASJON & DOKUMENTER



Arealmåling av Consul Sigval Bergesens vei 212, leilighet 801

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Det tas i denne rapporten ikke hensyn til om rommet er godkjent som rom til varig opphold, her henvises det til godkjente tegninger fra entrepenør. Ett rom som i rominndelingen under er kalt soverom trenger mao ikke å være godkjent som soverom.

Grunnet krevende oppmåling kan det forekomme mindre avvik i arealene.

8.etasje: entré/gang, wc, bad, soverom, stue/kjøkken, kott(s-rom)

9.etasje: stue, 2 soverom, bad, garderobe(s-rom)

	BRA	P-rom	S-rom
8. etasje	88	86	2
9.etasje	119	114	5
Totalt	207	200	7

Stavanger den 26.1.2023



Alexander Tønnessen
Takstmann
Rogaland Takstpartner AS
alex@rogalandtakstpartner.no

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Endre Hjelmland

Dato utkjørt: 23.08.23 Side 1 av 2

Sameiet Consulens Brygge 1	Vår ref.:	1824/66
Consul S. Bergesens v. 212	Type:	Eierseksjonssameie
4016 STAVANGER	Eiere:	Kulimport Eiendomsutvikling As
Organisasjonsnr: 929 046 676	Seksjonsnr:	66

1: Fellesutgifter

Tot. innev. måned: 4 385

Fellesutgifter:	Felleskostnader	3 762
	Felleskostnader tillegg	623

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.: 0
Klient ajourf. lån:	0	Klient gj. s. årsoppg.: 66 824

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Line Svendsen
Adresse: Storrvegen 53
Postnr/-sted: 4351 KLEPPE
Telefon: Mob.: 46660268
E-post: cb@styretmitt.no

5: Restanse fellesutgifter pr. 23.08.2023

Utestående saldo:	0		
Fellesutgifter:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 66		Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 22/374 - seksjon:66
Bygningstype: Blokk med heis

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP0004052820
--------------	--------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.02.2023	SSBnr:	H0801
Etasje:	8	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	5	BRA	209
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 209		
Fasiliteter:					

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Endre Hjeltnes

Dato utkjørt: 23.08.23 Side 2 av 2

Sameiet Consulens Brygge 1	Vår ref.:	1824/66
Consul S. Bergesens v. 212	Type:	Eierseksjonssameie
4016 STAVANGER	Eiere:	Kulimport Eiendomsutvikling As
Organisasjonsnr: 929 046 676		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- Delinfflytting
- Sameiet består av 63 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner fordelt på 2 stk boligblokker
- Felleslokalene eies av Velforeningen Consulens brygge. Bruk drift og vedlikehold av felles lokaler er regulert i vedtektene til Velforeningen. Skal driftes av Heime.
- I sameiet Consulens Brygge 1 skal det til enhver tid være minimum en stk delebil.
- Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 dager årlig er ikke tillatt
- El bil ladning via Smartly
- Avregning fjernvarme via Lyse - faktura sendes hver enkelt.
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.

Ordensregler for Sameiet Consulens Brygge 1

Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sameierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom Sameiet Consulens Brygge Felles har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

Aktiviteter og støynivå

Beboere i sameiet plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00 – 08:00 i ukedager og mellom klokken 00:00 – 08:00 i helgene («pålagt stilletid»). I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller som på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger som medfører støy i pålagt stilletid, skal beboerne varsle tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging eller tilsvarende, skal naboer varsles. Slikt arbeid tillates kun i tidsrommet:

- Mandag – fredag mellom klokken 08:00 – 20:00.
- Lørdag mellom klokken 10:00 – 18:00.

Det er ikke tillat med slik type arbeid på søndager eller helligdager.

Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme slik at det ikke oppstår brann i sameiet. Det skal bare benyttes gass eller elektrisitet ved grilling, oppvarming eller lignende på balkong/terrasse.
- At det ikke oppbevares gass eller andre brennbare væsker i sportsbod/parkeringsanlegg.
- Å straks melde ifra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Beboer må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At balkongen ikke benyttes som en lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.
- Beboer står ansvarlig for å fjerne snø og is fra egen balkong.
- At parkeringsplass i parkeringskjeller ikke benyttes som lagringsplass for søppel.
- Å melde alle skadesaker til styret.
- Å begrense skaden, ved å eksempelvis kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje osv.

Eieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger og utearealer. Eksempelvis som å sette opp solskjerming, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom.

Søppelkontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Papp/papir, restavfall og bioavfall sorteres og kastes i egne beholdere. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkontainere.

I ganger, trapper, parkeringsanlegg o.l. skal det ikke henses møbler eller noen form for gjenstander. Det er heller ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Fellesganger og inngangspartier skal ikke benyttes som «garderobe» for klær og skotøy eller barnevogner, sparkesykler og leketøy. Sykler er henvist til egen sykkelparkering i parkeringsanlegget.

Mat og annet avfall skal ikke legges på sameiets område.

Fellesdørene skal alltid være låst.

Andre innretninger eller beplantning på terrassen eller balkong må ikke være til sjenanse for andre beboere eller komme i konflikt med stående arkitektur.

Sameier er økonomisk ansvarlig for utbedring av skade eller ødeleggelse som måtte oppstå som følge av at vedkommende har opptrådt på uforsvarlig vis.

Hver boenhet har en sportsbod i underetasjen. Av sikkerhetsmessige årsaker er det begrenset hvor høyt beboerne har lov til å lagre eiendeler. Det skal ikke plasseres hyllereoler eller lagres gjenstander o.l. høyere enn 60 cm under sprinkelhodet. Dette gjelder i alle bodene uavhengig av sprinkelhodenes plassering.

Nøkkelsystem

Nøkler til leiligheten gir tilgang til hovedinngangsdører, leilighetsdør, postkasse, sportsbod og parkeringsanlegget.

Av sikkerhetsmessige årsaker, skal det benyttes samme nøkkelsystem i sameiet. Ved etterbestilling av nøkler eller hengelås til bod, kontaktes forretningsfører (Bate).

Dyrehold

Det er tillatt med husdyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Eier må akseptere sameiets regler for dyrehold. Styret har utarbeidet et skjema med søknad om dyrehold. På Bate sine nettsider finner dere søknadsskjema som den enkelte beboer skal fylle ut og sende til styret for behandling (cb@styretmitt.no).

Signert erklæring sendes til styret ved innflytting eller anskaffelse av dyr.

Søknaden skal være behandlet innen to måneder fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan eventuelt påklages til årsmøte.

Endring av ordensreglene

Årsmøtet vedtar endringer av ordensreglene med alminnelig flertall.

Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Styret fastsetter en forholdsmessig sanksjon, og den enkelte sameier/beboer er forpliktet til å etterleve sanksjonen. For det tilfellet at en sameier leier ut sin boenhet, er sameier på lik linje som beboeren forpliktet til å etterleve sanksjonen.

VEDTEKTER FOR SAMEIET CONSULENS BRYGGE 1

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

1. SAMEIETS NAVN OG EIENDOM

1.1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Consulens Brygge 1.

1.2 Hva sameiet omfatter/eierskap

Sameiet består av 63 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner, fordelt på 2 stk. boligblokker oppført på eiendommen gnr. 22 bnr. 374 i Stavanger kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene. Hvilke arealer som knytter seg til den enkelte seksjons eksklusive bruksrett fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Den enkelte seksjonseier har en eierandel i sameiets eiendom, representert ved eierbrøk. Sameiebrøken størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

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

Næringsseksjonene består av hhv. fellesanlegg for boder (snr. 1 og snr. 41; ett bodanlegg for hver av boligblokkene), og 4 stk. felleslokaler (snr. 2, 42 og 43; hhv. selskaps-/møterom, delingsrom, og 2 gjestehybler) til bruk for alle beboere på boligkvartalet Consulens Brygge (i det følgende benevnt "Felleslokalerne"). Næringsseksjonene skal ikke ha forslags-, tale- eller stemmerett på årsmøtet, og disse skal heller ikke betale fellesutgifter.

Felleslokalene eies av Sameiet Consulens Brygge Felles ("Fellessameiet"), og skal være til bruk for alle beboerne i blokkene og rekkehusene på utbyggingskvartalet Consulens Brygge. Bruk, drift og vedlikehold av Felleslokalene er regulert i vedtektene til Fellessameiet.

Innenfor boligkvartalet Consulens Brygge er det flere eiendommer / lokaler som skal eies og driftes av alle boenheter innenfor kvartalet i fellesskap, via Fellessameiet. Dette omfatter felles utomhusområde, parkeringsanlegg og Felleslokaler.

Bruk, drift og vedlikehold av slike fellesanlegg organiseres via Fellessameiet.

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. Ved eierskifte betaler den som avhender en seksjon et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet, iht. reglene i eierseksjonsloven § 63 a (dvs. et gebyr tilsvarende fire ganger rettsgebyret) for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet og eventuell godkjenning av erververen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 dager årlig er ikke tillatt. Det er for øvrig ikke tillatt med korttidsutleie av et omfang som innebærer utøvelse av næringsvirksomhet eller som medfører skade eller ulempe for sameiets beboere. Det er heller ikke tillatt å leie ut boligseksjon til tredjepart som driver korttidsutleie av boliger i næringsvirksomhet.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

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

For unntak fra ervervsbegrensningen, se eierseksjonsloven § 23 tredje og fjerde ledd.

3. BRUKEN AV FELLESAREALENE OG DEN ENKELTE BRUKSENHET

3.1 Rett til bruk

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.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller årsmøtet, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

3.2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

4. PARKERING

4.1 Sameiets parkeringsplasser

Parkeringsplasser og gjesteparkeringsplasser er etablert på en egen anleggseiendom (et parkeringsanlegg under bakken), opprettet som egen eiendom med gnr. 22 bnr. 375 i Stavanger kommune ("Anleggseiendommen"). Anleggseiendommen skal eies og driftes av Fellessameiet. De seksjonseiere som har kjøpt parkeringsplass i Anleggseiendommen har fått tinglyst sin rett til parkeringsplass i grunnboken til Anleggseiendommen. Den nærmere

plassering av den enkelte seksjonseiers parkeringsplass følger av kart vedlagt vedtektene for Fellessameiet.

Bruken av parkeringsplassene og driften / vedlikeholdet av Anleggseiendommen er nærmere regulert i vedtektene for Fellessameiet.

4.2 Ladepunkt for el-bil o.l.

I vedtektene for Fellessameiet er det fastsatt at en seksjonseier som har fast parkeringsplass, med samtykke fra styret i Fellessameiet, kan anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til den parkeringsplassen seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4.3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

I vedtektene for Fellessameiet er det fastsatt at personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Eventuelle kostnader forbundet med flytting av el-bil lader(e) dekkes av den som har rett til å få bytte plass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass på Anleggseiendommen. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer bare så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

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 eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmen
- 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.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting etter denne paragrafen. Denneplikten 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.

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 ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgende av den.

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 installasjoner som nevnt i første og annet punktum. 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, dog slik at næringsseksjonene ikke skal belastes / betale felleskostnader.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Følgende utgifter fordeles med likt beløp pr. boenhet (boligseksjon), uavhengig av sameiebrøk: fibertilgang til TV/internett, abonnementskostnader til avregning energi, basisleveranser fra Heime, utgifter til forretningsførsel og revisjon, samt kontingent til Sameiet Consulens Brygge Felles.

Kostnader til varmtvann, oppvarming og evt. andre energikostnader fordeles etter forbruk til den enkelte seksjonseier.

6.2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom styret 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 besluttet 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 seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8.1 Styret - sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer. Det skal tilstrebes å velges minst en representant fra hver av blokkene.

Funksjonstiden for styreleder, styremedlemmene og varamedlemmene er to år.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

Årsmøtet fastsetter en valgkomité. Valgkomiteen skal bestå av minimum to medlemmer og velges for ett år. Valgkomiteen bør fortrinnsvis bestå av tidligere styremedlemmer.

8.2 Styrets oppgaver

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.

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

Styreleder avgjør hvorvidt styremøtet avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de deltakende 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

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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 Varsel om og innkalling til årsmøtet

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

Minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene kan kreve at årsmøtet 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

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

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.

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 årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen som omtalt i punkt 9.3 (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
- behandle styrets eventuelle årsberetning

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonssameiere 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 har alle seksjonseiere 1 stemme med unntak av næringsseksjonen som ikke har stemmerett.

Hver seksjonseier 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.

9.9 Vedtak krever minst to tredjedels flertall

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

9.10 Vedtak som krever enighet fra alle seksjonseierne

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 seksjonseienes 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

9.11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående ens eget eller ens nærstående sitt 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. 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.

11. ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

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

Styret har egen e-post: cb@styretmitt.no

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

VEDTEKTER
for
SAMEIET CONSULENS BRYGGE FELLES

1. ORGANISERINGEN OG EIERSKAP TIL FELLESANLEGG OG OMRÅDER PÅ BOLIGOMRÅDET CONSULENS BRYGGE, NAVN OG FORMÅL

1.1 Organiseringen av boligområdet

Consulens Brygge er et større sammenhengende boligområde, som etter endt utbygging er planlagt å bestå av 4 boligblokker og flere rekkehus.

Når utbyggingen av Consulens Brygge er ferdigstilt vil området, iht. planlagt utbygging, bestå av følgende eierseksjonssameier med tilhørende boenheter, samt rekkehus, alle i Stavanger kommune:

- Eierseksjonssameiet Consulens Brygge 1, org.nr. 929 046 676, etablert på gnr 22 bnr 374
- Eierseksjonssameiet Consulens Brygge 2, org.nr., etablert på gnr 22 bnr (ev. flere eierseksjonssameier dersom fremtidige byggetrinn deles i to separate sameier)
- x stk. rekkehus, etablert på gnr ... bnr ... til bnr.

og følgende felleseiendommer/anlegg:

- Et parkeringsanlegg oppført på en anleggseiendom under bakken, med gnr 22. bnr 375 ("**Garasjeanlegget**")
- En felles utendørseiendom som vil bestå av restarealet på gnr. 22 bnr. 12 etter at alle fradelinger av boligtomtene, Garasjeanlegget og arealer regulert til offentlig formål er gjennomført ("**Felleseiendommen**")
- Felleslokaler i blokkene, seksjonert som næringsseksjoner i de respektive eierseksjonssameier ("**Felleslokalene**").

Boligområdet er organisert slik at parkeringsplasser til eksklusiv bruk for de beboere som har kjøpt parkeringsplass, er lokalisert i Garasjeanlegget.

Garasjeanlegget, Felleseiendommen og Felleslokalene (sammen kalt "**Fellesanleggene**") skal være til felles bruk for beboerne innenfor boligområdet, og anleggene skal eies av disse i fellesskap (dvs. i et tingsrettslig sameie), iht. slik regulering og med slike begrensninger som fremgår av disse vedtekter, fastsatte Retningslinjer for bruk av Felleslokalene (se punkt 2.2 nedenfor) og retningslinjer for delebilordning (se punkt 2.3 nedenfor).

1.2 Sameiets navn, formål og registrering i Brønnøysundregistrene

Felleseiendommen, Garasjeanlegget og Felleslokalene skal eies og driftes i fellesskap som beskrevet i disse vedtekter.

Navnet på det tingsrettslige sameiet skal være:

- Sameiet Consulens Brygge Felles

Fellesanleggene eies i et tingsrettslig sameie. Sameierne er de som til enhver tid eier en eierseksjon eller et rekkehus innenfor boligområdet Consulens Brygge (se punkt 1.1 ovenfor).

Disse vedtekter er gjeldende for det felles eierskap i Fellesanleggene, og har som formål å organisere eierskap, forvaltning, drift, bruk, vedlikehold, påkostninger m.m. av Garasjeanlegget, Felleseiendommen, Felleslokalene og delebilordning (se punkt 2.2 nedenfor), til beste for den enkelte sameier og for fellesskapet innfor boligområdet. Den enkelte sameiers rettigheter og plikter er også regulert i disse vedtektene. Sameiet Consulens Brygge Felles skal registreres i Brønnøysundregistrene, slik at sameiet får sitt eget organisasjonsnummer.

1.3 Overgangsregler

Første byggetrinn på Consulens Brygge består av en av to boligblokker oppført på eiendommen gnr. 22 bnr. 374. Denne eiendommen er seksjonert i totalt 68 seksjoner, hvorav 63 er boligseksjoner. Sameiet heter Sameiet Consulens Brygge 1.

I det første byggetrinn / den første blokken er det totalt 38 boligseksjoner og to næringsseksjoner: en næringsseksjon hvor bodene til leilighetene i denne blokken er lokalisert, og en næringsseksjon som er et selskapslokale (dette er ett av flere Felleslokaler som skal være i felles eie og til felles bruk for alle beboerne på Consulens Brygge) Det vil bli oppført ytterligere Felleslokaler i senere byggetrinn – som også skal være til felles bruk for beboerne innenfor området.

Frem til den andre blokken på bnr. 374 er ferdigstilt og overtas av boligeiere i denne blokken, er det kun beboerne (se også punkt 2.5 nedenfor) i den første blokken som skal bruke Felleslokalet, den del av Felleseiendommen (utendørsarealet) som er ferdigstilt, Garasjeanlegget og delebilordningen. Boligeierne i den første blokken skal derfor alene dekke kostnadene til drift og vedlikehold av disse arealene / lokalene / delebilordningen frem til blokk nr. 2 er ferdigstilt, men slik at utbygger skal dekke en andel av de faste kostnadene knyttet til Garasjeanlegget og delebilordningen (eksempelvis forsikring, strøm, leasingavgift for delebilen(e) og forretningsførsel). Andelen skal baseres på en brøk hvor teller er hver av blokkene sine faste parkeringsplasser og nevner er det totale antall parkeringsplasser i den del av Garasjeanlegget som er ferdigstilt (dvs. at utbygger skal dekke 25/63 av utgiftene frem til blokk 2 er ferdigstilt).

Når blokk nr. 2 er ferdigstilt skal alle kostnadene forbundet med drift og vedlikehold av hhv. Garasjeanlegget, den del av Felleseiendommen som er ferdig opparbeidet, delebilordningen og de av Felleslokalene som er ferdigstilt, dvs. Felleslokaler som befinner seg i blokk nr. 1 (selskapslokalet /snr. 2) og Felleslokaler som befinner seg i blokk nr. 2 (snr. 42 og 43 som er hhv. delerom og gjestehybler), i sin helhet dekkes av eiere av boligseksjonene i Sameiet Consulens Brygge 1.

Ved utbygging av senere byggetrinn skal de samme prinsipper gjelde, slik at de som til enhver tid skal dekke kostnader ifbm. drift og vedlikehold av Garasjeanlegget, den til enhver tid ferdigstilte del av Felleseiendommen, de til enhver tid ferdigstilte Felleslokaler samt delebilordningen, er eierne av de boliger på Consulens Brygge som er ferdigstilt og overtatt.

2. SAMEIETS EIENDOMMER, BRUK AV FELLESLOKALER, DRIFT AV DELEBILORDNING, LEVERANSE AV TJENESTER FRA HEIME

2.1 Eierskap til Garasjeanlegget, Felleseiendommen og Felleslokalene

Sameierne eier i fellesskap Garasjeanlegget, Felleseiendommen og Felleslokalene. Hjemmelen til Fellesanlaggene skal, senest på det tidspunkt utbyggingen på Consulens Brygge er ferdigstilt, overskjøtes til sameierne på slik måte; til eierseksjonssameienne med en teller tilsvarende det antall boligenheter / boligseksjoner som er oppført i det enkelte sameiet, og til rekkehusene med teller 1 pr. rekkehus. Nevner blir dermed det totale antall boligenheter i sameiene tillagt totalt antall rekkehus.

2.2 Regler for drift og bruk av Felleslokalene

Regler for utlån, bruk, utvask, dekning av variable utgifter mv. tilknyttet Felleslokalene, skal reguleres i egne retningslinjer for bruk av Felleslokalene. Disse skal fastsettes av styret i Sameiet Consulens Brygge Felles.

2.3 Delebilordning

Sameiet Consulens Brygge Felles skal lease minimum en stk. bil som skal være en "delebil" til bruk for beboerne på Consulens Brygge. Styret i sameiet skal fastsette regler for bestilling og bruk av delebilen, ev. sette bort dette arbeidet til Heime (se punkt 2.4 nedenfor).

Etter hvert som området bygges ut / ferdigstilles og flere beboere flytter inn, skal styret i i sameiet beslutte om det er behov for å inngå avtale om leasing av ytterligere en eller flere delebiler.

Styret skal anses å ha fullmakt til å inngå avtale om leasing, men med en maksimal leieperiode på 4 år – og det skal være mulig å si opp leasingavtalen under dens løpetid. Sameiermøtet kan gi styret fullmakt til å inngå leasingavtaler med lengre løpetid og / eller uten adgang til oppsigelse under leieperioden.

2.4 Avtale om leveranse av tjenester fra Heime

Heime Proptech AS ("Heime") er en leverandør av et tjenesteprogram med tilhørende teknologi for tilrettelegging av deling- og fellesskapsløsninger, med formål å skape dynamiske og bedre nabolag, muliggjøre deletjenester og legge til rette for fellesskap og sosial omgang.

Sameiet har inngått avtale med Heime om leveranse av slike tjenester, samt om leveranse av løsninger / håndtering av utleie av Felleslokaler (slikt som selskapslokale og hybler). Styret har fullmakt til å beslutte endringer i den til enhver tid leveranse av fellestjenester fra Heime, men med følgende begrensninger:

- endringene i leveransen ikke medfører en økning av vederlaget under avtalen med Heime på mer enn 20 % pr. år
- endringene i leveransen ikke er av vesentlig karakter

Dersom endringene overskrider nevnte begrensninger, skal styret se til at forslaget til endringer forelegges sameiermøtet for beslutning. Endringer vedtas i så tilfelle med alminnelig flertall av avgitte stemmer.

2.5 Rett til bruk / plikt til å betale fellesutgifter

Det er den som til enhver tid eier bolig innenfor Consulens Brygge som er sameier i Sameiet Consulens Brygge Felles, og som i denne egenskap plikter å betalte sin andel av felleskostnadene (se punkt 13 og 14 nedenfor).

Dersom vedkommende eier har overlatt bruken av sin bolig til tredjemenn (typisk ved utleie), er det den / de som til enhver tid bor i boligen som har rett til å benytte / bruke Fellesanleggene. Det vil si at en eier av bolig på Consulens Brygge som ikke selv bor på området, ikke kan benytte seg av / bruke Fellesanleggene, idet denne retten skal anses å ligge til den som den aktuelle eier har overlatt bruken av sin bolig til.

3. FYSISK BRUK AV GARASJEANLEGGET

Garasjeanlegget består av parkeringsplasser som er tildelt de enkelte sameiere som har kjøpt fast parkeringsplass. Sameiet Consulens Brygge Felles har bruksretten til den / de parkeringsplasser som til enhver tid er avsatt til bruk for delebilordningen. Likeså er det Sameiet Consulens Brygge Felles som drifter gjesteparkeringsplassene.

Den nærmere fordeling av de eksklusive bruksretter, samt plasser for delebilordning og gjesteparkering, fremgår av kart med påtegningsliste som viser rettighetshaver til den enkelte plass, se **vedlegg 1**. Bruksretten til disse plassene kan ikke slettes fra uten samtykke fra den enkelte rettighetshaver. Styret skal se til at vedlegg 1 oppdateres fortløpende ifbm. ombytting, salg og utleie av parkeringsplasser.

De til enhver tid ikke tildelte (solgte) parkeringsplasser i Garasjeanlegget vil bli solgt fra utbygger til beboere innenfor området, og kan således ikke benyttes fritt av sameierne. Sameierne er kjent med at utbygger av området står fritt til å selge de til enhver tid usolgte parkeringsplasser til andre beboere innfor boligområdet Consulens brygge / andre eiere / brukere av bebyggelse innenfor boligområdet Consulens Brygge.

Retten til eksklusiv bruk av parkeringsplasser kan kun overdras sammen med seksjonen / rekkehuset de i utgangspunktet ble solgt sammen med, eller til andre seksjonseiere / eiere av rekkehus innenfor boligområdet Consulens Brygge. Den samme begrensning gjelder for utleie, men slik at dette ikke gjelder dersom det ikke er noen beboere innenfor Consulens Brygge som ønsker å leie parkeringsplass. I slike tilfeller skal styret samtykke til at plassen kan leies ut til navngitt person utenfor Consulens Brygge, i en periode på maks 2 år.

Det kan ikke henges opp skap, hyller eller lignende på parkeringsplassene uten samtykke fra styret i Sameiet Consulens Brygge Felles. Dette gjelder også for beboerne som har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass. Sameiet v/styret kan utarbeide forslag til ordensregler for bruk av Garasjeanlegget. Disse vedtas på sameiermøtet med alminnelig flertall av avgitte stemmer.

4. FYSISK BRUK AV FELLESEIENDOMMEN, FELLESLOKALENE OG DELEBILEN(E)

Ssameierne (se punkt 2.5) har rett til å benytte Felleseiendommen, Felleslokalene og delebilen(e) til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Felleseiendommen, Felleslokalene og Delebilordningen må ikke brukes slik at andre sameiere / beboere hindres i å bruke dem, eller på en måte som vil være til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre sameiere / beboere.

Styret kan gi bestemmelser om hvordan Felleseiendommen skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

Bruken av Felleslokalene og Delebil(ene) skal skje i samsvar med disse vedtektene og de til enhver tid gjeldende regler for bruk av disse (se punkt 2.2 og 2.3). Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

5. OPPLØSNING

Ingen av sameierne har rett til å kreve Sameiet Consulens Brygge Felles oppløst.

6. STYRET / OVERGANGSREGLER

Sameiets styre skal bestå av 5 medlemmer, hvor hver boligblokk skal være representert med ett medlem og rekkehusene med ett medlem.

Hver blokk (uavhengig av om blokken inngår i et eierseksjonssameie bestående av flere blokker eller ei) oppnevner sitt styremedlem. Rekkehusene oppnevner i fellesskap ett styremedlem. Tjenestetid er 2 år for det enkelte medlem. Styret konstituerer seg selv etter valg. Styret bestemmer selv hvem som skal være styrets leder.

Boligområdet bygges ut suksessivt. Frem til ferdigstilt utbyggings skal følgende overgangsregler gjelde for styrets sammensetning:

- Fra og med første blokk er ferdigstilt og frem til blokk 2 er ferdigstilt, skal styret bestå av 2 medlemmer fra blokk 1 og ett medlem oppnevnt av utbygger
- Fra og med blokk 2 er ferdigstilt og frem til blokk 3 er ferdigstilt, skal styret bestå av ett medlem oppnevnt av blokk 1, ett medlem oppnevnt av blokk 2 og ett medlem oppnevnt av utbygger
- Deretter skal styret utvides med ett nytt medlem utpekt av hvert nye, ferdigstilte byggetrinn. Utbygger skal ha ett medlem i styret frem til siste byggetrinn er ferdigstilt

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 sameierne og forplikter disse med underskrift av styrets leder og ytterligere 2 av styrets medlemmer, i fellesskap. Dette gjelder dog kun i saker som gjelder

sameiernes felles rettigheter og plikter iht. disse vedtekter eller etter vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

I alle andre saker som gjelder vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

8. STYRETS ARBEID

Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av Garasjeanlegget, Felleslokalene, Felleseiendommen og delebilen(e), samt at Sameiet Consulens Brygge Felles sine 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 halvparten 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 Sameiet Consulens Brygge Felles utøves av sameiermøtet. Alle sameiere har rett til å delta på sameiermøtet, men slik at styret i eierseksjonssameiene møter på vegne av sameieren i sitt eierseksjonssameie, og skal anses å ha rett til å stemme på vegne av disse sameierne (se punkt 10 nedenfor om hva som regnes som en stemme). Dersom en sameier ikke ønsker at styret skal ha rett til å stemme på vegne av hen i det enkelte sameiermøtet, skal hen varsle styret om dette skriftlig, og minst 2 dager før sameiermøtet. Om det enkelte medlem gir slikt varsel, har ikke styret rett til å stemme for vedkommende sameier på møtet, og sameieren kan dermed møte selv og avgi sin stemme.

Videre har 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 tolv og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for sameiermøtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt, kan sameiermøtet kun treffe beslutninger i saker som er meldt inn i tide og angitt i innkallingen.

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

- Styrets årsberetning

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

Årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning skal senest en -1- uke før ordinært sameiermøte sendes ut til de som har møterett. Dokumentene skal i tillegg være tilgjengelig for andre på den måte styret finner hensiktsmessig.

10. EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når flere enn 10 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. Hver boenhet innenfor Consulens Brygge har 1 stemme (dvs. hvert rekkehus og hver eierseksjonsleilighet) fra og med den enkelte boenhet er ferdigstilt og overtas. Blanke stemmer anses ikke som 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 Garasjeanlegget, Felleslokalene eller Felleseiendommen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av Garasjeanlegget, Felleslokalene eller Felleseiendommen eller deler av disse.
- Andre rettslige disposisjoner over Garasjeanlegget, Felleslokalene eller Felleseiendommen 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.
- Avvikling av ordning med delebil. Slik beslutning kan uansett ikke vedtas før det første ordinære sameiermøtet som blir avholdt etter at det siste byggetrinnet er ferdigstilt og overtatt av boligkjøperne, slik at man sikrer at sameiet får erfaring om omfanget av bruk av delebilordningen, sett opp imot kostnader man påføres, før sameiermøtet eventuelt beslutter å avvikle ordningen.

Følgende beslutning krever tilslutning fra de sameiere beslutningen gjelder:

- At bestemte sameiere skal ha en plikt til å holde deler av Garasjeanlegget, Felleslokalene eller Felleseiendommen ved like

- Innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i vedtektenes § 14

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Garasjeanlegget, Felleslokalene eller Felleseiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi enkelte sameiere en urimelig fordel på andre sameiere sin 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.

12. VEDLIKEHOLD OG DRIFT AV GARASJEANLEGGET, FELLESEIENDOMMEN, FELLESLOKALENE OG DELEBILEN(E)

Styret er ansvarlig for at Garasjeanlegget, Felleseiendommen, Felleslokalene og Delebilen(e) driftes og 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 for Garasjeanlegget, Felleseiendommen og Felleslokalene skal revideres årlig og fremlegges på det ordinære sameiermøte for godkjenning.

Styret skal se til at det utarbeides retningslinjer for bruk av Felleslokalene og debilen(ene), og at disse retningslinjer revideres ved behov.

13. INNKREVIING OG FORDELING AV FELLESKOSTNADER

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. av Garasjeanlegget, Felleseiendommen, Felleslokalene og Sameiet Consulens Brygge Felles, herunder også utgifter til forretningsfører og utgifter ifbm. leveranser fra Heime.

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 og avregnes med det nye beløpet.

Felleskostnadene fordeles med likt beløp til hver enkelt sameier (med sameier menes her hver enkelt boenhet, uavhengig av antall medlemmer i husstanden).

14. BETALING AV FELLESKOSTNADER

Felleskostnader betales av sameierne i samsvar med det som er bestemt i disse vedtekter og etter nærmere instruks fra styret eller sameiermøtet. Felleskostnader for de sameier som er seksjonseier i blokkene, kan kreves inn og betales av eierseksjonssameiene på vegne av sine seksjonseiere.

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

15. FORSIKRING

Garasjeanlegget, innbo i Felleslokalene, Delbilen(e) og eventuelt annet utstyr og installasjoner, skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremien betales.

Disse vedtekter, omfattende signaturbestemmelsen i punkt 7, er enstemmig vedtatt

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Consulens Brygge 1 tirsdag 25.04.2023 kl. 18:00 - Selskapslokalet hos Sameiet Consulens Brygge 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Inger Bergeland (Bate boligbyggelag) ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:

Arnstein Rugland ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Vedtak:

Det møtte 32 seksjonseiere, innlevert 1 godkjent fullmakt = totalt 33 stemmeberettigede. Dessuten møtte Inger Bergeland fra Bate boligbyggelag.

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2022

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2022. De disponible midler overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 157.500,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Vedteksendring

Det har skjedd flere endringer i løpet av det siste året. Først og fremst har beboere flyttet inn i CB3 og CB4. Det er derfor ikke nødvendig med overgangsregler. For øvrig har Sameiet Consulens Brygge Felles blitt etablert.

Styret ønsker å oppdatere vedtektene slik at disse samsvarer med situasjonen slik den er i dag. Vedlagt følger styrets forslag til nye vedtekter. Styrets endringer er markert i rød farge.

Vedtak:

Reviderte vedtekter vedlagt innkallingen ble enstemmig vedtatt.

6. Ordensregler

Styret har utarbeidet forslag til ordensregler - vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Styrets forslag til ordensregler ble enstemmig vedtatt.

7. Innglassing av terrasse - innmeldt av Magne Pedersen

Det ble en god diskusjon - styret er positiv til innglassing av terrasser/balkonger, men ønsker at saken oversendes styret for nærmere utredning/behandling.

Når mer informasjon foreligger vil styret innkalle til et ekstraordinært årsmøte hvor saken fremlegges.

Vedtak:

Årsmøtet stiller seg bak styrets innstilling - saken oversendes styret for videre behandling og utredning.

Enstemmig vedtatt.

8. Styreverv/Styreleder i sameiet Consulens Brygge CB4/CB3 - innmeldt av Magne Pedersen og Hans Petter

For at sameiet skal kunne ha et godt sammensatt og effektivt styre vil det ha stor betydning at de som påtar seg verv har Consulens Brygge som sin boplass.

Det er viktig at disse har god kjennskap til sameiet og dets omgivelse og at de er lett tilgjengelige for beboerne.

Vedtak:

Saken avvises - enstemmig vedtatt.

Det er etter loven ikke adgang til å begrense årsmøtets beslutningsevne i valg av styremedlemmer.

9. Valg

9.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder ønsker å fratre på grunn av sin nåværende jobbsituasjonen. Det må derfor velges ny styreleder for 1 år. Valgkomiteens forslag er at Line Svendsen overtar som styreleder for 1 år

Vedtak:

Line Svendsen ble valgt til styreleder for 1 år.

9.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valgkomiteens forslag er:
Tormod Mehus (CB3) og Hans Petter Wang (CB4)
Begge kandidatene var tilstede og fikk presentere seg.

Vedtak:

Tormod Mehus (CB3) og Hans Petter Wang (CB4) ble valgt til styremedlemmer for 2 år.

9.3 Valg av 1 varamedlem for 2 år

Valgkomiteens forslag er:
Jens Petter Røkenes (CB3)
Kandidaten var tilstede og fikk presentere seg.

Vedtak:

Jens Petter Røkenes (CB3) ble valgt til varamedlem for 2 år.

9.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteen i denne perioden har bestått av Magne Inge Pedersen (CB4) og Frode Roger Jakobsen (CB4).
Valgkomiteen presenterte seg/sitt arbeid og presenterte sine kandidater.

Vedtak:

Per Magne Tjora (CB4), Magne Inge Pedersen (CB4), Frode Roger Jakobsen (CB4) og Gunn Torill Hafsø (CB3) utgjør boligselskapets valgkomité for perioden 2023-2024 (1 år).

Etter dette består styret av:

Styreleder Line Svendsen (CB4) - valgt i 2023 for 1 år
Styremedlem Hans Petter Wang (CB4) - valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem Tormod Mehus (CB3) - valgt i 2023 for 2 år
Varamedlem Arnstein Rugland (CB4) - valgt i 2022 for 2 år
Varamedlem Jens Petter Røkenes (CB3) - valgt i 2023 for 2 år

Stavanger, 25. april 2023

Protokoll for Sameiet Consulens Brygge 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Inger Bergeland (sign.)	26.04.2023
Sekretær	Inger Bergeland (sign.)	26.04.2023
Protokollvitne	Arnstein Rugland (sign.)	26.04.2023

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Consulens Brygge 1.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2022, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig

Tirsdag 25.04.2023, kl. 18:00

Selskapslokalet hos Sameiet Consulens Brygge 1

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 2022

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Vedtektsendring

6 Ordensregler

7 Innglassing av terrasse - innmeldt av Magne Pedersen

8 Styreverv/Styreleder i sameiet Consulens Brygge CB4/CB3 - innmeldt av Magne Pedersen og Hans Petter

9 Valg

9.1 Valg av styreleder for 1 år

9.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

9.3 Valg av 1 varamedlem for 2 år

9.4 Valg av valgkomité

Styret

Sameiet Consulens Brygge 1

2. Årsregnskapet for 2022

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2022.
De disponible midler overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 157.500,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Vedteksendring

Det har skjedd flere endringer i løpet av det siste året. Først og fremst har beboere flyttet inn i CB3 og CB4. Det er derfor ikke nødvendig med overgangsregler. For øvrig har Sameiet Consulens Brygge Felles blitt etablert.

Styret ønsker å oppdatere vedtektene slik at disse samsvarer med situasjonen slik den er i dag. Vedlagt følger styrets forslag til nye vedtekter. Styrets endringer er markert i rød farge.

Forslag til vedtak: Vedlagte reviderte vedtekter ble vedtatt.

Styrets innstilling: Det stemmes FOR at vedtektene endres i tråd med vedlagte forslag.

6. Ordensregler

Styret har utarbeidet vedlagte forslag til ordensregler.

Forslag til vedtak: Ordensreglene vedlagt innkallingen ble vedtatt.

Styrets innstilling: Årsmøtet stemmer FOR at vedlagte ordensregler skal gjelde for Sameiet.

7. Innglassing av terrasse - innmeldt av Magne Pedersen

- Forslag til vedtak:** Årsmøtet vedtar/stemmer for om det skal være lov å innglasse terrassene
Ved eventuelt flertall for dette må vedtaket også inneholde at det skal være frivillig for oppføring av innglassing av terrassen.
- Styrets innstilling:** Styret er positiv til innglassing av terrasser/balkonger, men ønsker at saken oversendes styret for nærmere utredning.
Styret ber om fullmakt fra årsmøtet til å starte med utredning for innglassing, herunder inngår:
Avklaring/søknadsprosess med kommunen, brannteknisk, teknisk, arkitektonisk og annen bistand som grunnlag for å utarbeide anbudsdokumenter. Få utført anbudsprosess eventuelt i samarbeid med Bate.
Styret vil deretter invitere til et ekstraordinært årsmøte hvor dette fremlegges og at et eventuelt nytt punkt som omhandler ansvar/vedlikehold av innglassingen blir tatt inn i vedtektene.

Styret forslag til vedtak:

Årsmøtet stemmer MOT forslagsstillers forslag og stiller seg bak styrets innstilling.

8. Styreverv/Styreleder i sameiet Consulens Brygge CB4/CB3 - innmeldt av Magne Pedersen og Hans Petter

For at sameiet skal kunne ha et godt sammensatt og effektivt styre vil det ha stor betydning at de som påtar seg verv har Consulens Brygge som sin boplass.

Det er viktig at disse har god kjennskap til sameiet og dets omgivelse og at de er lett tilgjengelige for beboerne.

- Forslag til vedtak:** For å kunne inneha styreverv/styreleder i Consulens Brygge CB4/CB3 må den som velges være eier/medeier av bolig i Consulens Brygge CB4/CB3 og at den som stiller til valg skal ha boligen som sin primær bolig
- Hvis sameiet på et tidspunkt skulle komme i den situasjon at ingen vil påta seg styreverv/styreleder så gis sittende styre på det tidspunkt fullmakt til å innhente ekstern hjelp f.eks gjennom Bate.
- Styrets innstilling:** Dersom det skal fastsettes en slik begrensning i muligheten til å inneha verv i sameiet, må dette fastsettes i vedtektene.

Det er mulig å for eksempel vedtektsfeste at det er ønskelig at styret består av beboere, og/eller at man tilstreber å fortrinnsvis ha beboere i styret eller lignende. Eller etablere en praksis hvor man strekker seg langt for å rekruttere beboere til styret o.l.

Men det er etter loven ikke adgang til å begrense årsmøtets beslutningsevne i valg av styremedlemmer på den måten som er foreslått, heller ikke ved å fastsette det i vedtektene.

Styrets forslag til vedtak:

"Det stemmes MOT beboerens forslag til vedtak".

9. Valg

Valgkomiteen legger frem sin innstilling på årsmøtet.

9.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder ønsker å fratre på grunn av sin nåværende jobbsituasjonen.
Det må derfor velges ny styreleder for 1 år.

9.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valgkomiteens forslag er:
Tormod Mehus (CB3) og Petter Wang (CB4)

9.3 Valg av 1 varamedlem for 2 år

Valgkomiteens forslag er:
Jens Petter Røkenes (CB3)

9.4 Valg av valgkomité

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den.....2023.

Navn:.....
(bruk blokkbokstave)

Adresse:

Selskapets navn:

Dato: 2023

.....
(seksjonseiers underskrift)

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 seksjonseier.

1824 Sameiet Consulens Brygge 1

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		813 656	0	1 837 353
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		33 562	0	72 369
Andre driftsinntekter	1	310 191	0	156 492
Lading el-bil		18 358	0	48 000
Sum inntekter		1 175 767	0	2 114 214
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.		0	0	179 710
Forretningsførerhonorar		50 435	0	117 250
Tilleggstjenester forretningsfører		0	0	12 325
Revisjonshonorar		0	0	10 000
Vaktmestertjenester		57 162	0	120 000
Drift og vedlikehold	2	313 616	0	886 940
TV og/eller internett		21 284	0	72 369
Forsikringer		73 296	0	140 000
Energi/strøm		158 099	0	450 000
Administrasjonskostnader		6 008	0	68 000
Sum kostnader		679 900	0	2 056 594
Driftsresultat		495 866	0	57 620
Finansielle poster				
Renteinntekter		4 795	0	0
Netto finanskostnader		-4 795	0	0
Resultat	3	500 661	0	57 620

1824 Sameiet Consulens Brygge 1

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Finansielle anleggsmidler			
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 532	0
Forskuddsbetalte kostnader		26 166	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		561 807	0
Sum omløpsmidler		591 505	0
SUM EIENDELER		591 505	0

Balanse 2022

1824 Sameiet Consulens Brygge 1

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent egenkapital		500 661	0
Sum egenkapital	4	500 661	0
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		1 928	0
Leverandørgjeld		56 487	0
Annen kortsiktig gjeld		32 428	0
Sum kortsiktig gjeld		90 843	0
Sum gjeld		90 843	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		591 505	0

Stavanger 31.12.22

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Per Magne Tjora
Styreleder

Odd Are Njå
Styremedlem

Line Svendsen
Styremedlem

Balanse 2022

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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 - Andre driftsinntekter

Beløpet gjelder oppstartskapital og gave fra Skanska i forbindelse med spørreundersøkelse.

Note 2 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6360 Renhold	31 000	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	184 609	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	45 224	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning	1 875	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	47 320	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 588	0
Sum	313 616	0

Note 3 - Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	500 661	0
Endring disponible midler	500 661	0
Omløpsmidler	591 505	0
Kortsiktig gjeld	90 843	0
Disponible midler	500 661	0

Note 4 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.22	Årets resultat	Regnskap 31.12.21
Sameiekapital, seksjonseiere	500 661	500 661	0
Sum Egenkapital	500 661	500 661	0

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Consulens Brygge 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Consulens Brygge 1

Styreleder	Per Magne Tjora (sign.)	13.04.2023
Styremedlem	Line Svendsen (sign.)	30.03.2023
Styremedlem	Odd Are Njø (sign.)	30.03.2023



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Consulens Brygge 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Consulens Brygge 1 som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansund	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: 2MEJE-X1Y11-2LVDK-CNPM1-1SDCD-4WKK8

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i revisjonen og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Stavanger, 14. april 2023
KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-04-14 14:17:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 2ME/E-X1Y11-2LVDK-CNPM1-1SDCD-4WKB

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Informasjon fra styret

Om Sameiet Consulens Brygge 1

Sameiet Consulens Brygge 1 ligger i Stavanger kommune og består av 63 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 929046676.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Per Magne Tjøra

Styremedlem, Odd Are Njå

Styremedlem, Line Svendsen

Varamedlem, Rune Hagen

Varamedlem, Arnstein Rugland

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 13 fysiske styremøter hvor i alt 103 protokollerte saker har vært behandlet. I tillegg er saker behandlet virtuelt/ elektronisk, spesielt i oppstartfasen, med tilnærmet daglige saker og gjøremål. Herunder møter på dagtid med befarings- og uteområder, med utbygger og alle leverandører av infrastruktur. Og oppfølging av dette.

Styret har hatt som mål å ha ca 1 styremøte pr. måned fra sensommeren 2022.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Kontinuerlig kontakt med Skanska, Bate og Base
- Deltakelse på innledende befaringer, ferdigbefaringer og overtakelsesforretninger av CB4, fellesområder, øvrig uteområde og CB3
- Videre oppfølging av saker overfor utbygger tilknyttet uteområde
- Opplæring av heis ansvarlig
- Sikkerhet ved brann, sammen med sakkyndig
- Rutine for brann evakuering
- Retningslinjer for sameiet
- Felles møte TEQVA og vaktmester for gjennomgang av teknisk rom
- Kameraovervåking i garasjeanlegg
- Fremforhandling av avtaler
- Vindusvask/ fasadevask
- Garasjeport diverse, bl.a. automatisk åpning ved utkjøring og automatisk åpning ved innkjøring v.h.a. skiltgjenkjenning og/ eller app
- Smekklås og informasjon på dør i bod og dør i garasjeanlegg
- Stikkontakt i bod
- Fellesrom akustikk demping sammen med sakkyndig, akustikkmåling foretatt av Norsk Akustikksenter. Dette gjelder også oppganger
- Fellesrom møblering
- Fellesrom regler for bruk
- Smartly ladere inkludert møte med lyse
- Det er avholdt flere møter med Bate, herunder ifm. oppstartsmøte i sameiet CB1 og sameiet CB Felles, fastsettelse av budsjett i sameiet CB1 og sameiet CB Felles og andre viktige saker
- Altibox
- Nøkkel oppbevaring
- Prosedyre for saksfremlegg til styret
- Service heis og reparering av skader etter innflytting
- Fordeling av arbeidsoppgaver, også med representanter utenfor styret

- Avtale om felles innkjøp av filter til ventilasjonsanlegget
- Internett i garasjeanlegg og fellesrom
- Videoovervåking garasjeanlegg
- Vedlikehold uteområde
- Ordensregler
- Inn-glassing av balkonger
- Forsikring av felles EL-sykel(er)
- Behandling av enkeltsaker (utvendig screen, hundehold, etc)
- Innvendig vask/rengjøring av fellesarealer
- Løpende informasjon til beboerne
- Kartlegge MC parkering
- Kartlegge Kajakk oppbevaring
- Reklamasjoner
- Reglement for selskapslokalet
- Reglement for parkeringsanlegg
- Branninstruks
- Elbil ladere
- Område tilrettelagt for vasking av sykler o.l.
- Kode(r) for å åpne inngangsdør og dør ved garasjeporten
- Vedtekter CB Felles og protokoll
- Utfordringer tilknyttet delebil, lading og andre formalistiske forhold
- Møte leverandør fjernvarme og gjennomgang av faktura prosedyre
- Etabler Vipps konto i samarbeid med Heime, for enkel bestilling, reservering og betaling av tjenester i Consulens Brygge, slik som Felleslokalet, hybler, delebil, etc

Arrangementer:

Det har vært avholdt sommerfest, vinsmaking, ølsmaking, pizzakveld og pratekveld med kaffe og vafler.

Det dukker stadig opp nye initiativ i Heime appen

HMS-arbeid:

- Brann
- Heis

Vi har hatt endel utfordringer med boss i garasje. Dette ser ut til å være løst nå.

Fliser i underetasje og første etasje måtte rengjøres med syre før renhold, da de etter innflytting hadde dypgående flekker som ikke lot seg fjerne med vanlig vask.

Vi har utfordringer med gjesteparkering i garasje. De blir brukt til parkering av biler av beboere, noe som ikke er hensikten. Gjesteparkering er for gjester. Parkeringsplassene er også fullt opp med sykkelstativer. Dette er midlertidig, da dette vil løses når neste byggetrinn er ferdigstilt. Men styret vil sjekke ut alternative løsninger også her. Det er beregnet 3 sykkelparkeringer pr leilighet, noe som slik det ser ut nå er altfor mye.

Styret har som mål at Consulens Brygge skal være Stavangers beste sameiet for beboerne. Dette gjør at vi prøver så langt det er mulig og rettferdig å tilfredstille beboernes ønsker.

Styrets planer fremover

Styret har følgende planer for videre arbeid:

- Behandle inn-glassing av balkonger, slik at fasade blir minst mulig påvirket og har en helhet med bygget, og at det branntekniske er ivarettatt
- Brygge for bademulighet og av/ påstigning kajakk/ båt
- Følge opp bruk av gjesteparkering
- Undersøke muligheter for å lagre sykkelstativer som hører til neste byggetrinn

eksternt. Utbygger er positiv til å være med i denne prosessen

- Se på sykkelparkering, MC parkering og kajakk oppbevaring med "nye øyne". Oppmålte parkeringsplasser skal brukes til det de er tenkt for, men så er det areal utenfor dette vi må undersøke å benytte best mulig
- Oppfølging av kontrakter

Økonomi:

Styret har hatt kontinuerlig god kostnadskontroll i hele 2022. Målet er å bygge opp en god kapital til å få på plass ønsker og fasiliteter for beboerne, og for fremtidig utbedring og vedlikehold.

Økonomien er svært god

Forsikringsavtale

Sameiet Consulens Brygge 1 er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0004052820.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

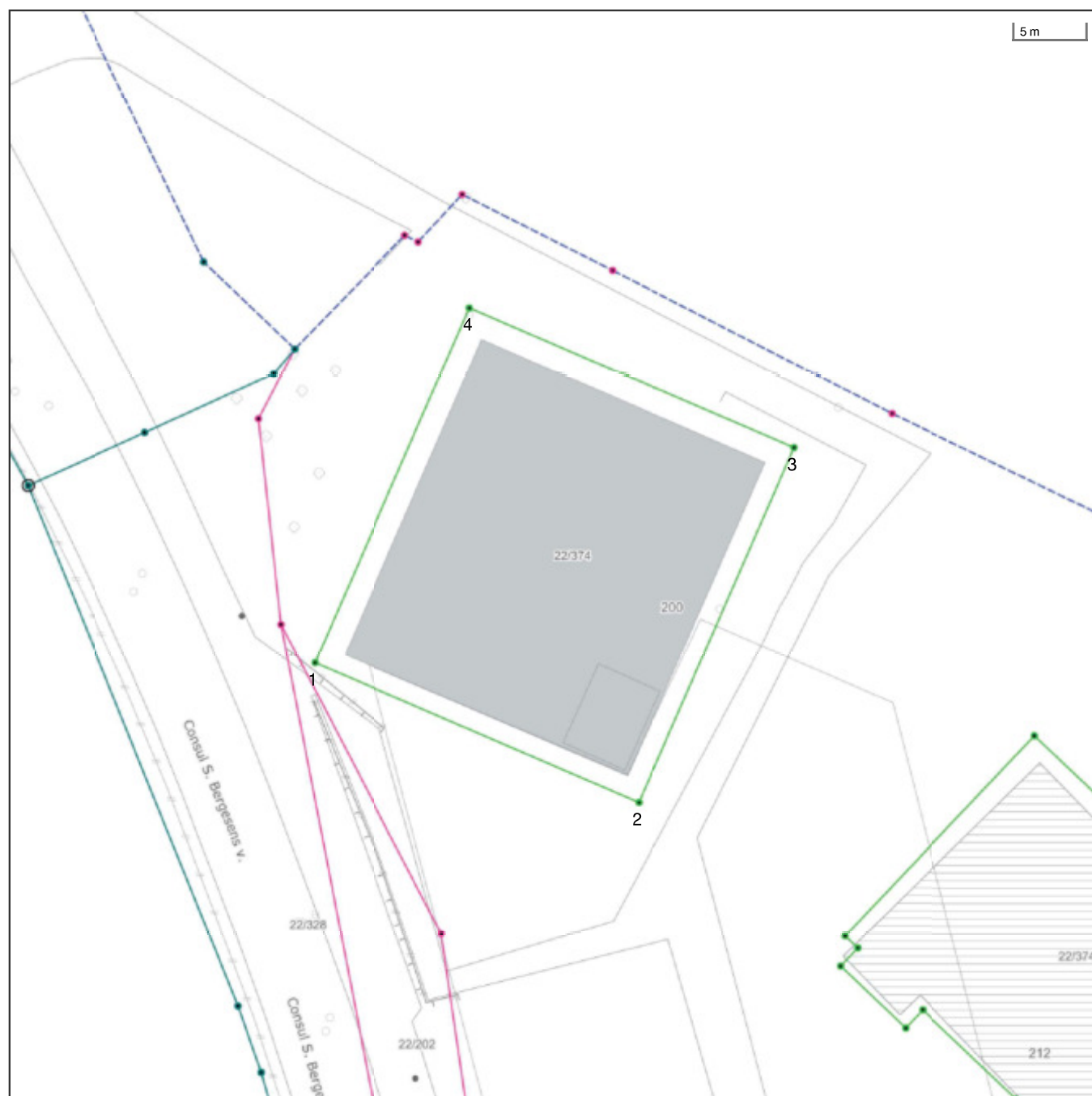
Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.04.2023

Eiendomskart for eiendom 1103 - 22/374//64



Teig 1 av 2



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

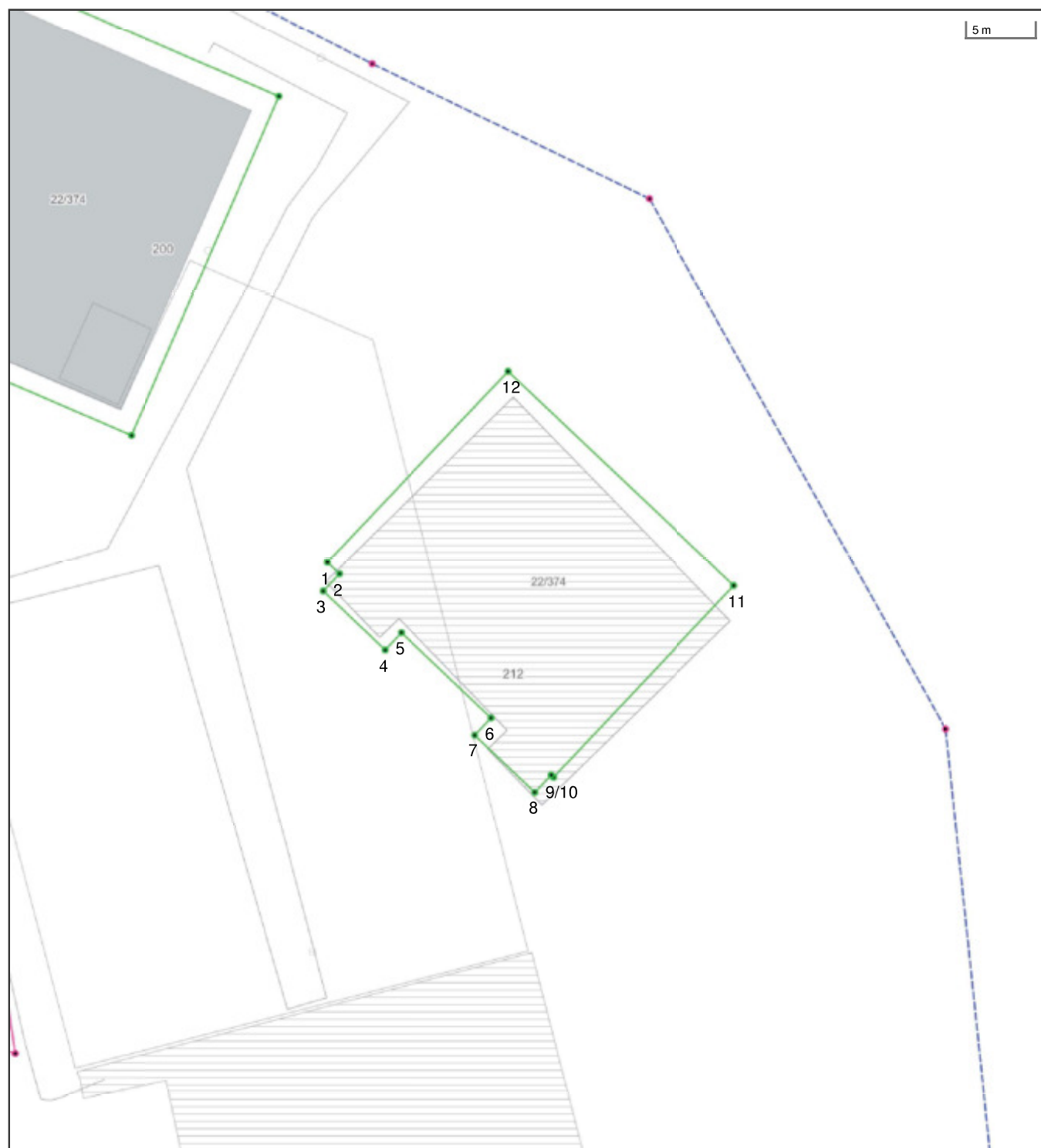
----- Eiendomsgrense - omvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktteste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 2

Areal	682,00 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6539126,525904	Øst	312808,643392

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunktttype	Lengde	Radius
1	6539120,73999	312797,649994	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,34	
2	6539109,77002	312820,050003	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,94	
3	6539134,27002	312832,199997	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,35	
4	6539145,231995	312809,796997	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,94	

Teig 2 av 2 (hovedteig)



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal	471,50 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6539099,770488	Øst	312846,621029

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6539099,643005	312834,117004	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,48	
2	6539098,747009	312834,975006	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,24	
3	6539097,530029	312833,703995	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,76	
4	6539092,961975	312838,078995	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,33	
5	6539094,179993	312839,350006	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,76	
6	6539087,572021	312845,679993	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,15	
7	6539086,35498	312844,408997	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,76	
8	6539081,93103	312848,645004	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,12	
9	6539083,148987	312849,916	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,76	
10	6539082,969971	312850,080002	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,24	
11	6539096,450012	312864,149994	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,49	
12	6539113,117981	312848,184998	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,08	



Stavanger kommune

Grunnkart

Eiendom: 22/374/0/64
Adresse: Consul S. Bergesens v. 212
Dato: 23.01.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2023

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



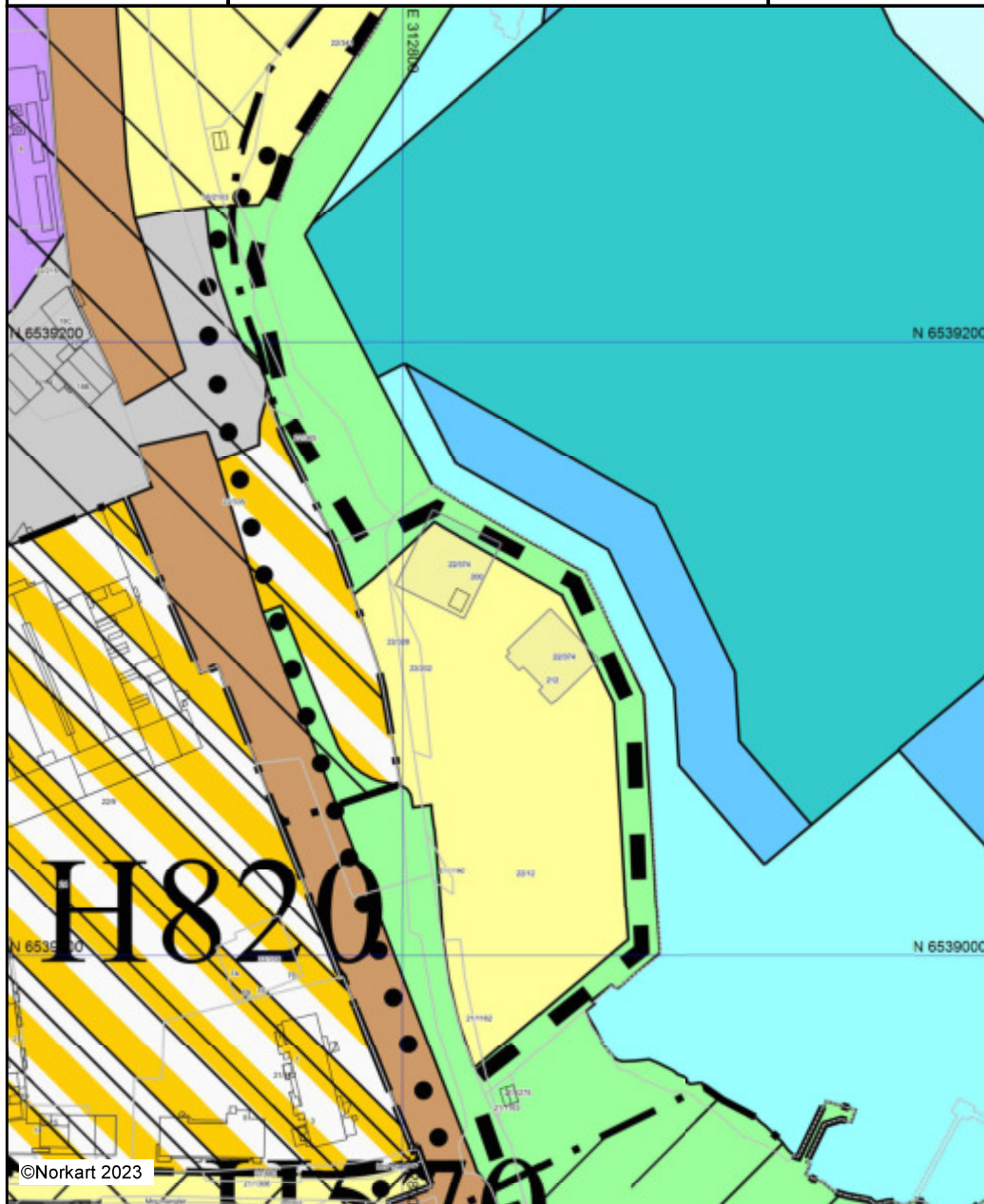
Stavanger kommune

Kommuneplan

Eiendom: 22/374/0/64
Adresse: Consul S. Bergesens v. 212
Dato: 23.01.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

	Faresone grense
	Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
	Støysonegrense
	Støysone - Andre støysoner
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
	Angitthensynsone - Hensyn landskap
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Infrastrukturgrense
	Infrastrukturone - Krav vedrørende infrastr.
	Gjennomføringgrense
	Gjennomføringsone - Omforming
	Båndlegginggrense
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv.
	Boligbebyggelse - nåværende
	Sentrumsformål - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Tjenesteyting - fremtidig
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Idrettsanlegg - nåværende
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
	Veg - nåværende
	Bane - nåværende
	Havn - nåværende
	Friluftsområde - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
	Ferdsel - nåværende
	Småbåthavn - nåværende
	Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Turforbindelse
	Gangveg - nåværende
	Turveg/turdrag - nåværende
	Farled - nåværende
	Kommune(del)plan - påskrift



Stavanger kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 22/374/0/64
Adresse: Consul S. Bergesens v. 212
Dato: 23.01.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2023

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Turveg/turdrag - nåværende
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Blokkbebyggelse
	Område for forretning
	Område for industri/lager
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, syk)
	Område for parsellhager
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
	Frrområder
	Park
	Anlegg for lek
	Parkbelte i industristøk
	Område for anlegg og drift av kommunaltekn
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
	Bolig/Forretning
	Bolig/Forretning/Kontor
	Forretning/Kontor
	Annet kombinert formål
	Unyansert formål (kun for eldre planer)
	Område med annen særskilt angitt fare
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av landskap og vegetasjon
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Sikringsonegrense
	Angittthensyngrense
	Bestemmelsegrense
	Regulerthøyde
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Forretninger
	Tjenesteyting
	Lager
	Energianlegg
	Renovasjonsanlegg
	Øvrige kommunaltekniske anlegg
	Uteoppholdsareal
	Lekkeplass
	Gårdsplass
	Annet uteoppholdsareal
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Bolig/forretning/kontor
	Forretning/kontor
	Forretning/kontor/tjenesteyting
	Kontor/tjenesteyting
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Torg
	Gatetun
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Bane (nærmere angitt baneformål)
	Trase for jernbane
	Annen banegrunn - grøntareal
	Parkering
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Grønnstruktur
	Turdrag
	Frrområde
	Park
	Ferdse
	Småbåthavn
	Friluftsområde
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Faresone - Flomfare
	Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og
	Sikringsone - Frisikt
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Angittthensyngrense - Hensyn landskap
	Angittthensyngrense - Bevaring kulturmåte
	Bestemmelseområde
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Byggegrense
	Byggelinje
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert kjørefelt
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støyskjerm
	Regulert støttemur
	Bru
	Tunnel
	Målelinje/Avstandslinje
	Vegstegning/ fysisk spere
	Avkjørsel
	Innkjøring
	Utkjøring
	Eksisterende tre som skal bevares
	Regulert nytt tre
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal
	Påskrift utnytting

Bestemmelser for plan 2605P. Detaljreguleringsplan for Kullimportkaien, Hillevåg bydel. Alt 2.

Vedtatt av Stavanger bystyre 11.03.2019 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

§ 1 Formål

Planen skal tilrettelegge for utbygging av boliger med tilhørende uteareal, og skal sikre denne delen av grønnstrukturen langs Gandsfjorden.

§ 2 Fellesbestemmelser

Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp, og uterom og bygninger skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede. Adkomst til alle innganger og til oppholds- og lekeplasser skal utformes med fast dekke, trinnfritt, og med stigning i tråd med krav til universell utforming.

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy estetisk og materialmessig kvalitet. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

For sanerings-, bygge- og anleggsperioden gjelder retningslinjene for støy i kapittel 4, i T-1442.

§ 3 Krav til søknad om byggetillatelse

Ved første rammesøknad skal det foreligge samlet plan for hele planområdet mht. vann- og avløpshåndtering, overvannshåndtering og energiløsning. Det skal også foreligge samlet overordnet utomhusplan i målestokk 1:500. Planene skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Utbyggingsplaner datert 02.10.2018 (vedlegg 1) definerer de ulike byggetrinnene og hvilke arealer og tiltak som inngår.

For hvert byggetrinn skal det sammen med rammesøknad foreligge detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for alle ubebygde deler av utbyggingstrinnet. Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, møblering, adkomster, skilting, vannavrenning, belysning, sykkelparkering, oppstillingsplass for brannbil og andre faste elementer. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer. Opparbeidingen skal oppfylle norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland. Planen skal være godkjent av kommunen før første igangsettingstillatelse gis.

Søknaden skal også redegjøre for blå-grønn faktor og hvordan byggetrinnene bidrar til å oppnå kravet for planen som helhet (minimum 0,6).

Støy

Sammen med byggesøknad skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak). Støytiltakene skal sikre innendørs støyinnivå iht. teknisk forskrift og uteoppholdsarealer med støyinnivå under 55 L_{den} fra veitrafikk og under L_{den}

58 dB fra jernbane, jf. T-1442. For o_KL 1 aksepteres det at inntil 50 % av arealet har støynivå inntil 2 dB over grensen for jernbanestøy.

Utfylling i sjø

Søknad om utfylling i sjø skal omfatte beregninger som dokumenterer at fyllingen er stabil. Helningen til fyllingsoverflaten skal ikke overstige 1:1,4. Fyllingen skal utformes slik at den hindrer refleksjonsbølger enten gjennom plastring eller andre refleksjonsdempende tiltak.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

Alle nybygg i området skal tilknyttes fjernvarmeanlegg, jf. PBL. § 27-5.

4.1 Boliger

Utnyttelse og høyder

Oppgitte arealer, omfatter ikke parkerings- og bodarealer innenfor bestemmelsesområde #1.

Inntrukket 9. etasje for BB1-BB4 er definert av den indre byggegrensen. Arealer i inntrukket 9. etasje skal være forbundet med leiligheter i 8. etasje.

	m ² BRA	Hvorav antall m2 BRA innglasset balkong	m ² BRA u-et.	Bo- enheter	Høyde A	Høyde B	Høyde C	Tak- terrasse	Inn- trukket 9. etg
BB1	3 500	340	110	32	+36,9	+35,5	+34,0	+32,9	+36,3
BB2	3 500	340	95	32	+36,9	+35,5	+34,0	+32,9	+36,3
BB3	3 500	340	110	32	+36,9	+35,5	+34,0	+32,9	+36,3
BB4	5 200	599	95	48	+36,9	+35,5	+34,5	+32,9	+36,3
BS1-2	1 670		300	11	+13,7	+16,9			
Totalt	17 370		710	155					

Balkonger og mindre bygningspartier tillates å krage ut over byggegrensen, inntil formålsgrensen. Utkraving ut over formålsgrensen tillates ikke.

Utforming og materialbruk

Punkthus og høyhus (BB1-4) skal utformes med metallplater, Trespa eller kledning med tilsvarende kvalitet som hovedmateriale.

Balkonger på BB1-4 skal ha bevegelige glassfelt og vindskjerming. Vindskjerming skal være i samme materiale som fasaden forøvrig. Klimavegger som vender ut mot balkonger skal ha trekledning. Det samme gjelder himling på balkonger.

Rekkehusene (BS1-2) skal utformes med tre eller platekledning med robust karakter som hovedfasademateriale. Mot Consul Sigvald Bergesens vei, fra 1,5 meter over balkonggulv og ned til gatenivå, skal tre utgjøre minst 50 % av flatene. Mot gaten skal balkonger være kledd med tre opp til minimum 1,5 meter over balkonggulv.

Leilighetsfordeling

Det kan maksimalt etableres 155 leiligheter i planområdet. Maksimalt 20 % av boenhetene kan være mindre enn 55 m² BRA, minimum 40 % skal være over 80 m². Ingen leilighet kan være under 40 m². Det tillates kun ensidige leiligheter mot sør eller vest.

Parkering

All bilparkering skal etableres i fellesanlegg. Det kan etableres maksimalt 1,2 biloppstillingsplass pr. boenhet. 20% av plassene skal være forbeholdt gjester, 5% skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede og min. 5% skal være tilrettelagt for el-bil.

Det legges opp til at det skal være kapasitet på strøminntaket samt føringsveier til å kunne installere ladestasjoner for elbiler på alle boligparkeringsplasser, slik at de beboerne som ønsker det enkelt kan få satt opp ladepunkt for egen regning.

Det skal etableres 3 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. 95% skal være i parkeringsanlegget eller bebyggelsen.

Støy

Boenheter med støynivå ved fasade over $L_{den}55dB$ (vei) eller $L_{den}58dB$ (bane) skal også ha fasade med støynivå under disse grensene. Minimum ett soverom skal ha vindu mot stille side.

Samlet skal minimum 50 % av støyfølsomme rom ha vindu ved fasade med tilfredsstillende støyforhold. For de sydligste rekkehusene (BS2) aksepteres det at støyfølsomt rom kan plasseres mot en «stille sone» (innglasset areal med støynivå under laveste grenseverdi for gul sone) for å oppnå dette.

Uteoppholdsareal

Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på minimum 10 m². Private uteoppholdsareal i form av balkonger (dvs. over- og underdekket areal) tillates innglasset.

4.2 Energianlegg (o_Tr)

Innenfor avmerket område skal det etableres nettstasjon. Nettstasjon skal sikres tilfredsstillende ventilasjonsforhold og adkomst på bakkeplan. Nettstasjonens fasade mot sjø, skal ha materialbruk og utforming i tråd med landskapsbearbeidingen for øvrig.

4.3 Renovasjonsanlegg (f_R1)

f_R1 er felles for alle boenhetene.

Arealet skal benyttes til nedgravde avfallsbeholdere.

4.4 Kvartalslekeplass (o_KL1 og 2)

Kvartalslekeplassen skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen og i samsvar med norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland. Området skal opparbeides og tilrettelegges for opphold og aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå. O_KL1 skal tilrettelegges på en måte som tar hensyn til støyforholdene.

4.5 Annet uteoppholdsareal (f_U1)

Arealene skal brukes til tilkomster til boligene, gjestesykkelparkering og uteopphold.

Innenfor områdene, og i hovedsak på kote 7, skal det opparbeides sandlekeplasser i hht. kommunal norm. Solforhold skal dokumenteres i utomhusplanen. Det skal legges vekt på at de enkelte sandlekeplassene får ulikt innhold, og at det også tilrettelegges for lek for større barn.

I terrengbearbeidingen mot kainivået skal trematerialer være et tydelig innslag. Arealene skal ha en høy grad av beplantning, bl.a. for å skjerme mot vind.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Alle samferdselsarealer skal opparbeides iht. kommunalteknisk vegnorm for Sør-Rogaland. Veganleggene skal opparbeides etter detaljplaner (tekniske tegninger) godkjent av kommunen. Sammen med detaljplan skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten.

Ved 1. byggetrinn skal Consul Sigval Bergesens vei opparbeides midlertidig iht. illustrasjon datert 22.02.2018 (vedlegg 2).

5.1 Gatetun (f_Gt)

Arealet skal benyttes til oppstillingsplass for renovasjonsbil. Oppstillingsplass og snuhammer skal opparbeides i henhold til kommunal norm. Renovasjonsbil snur og har oppstillingsplass på gatetun.

5.2 Annen veggrunn- teknisk anlegg (o_SAG)

Arealet skal opparbeides i sammenheng med grønnstrukturen langs sjø og skal ha en utforming og materialbruk tilsvarende nyere fyllinger lenger nord i Hillevågsvatnet. Fylling skal i hovedsak være plastret.

5.3 Annen veggrunn – grøntareal

I o_SVG3 skal det plasseres voll/skjerm opp til kote 8,5 (skrånende mot sør til kote 4,5=for å sikre tilfredsstillende støyforhold på o_KL1. Ellers skal arealene beplantes.

I f_SVG. skal det plasseres voll/skjerm opp til kote 9,5 for å sikre tilfredsstillende støyforhold på o_KL1. I tillegg skal her anlegges trapp fra Consul Sigvald Bergesens vei til kvartalslekeplassen.

For skjermingstiltak vises til støyrapport fra SWECO sist revidert 04.10.2018.

§ 6 Grønnstruktur (o_GTD)

Arealene inngår i den samlede grønnstrukturen/turveien fra Stavanger til Sandnes sentrum. Grønnstrukturen og turdraget skal opparbeides iht. godkjent utomhusplan.

Den funksjonelle delen av turdraget skal anlegges på kote +3, være minimum 3 meter bred, og være dimensjonert for brannbil.

I grønnstrukturen kan det etableres brygger/ramper/trapper og lignende i forbindelsen mellom overgangen land og vann. Øst for o_KL2 skal grønnstrukturen senkes for å gi slik forbindelse med vannet. Ellers skal arealene beplantes.

§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Under hele vannflaten tillates utfylling innenfor vist byggegrense. Utfyllingen skal utformes slik at det sikres minimum 3 meter seilingsdybde i regulert ferdssone.

7.1 Ferdsel (o_FE)

Sonen skal sikre nødvendig tilkomst til framtidig småbåthavn.

7.2 Småbåtanlegg (o_VASV)

Innenfor området tillates etablert flytende anlegg for småbåthavn, etter teknisk plan godkjent av Stavanger kommune.

7.3 Friluftsområde (o_FS)

Det tillates ikke båtplasser i området. Mindre tiltak for å fremme allment friluftsliv i forbindelse med grønnstrukturen på land, kan tillates.

§ 8 Hensynssoner (Sikringssone. Frisikt H140_1)

8.1 Sikringssone -frisikt (H140)

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

8.2 Sikringssone- infrastruktur (H190_1)

I sikringssonen tillates ikke inngrep, utfylling eller annet, med mindre tiltaket er godkjent av Stavanger kommune ved ansvarlige for Vann og avløp.

§ 9 Bestemmelsesområder

I bestemmelsesområde # 1 kan det anlegges parkering og boder på inntil 9 800 m² i to plan under bakken. Anlegget skal dimensjoneres for å tåle den bruken som kommer fram av utomhusplanen.

I tillegg tillates areal til fellesfunksjoner for boligbebyggelsen slik dette kommer fram av tabellen i § 4.1

Parkeringsanleggets vegg langs Consul Sigval Bergesens vei skal ha materialbruk og utforming i tråd med bebyggelsen og landskapsbearbeidingen forøvrig. Inngangspartier langs veien skal fremheves.

§ 10 Rekkefølgekrav

Utbygging skal skje i etapper som definert i vedlegg 1.

Utfylling i sjø kan ikke skje før det foreligger tillatelse etter forurensingsloven og godkjenning av tiltaket etter havne- og farvannsloven. Det tillates ikke utfyllingsarbeider i sjø i gyteperioden for torsk, det vil si i tidsrommet januar til og med april.

Før det kan gis rammetillatelse for det enkelte byggetrinn skal det være dokumentert tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet i området.

Før det kan gis igangsettingstillatelse til det enkelte byggetrinnet, skal følgende være sikret gjennomført:

Trinn 1:

Undergang i krysset Sandvikveien/Bergsagelveien, såfremt Sandvikveien benyttes som midlertidig biltilkomst fra fv44.

Trinn 2:

Ny tilkomst fra Consul Sigval Bergesens vei til Rv 44.

Før det kan gis brukstillatelse innenfor det enkelte byggetrinnet, skal følgende tiltak være gjennomført:

Trinn 1:

Opparbeidet ballfelt innenfor Hamnevik

Midlertidig opparbeiding av Consul Sigval Bergesens vei m.m. (jf. vedlegg 2).

Sikker kryssing av Consul Sigval Bergesens vei ved Hamneveien (skolevei).

Midlertidig kvartalslekeplass innen for det nordre areal 3 (jf. vedlegg 1).

Trinn 2:

Areal fra ballfeltet og nordover i Hamnevik skal være tilgjengelig for allmennheten.

Midlertidig opparbeidet turvei langs hele planområdet og til Hamnevik.

I tillegg skal utearealer/samferdselsarealer som inngår i det enkelte byggetrinnet, være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

Kommuneplanens krav til Byggetrinn 1

88 enheter x 30m = 2640m² felles areal
inkl. 528m² sandteik og 1500m² kvartalsleik

Byggetrinn 1 (Midlertidig løsning)
3316m² = 0,8x 2653m² F.U.A.
inkl. Sandteik og Kvartalsleik

Midlertidig oppgradering av bilvei

Midlertidig G5-vei

88 x 105 = 93 p-plasser

KULIMPORTKAIEN
Consul Signal Bergesens vei
4016 Stavanger

Prosjekt: KULIMPORTKAIEN
Utbyggingsplan
Vedlegg 1

Plan: 22/13
Skala: 1:500

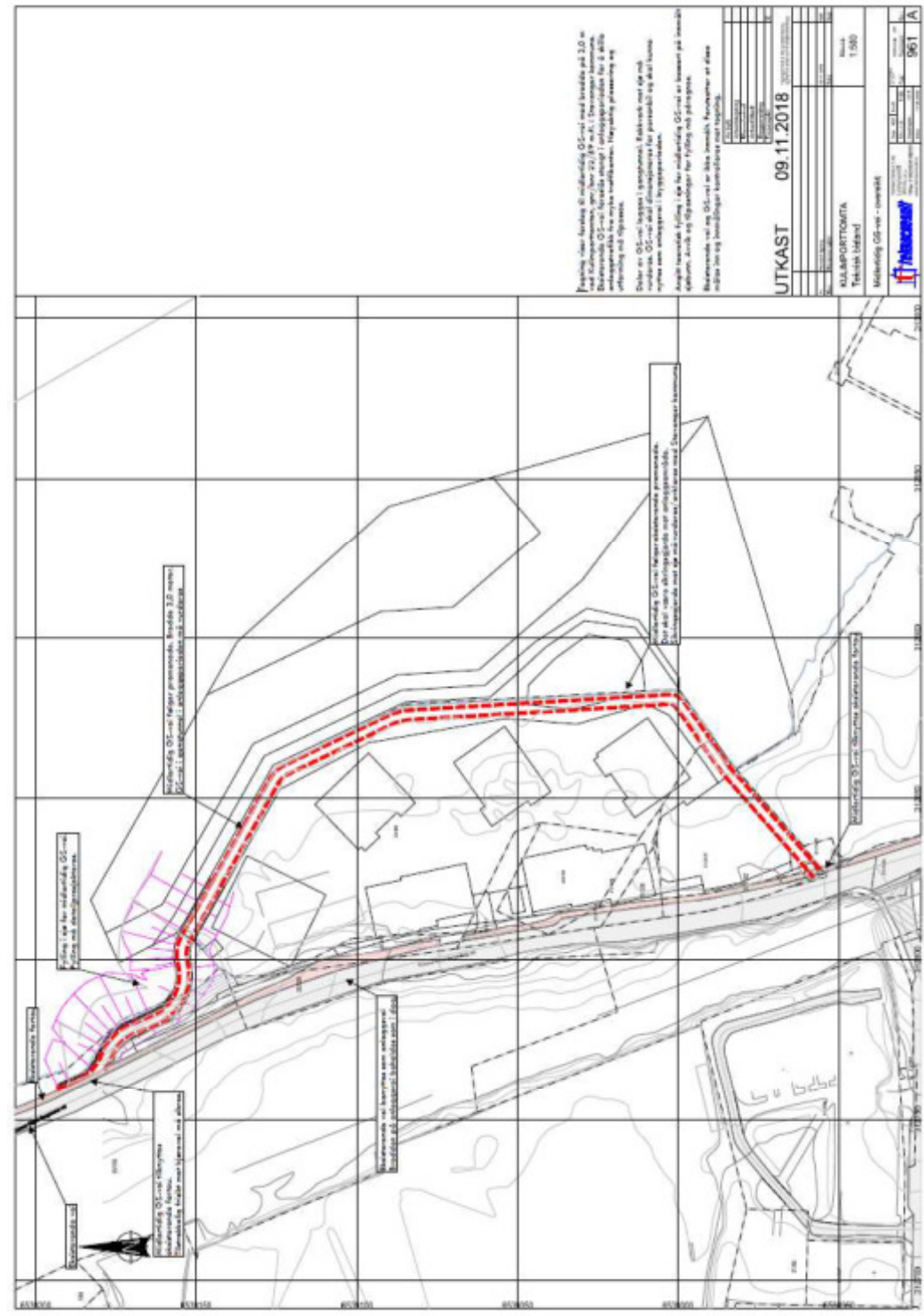
Plan: 02.12.2016
Fase: 1-17/12/2016
Prosjekt: Skisprosjekt
Skala: 1:1000

Plan: 02.12.2016
Fase: 1-17/12/2016
Prosjekt: Skisprosjekt
Skala: 1:1000

Plan: 02.12.2016
Fase: 1-17/12/2016
Prosjekt: Skisprosjekt
Skala: 1:1000

Vedlegg 1B. Utbyggingsrekkefølge og -trinn





Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008



Regulerings- og bebyggelsesplanområde



Planens begrensning

Abo

Påskrift feltnavn



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Utskriftsdato: 23.01.2023

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stavanger kommune

Kommunenr.	1103	Gårdsnr.	22	Bruksnr.	374	Festenr.		Seksjonsnr.	64
Adresse	Consul S. Bergesens v. 212, 4016 STAVANGER								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner
- ☑ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☑ Kommunedelplaner
- ☑ Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- ❌ Kommuneplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner under bakken
- ❌ Reguleringsplaner bunn
- ❌ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❌ Midlertidige forbud
- ❌ Kommunedelplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner over bakken
- ❌ Bebyggelsesplaner
- ❌ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL-1103
Navn	Kommuneplanens arealdel 2019-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.12.2019
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1103/KPL-1103/Dokumenter/KPA%202019-2034%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Lovmerknad	§11-15
Delarealer	Delareal 1 041 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 113 m ² Arealbruk Friområde,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	116K
Navn	Kommunedelplan for Paradis - Hillevåg
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.09.2005
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1103/116K/Dokumenter/116K.pdf - https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1103/116K/Dokumenter/REVIDERTE%20RETNINGSLINJER%20FOR%20REKKEFØLGELSETAK%20I%20HILLEVÅG.pdf
Delarealer	Delareal 1 041 m ² Arealbruk Boligområde,Framtidig Områdenavn H44
	Delareal 113 m ² Arealbruk Park/turvei,Framtidig Områdenavn H45

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2605P
Navn	Detaljregulering for Kulimportkaien. Hillevåg bydel
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.03.2019
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1103/2605P/Dokumenter/2605P%20bestemmelser.pdf
Lovmerknad	§ 12-12
Delarealer	Delareal 682 m ² Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse Feltnavn BB4
	Delareal 1 031 m ² Bestemmelsesområde vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
Delarealer	Delareal 471 m ² Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse Feltnavn BB3

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2731
Navn	Hillevåg

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	2623
Navn	Bussvei Haugåsveien-sentrum-Sundekrossen
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

Id	2731
Navn	Hillevåg
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering



Niras Norge AS
Innspurten 11D
0663 OSLO

Dato: 17.04.2023
Saksnummer: 20/32275-39
Deres ref.: Atle Lenschow

Ferdigattest - Gnr/bnr 22/374 - boligblokk (BB3)

Byggestedsadresse
Ansvarlig søker
Tiltakshaver

Consul Sigval Bergesens vei 212
Niras Norge AS
Kulimport Eiendomsutvikling AS

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 30.03.2023.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, [kommuneloven § 13.1 sjette ledd](#) og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 07.10.2020, og endringer av tillatelse, datert 01.02.2022, 28.02.2022 og 17.03.2022 samt midlertidig dispensasjon, datert 16.09.2022.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 04.01.2023.

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

Du kan klage på vedtaket

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

For innsyn i byggesaker se [her](#)

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

Trude Katrine Hermanrud
saksbehandler

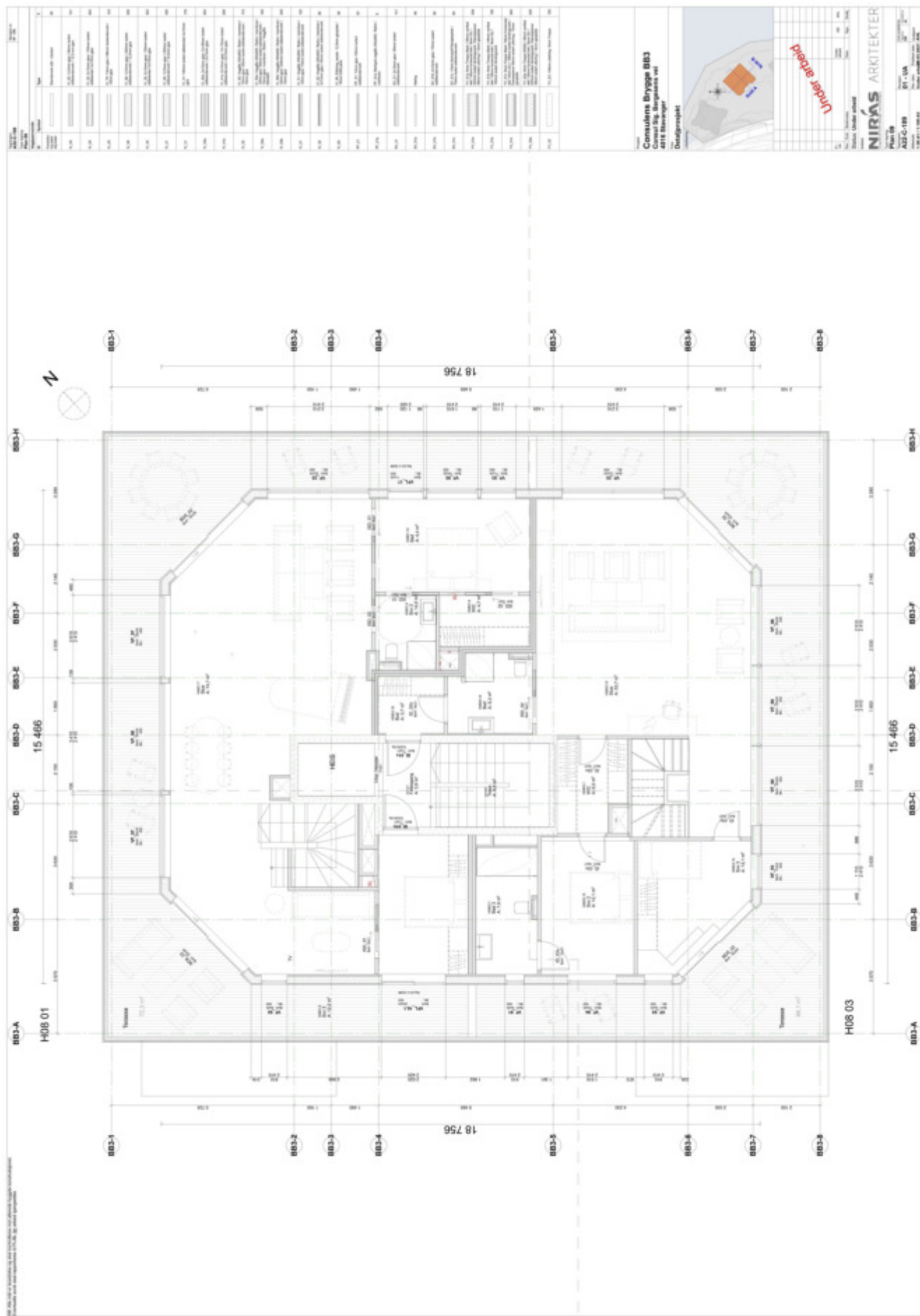
Kopi til:

Kulimport Eiendomsutvikling AS, c/o Skanska Norge AS Postboks 1175 Sentrum 0107 OSLO 0107 OSLO

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 betydning 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 Innbyggjerservice (innbyggjerservice@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	<u>Plan- og bygningsloven</u> §§ 1-9 og 21-8 <u>Forvaltningsloven</u> §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42



Consulens Brygge 8B3
Consul Sig. Bergensens vei
4018 Sløvengen



Under arbeid

NIRÁS ARKITEKT
 01 - USA
 A22-C-189
 Plan 08

**82-23-0010 Consul Sigval Bergesens vei 212, H0801 -
Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens
rettigheter**

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom

Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 1103 STAVANGER

Data uthentet:

31.01.2023 kl. 13:35

Seksjon: Gnr: 22 Bnr: 374 Snr: 66

Oppdatert per:

31.01.2023 kl. 13:35

Grunnboksinformasjon**HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett****2019/559126-1/200**

16.05.2019 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Vederlag: NOK 0

KJØPER:KULIMPORT EIENDOMSUTVIKLING AS

Org.nr: 916166907

Gjelder denne registerenheten med flere

Urådigheter

2020/3237998-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER 2022/221072-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE
FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på
avgivereieendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter
som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på
grunnboksutskriftene til de respektive avgivereieendommene.

1945/205-1/102

23.01.1945

ERKLÆRING/AVTALE

Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB

OVERFØRT FRA: 1103-22/374

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1945/206-1/102

23.01.1945

ERKLÆRING/AVTALE

Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB

OVERFØRT FRA: 1103-22/374

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/1332771-1/200

07.11.2019 21:00

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 350.000.000

PANTHAVER:NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE

Org.nr: 920058817

OVERFØRT FRA: 1103-22/374

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/3081052-1/200

25.09.2020 21:00

BESTEMMELSE OM NETTSTASJON

RETTIGHETSHAVER:LNETT AS

Org.nr: 980038408

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

OVERFØRT FRA: 1103-22/374

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/3081052-2/200

25.09.2020 21:00

BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER

RETTIGHETSHAVER: LNETT AS

Org.nr: 980038408

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

OVERFØRT FRA: 1103-22/374

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/3237998-1/200

27.10.2020 21:00

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 255.000.000

PANTHAVER: EIE ØKONOMI AS

Org.nr: 990025983

OVERFØRT FRA: 1103-22/374

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/213303-1/200

23.02.2022 21:00

** PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2021/56132-1/200

2020/3237998-2/200

27.10.2020 21:00

REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER**UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

RETTIGHETSHAVER: EIE ØKONOMI AS

Org.nr: 990025983

OVERFØRT FRA: 1103-22/374

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/213303-1/200

23.02.2022 21:00

** PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2021/56132-1/200

2021/56132-1/200

14.01.2021 21:00

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 500.000.000

PANTHAVER: NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE

Org.nr: 920058817

OVERFØRT FRA: 1103-22/374

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/221072-1/200

25.02.2022 21:00

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 240.000.000

PANTHAVER: EIE ØKONOMI AS

Org.nr: 990025983

OVERFØRT FRA: 1103-22/374

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/221072-2/200

25.02.2022 21:00

REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER**UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

RETTIGHETSHAVER: EIE ØKONOMI AS

Org.nr: 990025983

OVERFØRT FRA: 1103-22/374

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/332999-1/200

25.03.2022 21:00

BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Bestemmelse om tilgang for redningspersonell og vaktelskap e.l

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/333022-1/200

25.03.2022 21:00

BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I**VELFORENING/HUSEIERFORENING**

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA**2022/282739-1/200**

14.03.2022 21:00

SEKSJONERING

OPPRETTET SEKSJONER:

SNR: 66

FORMÅL: Bolig

SAMEIEBRØK: 209/6649

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Rettigheter på 1103-22/375**Rettigheter i eiendomsrett**[2022/1366830-2/200](#)

01.12.2022 21:00

BESTEMMELSE OM PARKERING

RETTIGHETSHAVER:Knr:1103 Gnr:22 Bnr:374 Snr:66

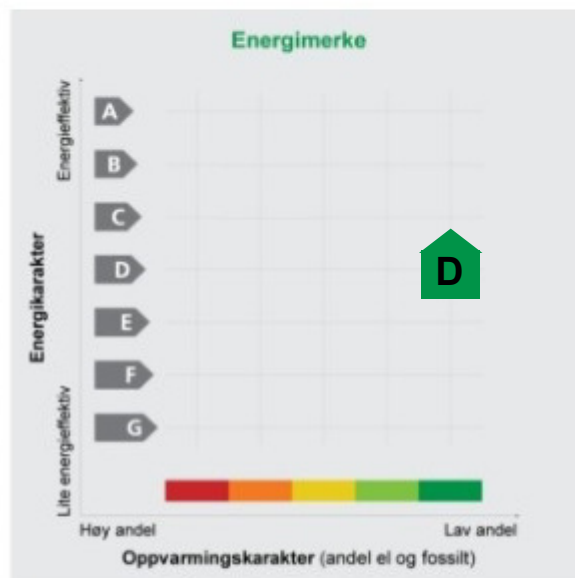
RETTIGHETSHAVER:Knr:1103 Gnr:22 Bnr:374 Snr:68

.....

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

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS

Adresse	Consul S. Bergesens v. 212
Postnr	4016
Sted	STAVANGER
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	22
Bnr.	374
Seksjonsnr.	66
Festenr.	0
Bygn. nr.	300831772
Bolignr.	H0801
Merkenr.	083524d3-9a9c-4405-89ad-d027210e89b4
Dato.	14.11.2022



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.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2022
Bygningsmateriale:	
BRA:	
Ant. etg. med oppv. BRA:	209
Detaljert vegger:	0
Detaljert vindu:	Ja
	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon: Annen/Ukjent ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Consul S. Bergesens v. 212
Postnr/Sted: 4016 STAVANGER
Bolignr: H0801
Dato: 14.11.2022 12:37:50
Energimerkenr: 083524d3-9a9c-4405-89ad-d027210e89b4

Gårdsnr: 22
Bruksnr: 374
Seksjonsnr: 66
Festenr: 0
Bygningsnr: 300831772

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	126 m ²
Areal tak	159 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	86 m ²
Oppvarmet BRA	209 m ²
Totalt BRA	209 m ²
Oppvarmet luftvolum	774 m ³
U-verdi for yttervegger	0.18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0.14 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0.00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1.00 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	41.0 %
Normalisert kuldebroverdi	0.09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	104.2 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0.60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	22.08.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	90 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	90 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1.00 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1.00 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1.23 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21.0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22.0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0.50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1.95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1.95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3.00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1.80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5.10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0.00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1.50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0.30
Gjennomsnittlig karmfaktor	0.20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0.81
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0.02
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0.00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0.88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2.10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9.00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0.80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0.85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0.98
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0.86

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0.77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0.98

Klimastasjon / kilde	Stavanger (MeteoNorm)
Dato for beregning	14.11.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.02
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Energi & Miljø AS
Navn person	Katarzyna Dabek

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	49.8
Ventilasjonsvarme	1.1
Varmtvann	29.8
Vifter	3.0
Pumper	0.0
Belysning	11.4
Teknisk utstyr	17.5
Romkjøling	0.0
Ventilasjonskjøling	0.0
TotaltNettoEnergibehov	112.6

Beregnet levert energi ved normalisert klima	25,316 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	121.13 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	18,649 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	99.82 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	20,863 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0.0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	6,935 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	18,381 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	25,316 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	21.1 %
--------------------------------------	--------



Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjenummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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 avvike 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.

BUDSKJEMA

For eiendommen:

Consul Sigval Bergesens vei 212,
H0801, 4016 Stavanger
Oppdragsnummer: 82-23-0010

Megler: Espen Eide

E: ee@eie.no
Mob: 93 04 03 00
EIE Stavanger

Kjøpesum kr: + omkostninger og evt. fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave

Kjøpet finansieres slik:

Låneinstitusjon:	Referanse & telefonnummer:	Sum:
		Kr.
		Kr.
Egenkapital:		Kr.
Totalt:		Kr.

Egenkapitalen består av:

- ☐ Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Ønsket overtagelsesdato:

Nåværende bud er bindende for undertegnede til og med den:

Budet er bindende til klokken 16.00 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl.12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.

Evt. forbehold:

Navn:		Navn:	
Personnr:		Personnr:	
Adresse:		Adresse:	
Postnr:	Poststed:	Postnr:	Poststed:
Mob:	Tlf:	Mob:	Tlf:
E-post:		E-post:	
Dato:	Sted:	Dato:	Sted:
Signatur:		Signatur:	

- ☐ Jeg ønsker boligkjøperforsikring
- Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngår ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

LEVERES/SENDES EIE Stavanger PÅ E-POST: ee@eie.no ELLER VIA BANK ID PÅ WWW.EIE.NO

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikkianlegg 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. AVTREKKSVENTIL av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonssystem, 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, krokhangte lamper, lysekroner, prisme-lamper 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/avgrænsingskabel 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.

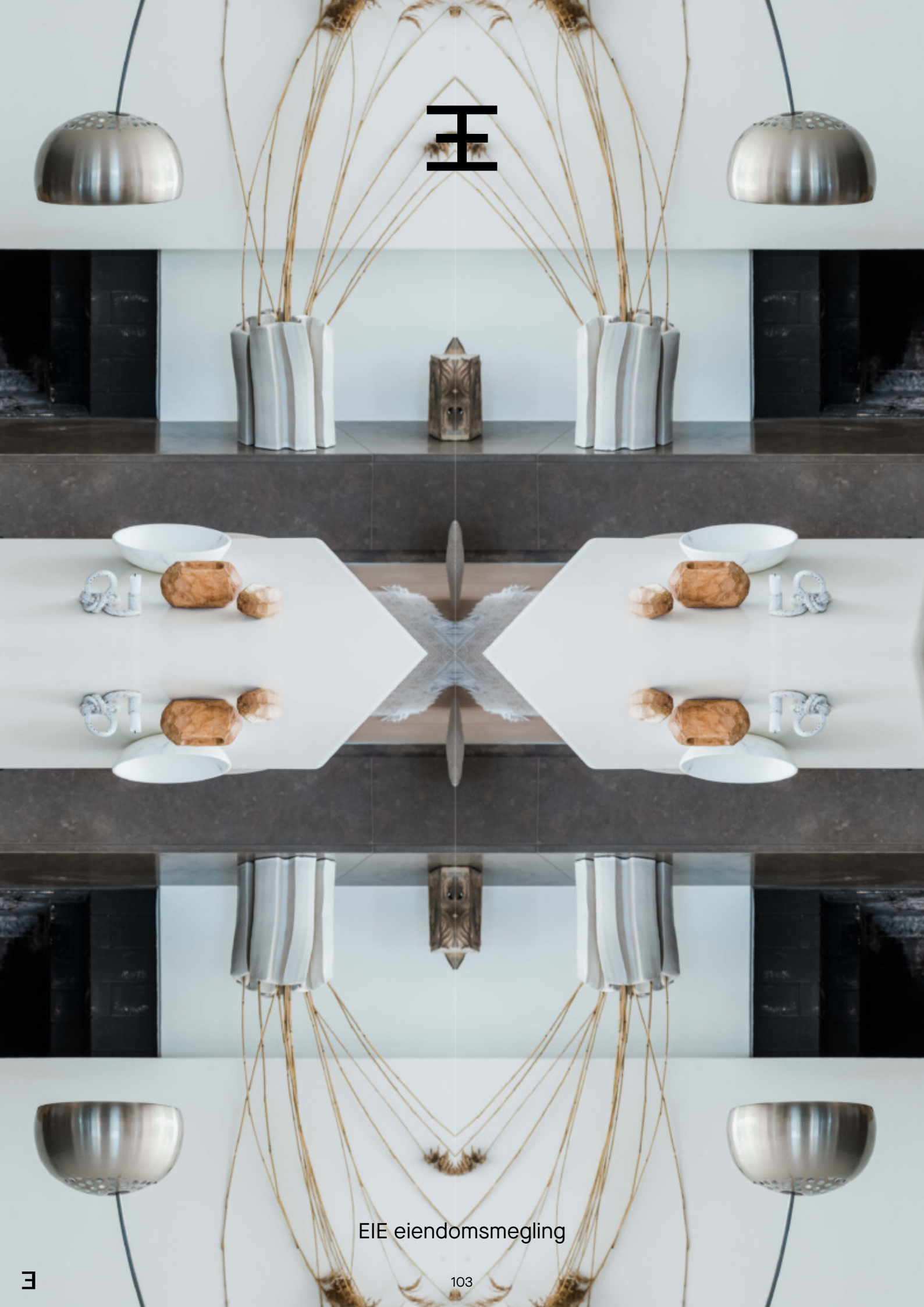
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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.



E

EIE eiendomsmegling

KORT OM OSS



Espen Eide

DAGLIG LEDER / EIENDOMSMEGLER MNEF / EIE STAVANGER

93 04 03 00
ee@eie.no
eie.no/kontor/eie-stavanger

Premium rådgivning

EIE er en eiendomsmegler i Stavanger med høy lokal kunnskap som kjenner alle bydelene i Stavanger, Randaberg, Sola og Sandnes veldig godt. Derfor har våre erfarne og engasjerte meglere førstehåndskunnskap om hva boligene blir solgt for og til hvilken pris som faktisk er realistisk å oppnå.

På grunn av solid erfaring i ditt nærområde hjelper vi kundene gjennom en trygg bolighandel, uansett om du skal selge eller kjøpe leilighet eller enebolig, fritidseiendom, tomt eller større prosjekter innen nybygg og rehabiliteringer.

Eiendomsmeglerne i EIE Stavanger er svært opptatt av at detaljene gir gode resultater for både de som skal kjøpe og

selge bolig. De har lang erfaring med salg og etterstreber å være en eiendomsmeglerkjede som strekker seg litt lengre for sine kunder. De er stolte av å være en del av EIE eiendomsmegling, og føler seg hjemme under EIE sitt slagord; premium rådgivning.

Tilbakemeldingene fra kundene er at de skiller seg ut når det kommer til de små tingene som er avgjørende når du skal selge bolig. Eiendomsmeglerne i Stavanger legger mye arbeid i salgforberedelsene og er genuint opptatt av å presentere boligen din på best mulig måte.

Gjengen holder til i Hermetikken på Eiganes, kun 5 minutters gange fra Stavanger sentrum. Her jobber de i lyse og lekre

EIE ADVOKAT

Våre advokater kan eiendomsrett

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning.

Spør oss også om fast eiendom, plan- og bygningsrett, skatt og avgift, kontraktsrett, prosedyrer og tvisteløsning, familierett, arv og skifte eller forsikringsrett.

eie.no/advokat



王

