



**CONSULENS
BRYGGE**



TRINN 3 + 4

Bo sør for Paradis

14.05.2025

A person is kayaking on a calm lake at sunset. The sun is low on the horizon, creating a bright reflection on the water. The kayaker is in the lower right, leaving a wake. The background shows a range of mountains under a soft, golden sky.

DET BESTE.
AV ALT.



Bo sentralt og med områdets beste fjordutsikt

Trinn 3

Trinn 4



Kilden kjøpesenter

Busstopp

Ny park

Mitt Hillevåg

Consulens Brygge

Stavanger
Universitetssjukehus

Boligprosjekt

Paradis Brygge

Paradis Stasjon

Rogaland Teater

Stavanger sentrum

Hillevågsvannet /
Småbåthavn

Strømvik Kolonihager



CONSULENS BRYGGE

FLYFOTO



Et innholdsrikt boligområde

Leiligheter, rekkehus, grønne fellesarealer og promenade.

De fire leilighetsbyggene danner fronten mot fjorden og vil bidra til å skape et skjermet fellesområde.

Arealet mellom byggetrinnene opparbeides med grønne soner, sykkelparkering, oppholdssoner med benker, lekeapparater med gummidekke og gangareal med fast dekke. Flere andre attraksjoner kommer også i fellesområdet. BS1 og BS2 er planlagt som rekkehus, som vil fungere som en naturlig avslutning av bebyggelsen rundt fellesområdet. Endelige tegninger for rekkehusene foreligger ikke.

INGEN GJENNOMGANGSTRAFIKK

Etter planen blir det stengt for gjennomgangstrafikk forbi din nye leilighet på Consulens Brygge. Innkjørsel til parkeringsanlegget vil skje fra Consul Sigval Bergesens vei, som blir blindvei (tidspunkt for avslutning av vei som blindvei er også avhengig av ferdigstillelse av flere prosjekter i bydelen).

Innhold

8 - 9	Utomhusplan - et innholdsrikt boligområde
14 - 15	– De mest fornøyde kundene bor i Consulens Brygge
16 - 17	Alt du bør tenke på når du velger bolig får du i Consulens Brygge
18 - 19	Lys, utsikt og arkitektur med hjerter for fjorden
20 - 27	3d-illustrasjoner av byggene
28 - 29	Fra enebolig til leilighet – Rein Olav fant akkurat det han lette etter
30 - 31	Et nabolag som lever
32 - 61	3d-illustrasjoner av leilighetene
62 - 77	Plantegninger, Trinn 3
78 - 85	Etasjeplaner, fasade og snitt, Trinn 3
86 - 101	Plantegninger, Trinn 4
102 - 109	Etasjeplaner, fasade og snitt, Trinn 4
110 - 111	Ny park på nabotomten
112 - 113	Paradis-områdets spennende framtid
114 - 123	Bo kortreist på Consulens Brygge – kart og informasjon om nærområdet
124 - 125	Fra kull til diamant – Kulimportkaiens historie
128 - 129	Selskapslokale og gjestehybler
130 - 131	Et hjem med Heime
132 - 133	Altibox og Lyse
134 - 135	Bildeling
136 - 137	Trygghet og brannsikkerhet i Consulens Brygge
138 - 143	Kjøkken og bad
144 - 145	Suverene fasadematerialer fra Trespa
148 - 150	Leveransebeskrivelse
151 - 154	Nøkkelopplysninger
155 - 157	Vedtekter for sameiet
158 - 160	Vedtekter for velforeningen
162 - 164	Vedtekter for sameiet Felles
166 - 171	Detaljreguleringsplan og kart
172 - 183	Kjøpekontrakt
184 - 187	Transport av kjøpekontrakt
188 - 189	Utbyggere og salgsteam
190 - 191	Finansiering

– Fiskelykken er
bokstavlig talt et
steinkast unna!



Trinn 4
Selges nå

Trinn 3
Selges nå

Trinn 2
Ferdigstilt/innflyttet

Trinn 1
Ferdigstilt/innflyttet

Consulens Brygge oppføres sør for Paradis, ved innseilingen til Hillevågsvannet. Her kan du bo med en fullkommen sjønær beliggenhet, spektakulær fjordutsikt, sentralt i forhold til kommunikasjon og like ved bydelens nye park. Grip sjansen!



– De mest fornøyde kundene bor i Consulens Brygge

Fornøyde beboere på Consulens Brygge – blant landets beste!

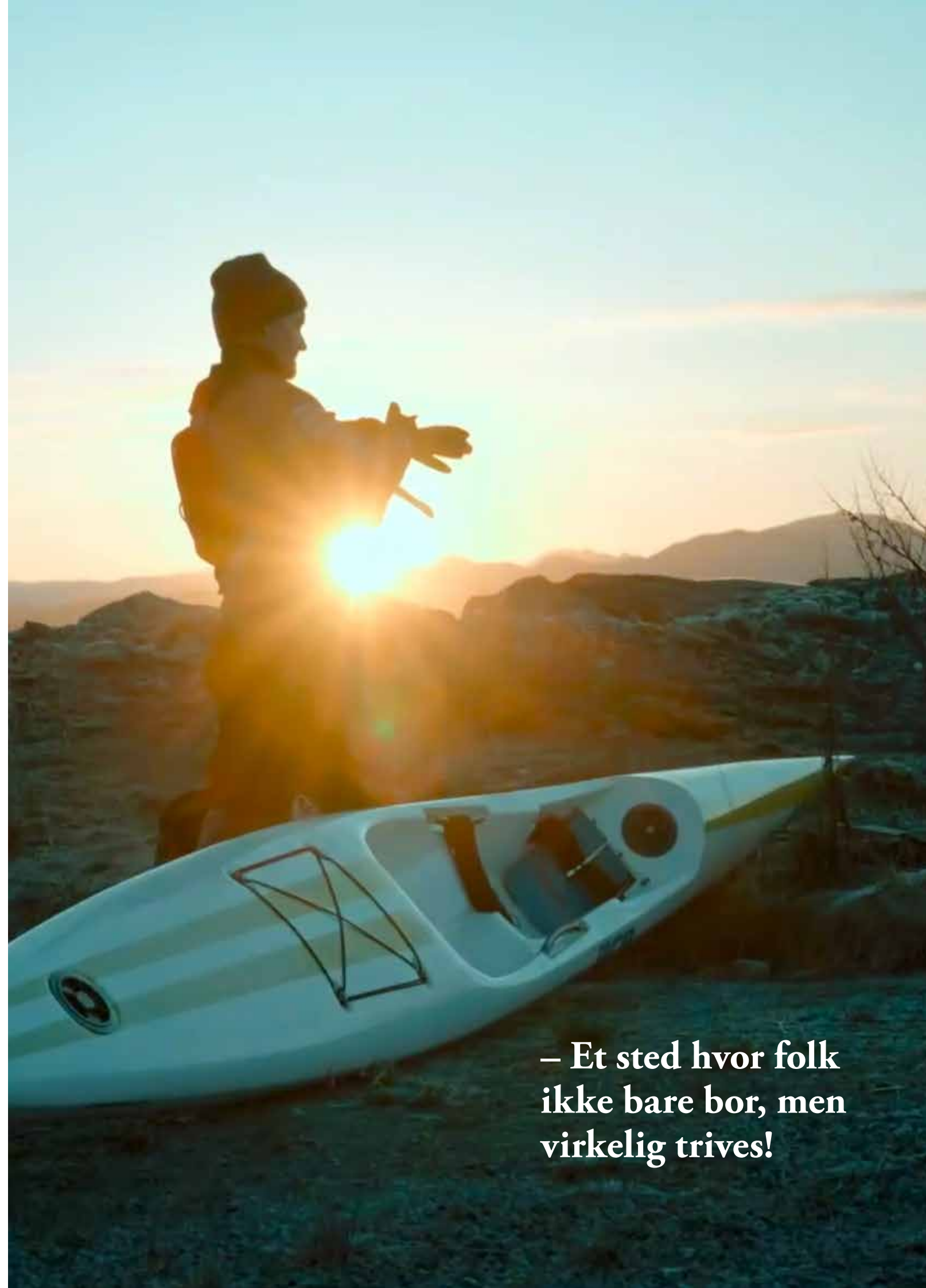
De første beboerne som har flyttet inn i de to første byggene på Consulens Brygge har all grunn til å smile. Boligprosjektet har nemlig fått en plass blant topp ti på listen over de mest fornøyde kundene i boligprosjekt i hele landet etter ett års botid!

Det er ikke vanskelig å forstå hvorfor. Kvaliteten på byggeriet har vært gjennomgående høy, med førsteklasses materialvalg, smarte løsninger og solid håndverk i alle ledd. Beboerne trekker også frem den gode atmosfæren og det sosiale miljøet som en viktig faktor for trivselen. Her har det vokst frem et inkluderende nabolag hvor folk møtes på fellesområdene, tar en prat på bryggekanten og bygger vennskap over en kaffekopp.

I tillegg nyter beboerne den unike beliggenheten. Med sjøen som nærmeste nabo og sentrum like ved, kombinerer

Consulens Brygge det beste fra to verdener – den rolige nærheten til vannet og det pulserende bylivet. Å kunne ta en morgentur langs sjøen eller spasere til byens restauranter og kulturtilbud på bare noen minutter, gir en livskvalitet som virkelig verdsettes.

Consulens Brygge har med andre ord truffet blink på alle punkter – og beboernes tilbakemeldinger viser at dette er et sted hvor folk ikke bare bor, men virkelig trives.



– Et sted hvor folk ikke bare bor, men virkelig trives!





Alt du bør tenke på når du velger bolig, får du i Consulens Brygge!

Consulens Brygge-beboer Yngvar Skoland (63) er klar i sin oppfordring: – Grip sjansen i siste trinn! Beliggenheten ved fjorden, solforholdene, den praktfulle sjøutsikten, det gode bomiljøet og kvaliteten på leilighetene gjør Consulens Brygge til et ekstraordinært sted å bo.

Vi møter Yngvar og hans to Jack Russell-terriere, Ipa og Tuva, en fredag ettermiddag, der vårsola sender varmende, livgivende stråler ned på hjørnebalkongen i 5. etasje. En båt på vei ut fra Hillevågsvatnet lager små bølger idet den sakte vender kursen rundt Godalen, et sted der Yngvar gjerne tar en joggetur eller lufter hundene.

– Jeg har bodd både på Ormøy og Vaulen, men opplevelsen av å bo ved sjøen er enda sterkere med båtlivet her. Når vi sitter på balkongen, føles det som å være på fjorden. Den følelsen anbefales! Og vet du hva, her oppleves ikke nordvesten som ute på Øyane! smiler Yngvar.

Kajakkturen starter hjemmefra

Inne har Yngvar plassert både godstol og seng slik at han har fullt overblikk over livet på bølgene.

– Jeg kan aldri flytte fra denne utsikten. Her har arkitekter og utbyggere virkelig tenkt på hvordan man skal nyte omgivelsene ute også når man er inne. I tillegg er både bygget og materialvalgene av svært høy kvalitet. Det bor en musiker her, men vi hører ikke en lyd når han øver. Litt dumt egentlig, for han er skikkelig flink, smiler Yngvar, som er av den aktive typen.

– Jeg hadde seilbåt i mange år, men med



– Dette er et rikt liv, som man kan ha når man bor i en ny og moderne leilighet der alt stemmer.

nærhet til sjøen som dette, foretrekker jeg surfski, som er en type kajakk. Fra parkeringsanlegget, der kajakken ligger, er det bare et par minutters rusletur til sjøsetting. Min favorittur går rundt Marøy, gjerne tidlig om morgenen. Da har jeg av og til publikum, for det hender at noen har et tidlig kaffetreff på benkene utenfor her. De nyter soloppgangen sammen. Tenk så kjekt å kunne møtes slik!

– Et kjempegodt bomiljø med fine folk!

Yngvar har bodd i leilighet på Consulens Brygge siden det første bygget sto ferdig i 2022. Nå gleder han seg til å følge utviklingen av siste trinn.

– De som kjøper der, flytter inn i et helt ferdig prosjekt – med alle de fordelene det har – og til et etablert og inkluderende bomiljø. I fellesrommet ser vi fotballkamper og møtes til vinsmaking og strikkekvelder – sistnevnte tok min samboer, Sonja Niederhauser, initiativ til. Selv hadde vi 30 gjester til nyttårsfeiring i det lokalet. En suksess! sier Yngvar.

Han forteller videre om utekino med popcorn, fellesmiddager, morgenbad («året rundt for de ekstra tøffe») og til og med besøk på cruiseskip i vågen for Consulens Brygge-beboere.

– Jeg hadde seilbåt i mange år, men med nærhet til sjøen som dette, foretrekker jeg surfski, som er en type kajakk.



– Jeg kan ikke skryte nok av det inkluderende naboskapet, ei heller av vårt positive og løsningsorienterte styre. Vi har Heime-appen, som er gull verdt for kommunikasjon internt blant oss som bor her. Den gjør det lett å følge med på det som skjer. Og ja, man velger selvsagt om man vil være med på arrangementer eller ta en rolig kveld hjemme. Det er uansett godt å vite at man kan være sosial hvis man har lyst, mener Yngvar.

– Consulens Brygge anbefales!

For Yngvar har valget av Consulens Brygge vært 100 % riktig. Med jobb i Sandnes og forkjærlighet for bylivet i Stavanger, er det særdeles praktisk å bo nær togstoppet i Paradis og bussveien.

– Togturen til jobb tar 13 minutter. Gåturen til sentrum tar ca. 20. Skal jeg ta buss, sjekker jeg aldri rutetidene – bussveien er ekstremt effektiv. Og ikke nok med det: Her er det elsykler som kan leies, sier Yngvar før han konkluderer:

– Dette er et rikt liv, som man kan ha når man bor i en ny og moderne leilighet der alt stemmer. Ja, Consulens Brygge anbefales!

Lys, utsikt og arkitektur med hjerte for fjorden

LINK Arkitektur står bak utformingen av de to kommende byggene på Consulens Brygge. Her forteller de hvordan sjøen, lyset og det gode naboskapet har preget arbeidet – helt fra første strek.

Å bo tett på sjøen gir noe ekstra. Ikke bare fordi utsikten er flott, men fordi lyset skifter. Fordi årstidene blir tydeligere. Og fordi hverdagen får en ny rytme. Dette var utgangspunktet da LINK Arkitektur gikk i gang med kommende trinn av Consulens Brygge.

– Å bo ved vannet gjør noe med deg. Det gir en indre ro og et helt eget nærvær. Jeg bor selv ved sjøen, og etter 20 år opplever jeg stadig nye nyanser i lyset, sier Henriette Sagland i LINK Arkitektur.

Sammen med kollega Tove Tjetland har hun hatt ett klart mål: Å lage boliger som forsterker følelsen av å bo akkurat her – tett på fjorden, tett på livet.

Når utsikten er en del av planløsningen – Det er inspirerende å jobbe med en så unik tomt, sier arkitektene.

Nesten uansett hvordan man legger rommene, så får man kontakt med sjøen.

Nesten uansett hvordan man legger rommene, så får man kontakt med sjøen. Det preger planløsningene – som er vinklet og utformet slik at flest mulig får oppholdsrom mot utsikt og sol. Store vinduer sørger for at dagslyset slipper inn og forsterker fjordfølelsen.

– Begge trinn har en ideell plassering for den som vil bo ved fjorden. Det sørligste bygget ligger med sjø på to sider. Det gir en sjelden åpenhet – med utsyn nesten uansett hvor du er i bygget, forteller Tove.

I tillegg er det lagt stor vekt på å gjøre leilighetene praktiske og arealeffektive. – Vi har jobbet mye med å maksimere funksjonaliteten. Flest mulig kvadratmeter går til stue og kjøkken. Og med god takhøyde oppleves rommene både lyse og luftige, sier Tove.

Tidløs arkitektur – med tydelig slektskap LINK Arkitektur jobbet ikke med de to første byggene, men fikk i oppgave å videreføre det elegante uttrykket som både beboere og utbyggere er så fornøyde med.

– Det var et klart ønske fra Base Bolig og Skanska at helheten i prosjektet



*Tove Tjetland
Arkitekt*

*Henriette Sagland
Arkitekt*



– Å bo ved vannet gjør noe med deg. Det gir en indre ro og et helt eget nærvær.

skulle bevares. Og det gir jo også et mer harmonisk bomiljø når alle byggene snakker samme arkitektoniske språk. De nye byggene følger derfor samme formspråk, men med enkelte justeringer i planløsninger og vindusstørrelser.

– Vi liker godt denne typen punkthus. De er åpne og oversiktlige – og med leiligheter på alle hjørner, får alle sin egen utsikt.

Mer enn gode planløsninger Arkitektene trekker også fram en annen kvalitet ved prosjektet – som de håper får enda større betydning for fremtidige beboere:

– Base Bolig, Skanska og Heime har gjort en imponerende jobb med å tilrettelegge for sosiale møteplasser og gode fellesarealer. Vi håper de som flytter inn bruker det aktivt, og lar det sosiale få bli en del av det private hverdagslivet.

– Da kan Consulens Brygge bli enda mer kjent for akkurat det det allerede har begynt å bli: Et godt sted å bo – og leve.

LINK Arkitektur



Trinn 4

Trinn 3

Ytterst ved bryggekannten

Kun en promenade skiller Consulens Brygge fra bølgene. Gulvet i første boligetasje kommer ca. 7 meter over sjøen i forkant. Dermed blir det storslått fjordutsikt fra alle etasjer.



Trinn 3

Trinn 4



Trinn 4

Trinn 3

Trinn 2
Ferdigstilt/innflyttet



3D-illustrasjon, Consulens Brygge sett mot fjorden. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Fasadeuttrykk vil avvike på ferdig bygg. Andre bygg, beplantning, møblering og vegetasjon på tomten ellers er ikke endelig prosjektert. Avvik fra illustrasjonen vil forekomme.

Fra enebolig til leilighet – Rein Olav fant akkurat det han lette etter

Etter en «mannsalder» i boligbransjen og et langt liv i enebolig, ønsket Rein Olav Hansen og hans ektefelle Bente en komfortabel og trygg pensjonisttilværelse i en moderne leilighet oppført av anerkjente utbyggere. Det fant de på Consulens Brygge.

– Bolig handler om mer enn kvadratmeter. Det handler om forventninger, drømmer og følelsen av at hverdagen faktisk blir så god som man håpet, sier Rein Olav. Med lang fartstid i både Bate og entreprenørselskapet NCC, vet han en god del om hva boligutvikling handler om. – Jeg synes det er ganske åpenbart at man har lykket her. Kvalitetene er gode, og det er samsvar mellom det som loves og det som faktisk leveres. Når produktet er bedre enn forventet, da blir man fornøyd.

«Når produktet er bedre enn forventet, da blir man fornøyd.»

Fra enebolig til leilighet – og et fellesskap som fungerer

– Mange som flytter hit kommer fra enebolig, og søker tryggheten i et prosjekt hvor både det sosiale og det organisatoriske fungerer. Det handler om å få et sted å føle tilhørighet til, sier Rein Olav, som er styreleder i sameiet på Consulens Brygge.

– Her er vi godt etablerte og organiserte. Det er god kommunikasjon og et fint samarbeid mellom styret og beboere. Folk sier hei til hverandre, er engasjerte i eget bomiljø og opptatt av å ha det ordentlig rundt seg. Det er ganske enkelt et velfungerende sted å bo.

– Og det fine er at du kan velge selv hvor sosial du vil være. Med fellesrom og mange forskjellige arrangementer er muligheten der når du ønsker det. Min anbefaling er å bli med

på det man har lyst til, smiler Rein Olav.

Gjennomført kvalitet – helt ned i bodene

På Consulens Brygge er de to første byggene innflyttet, og de to siste kommer for salg før sommeren.

– Jeg synes arkitekturen er svært vellykket. Byggene skiller seg ut på en positiv måte. De er moderne, men ikke prangende. Materialvalgene er solide og gir inntrykk av lang levetid.

Han trekker også frem at de tekniske løsningene bidrar til høy bokomfort:

– Vi har fjernvarme og vannbåren varme, som gir godt innklima og en jevn, lun temperatur året rundt. Det er ikke en selvfølge.

Et annet godt eksempel på kvalitetsnivået finner han i bodene:

– Etter mange år i bransjen, forteller slike løsninger meg en god del om utbyggers ambisjoner. Her har vi ikke kalde nettingboder, slik man ofte ser i nybygg. Her er de oppvarmede og ventilerte.

Han skryter samtidig av oppfølgingen fra utbyggerne:

– Den er ryddig, presis og løsningsorientert. Har noen spørsmål eller ting de ønsker å ta opp, blir det fulgt opp raskt og skikkelig.

– Nå er vi selvsagt spent på mottakelse av leilighetene i de to siste byggene. Her er det mye å glede seg til for dem som kjøper, hilser Rein Olav.

– Kvalitetene er gode, og det er samsvar mellom det som loves og det som faktisk leveres.



Reins topp 3 med beliggenheten:

– Kombinasjonen av det urbane med by og butikker så nær og følelsen av å være «ved sjøen på landet». Utmerket.

– Det er koselig med tog i nærheten, ikke sjenerende. Og en fin mulighet enten du skal til sentrum eller på lengre turer.

– Fantastiske turområder! Her går vi sørover langs fjorden mot Vaulen, Jåttå og Sandnes, oppover Hillevåg mot Vannassen og Sørmarka, og i sjøkanten langs Goddalen, Ramsvik, Breivik og til livet i Stavanger Øst.



På Consulens Brygge er det kultur for å dele, møtes og hjelpe hverandre. Her er det like vanlig å låne en drill som å bli med på quizkveld eller søndagskaffe.

Et nabolag som lever – takket være beboere, utbyggere og Heime

Heime-konseptet bidrar til hverdagsglede, tilhørighet og deling på Consulens Brygge. Her forteller Vetle Bringsjord i Heime hvorfor dette prosjektet er et forbilde for godt bomiljø – og hva som gjør det lett å trives.

– Hvordan vil dere beskrive Consulens Brygge som Heime-prosjekt? Hva skiller dette prosjektet ut fra andre dere har jobbet med?

– Consulens Brygge er et flaggskip for hvordan moderne boligutvikling og digitale verktøy kan gå hånd i hånd for å skape ekte nabolag. Her har vi fått være med helt fra starten og bygge fellesskap parallelt med byggene. Det som virkelig skiller dette prosjektet ut, er engasjementet. Her er det ildsjeler i hver oppgang – folk som arrangerer vinkvelder, utekino og nabolagsfester. Heime er verktøykassa. Det er beboerne som fyller den med liv.

– Hva er det ved Consulens Brygge som gjør det til et godt eksempel på et velfungerende bomiljø?

– Her finnes alt som trengs for en sosial og smidig hverdag: delebil, gjestehybler, felleslokale, delerom og en app som gjør alt enkelt. Men det viktigste er ikke funksjonene i seg selv – det er hvordan de brukes. På Consulens Brygge er det kultur for å dele, møtes og hjelpe hverandre. Her er det like vanlig å låne en drill som å bli med på quizkveld eller søndagskaffe.

– Hvordan legger Heime til rette for både hverdagslogistikk og sosiale møteplasser? Har du konkrete eksempler fra Consulens Brygge?

– Gjennom Heime-appen kan beboerne

enkelt booke fellesfasiliteter, melde seg på arrangementer, sende meldinger eller organisere samkjøring. Her har det vært alt fra vinsmaking og filmkvelder til store innflyttingsfester. Et helt unikt eksempel er en beboer som jobber på cruiseskipet Anthem of the Seas. Da skipet lå til kai i Stavanger, inviterte han 40 naboer med om bord – til omvisning og middag. De fleste kjente ikke hverandre så godt fra før, men kom hjem med nye relasjoner og gode minner. Det sier mye om miljøet her.

– Hva sier beboerne selv – hvilke funksjoner er mest brukt og mest verdsatt?

– Deling og kommunikasjon er favorittene. Appen brukes til å koordinere alt fra barnevakt til bursdagsfeiringer, booke gjestehybler og sende en kjapp melding til naboen. Det gjør det enkelt å være en del av fellesskapet – uten at det krever så mye.

– Hvis noen spør hva Consulens Brygge viser om potensialet i Heime-konseptet – hva svarer dere da?

– Vi sier: Dette er et bevis på at teknologi ikke skaper fellesskap alene – men at riktig verktøy i hendene på engasjerte beboere kan gjøre underverker. Consulens Brygge viser hvordan moderne bolig og ekte naboskap kan gå hånd i hånd. Her har beboerne selv skapt et bomiljø mange drømmer om. Heime hjelper bare til med å gjøre det mulig.









H0303









3D-illustrasjon, leilighet H0702, Trinn 4 (ca. 123,9 m²). Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Kjøkkentype og benkeplate som vist her er ikke standard, men kan bestilles som tilvalg. Klassisk hvit er standard veggfarge. Andre farger (som vist her) er blant mulighetene i tilvalgsprosessen. Bilde og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.



H0801



CONSULENS BRYGGE

9. ETASJE



Premium beliggenhet og premium utsikt

En sjelden mulighet, 28 meter over bølgene

Leilighet 801 er unik i sitt slag. Her får du 170,4 m² og en hel fasade mot fjorden.

Stuen i toppetasjen til denne leiligheten blir ca. 48 m² og får store vinduer som slipper inn et fantastisk fjordskue. Her får du plass til så langt spisebord du bare vil, og med stor takterrasse kan du nyte livet utendørs og solstråler fra morgen til kveld.





Byens heftigste utsikt?

Tenk å leve med dette skuet hver dag!

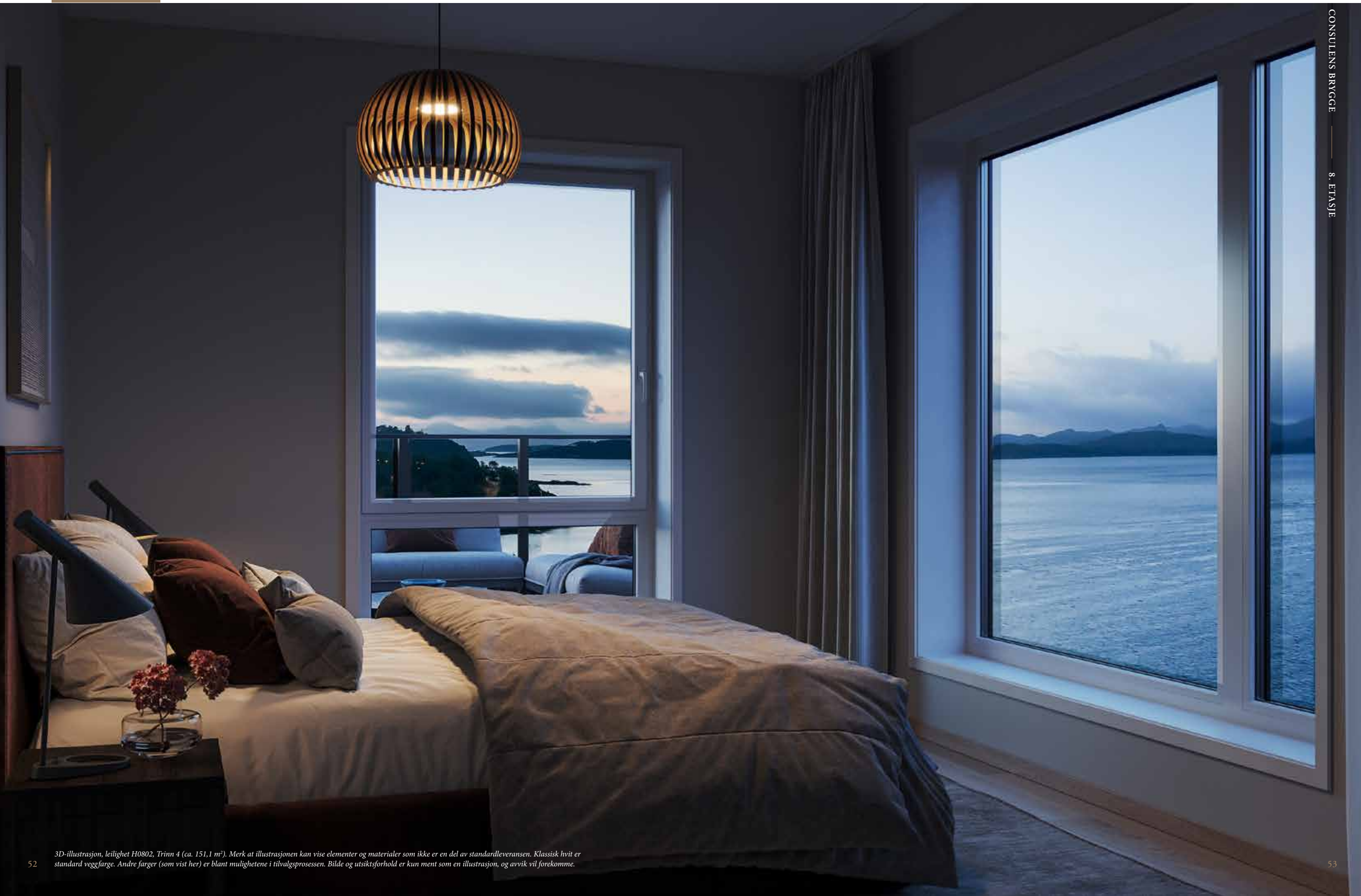
Mer spektakulært blir det ikke. Denne 3D-illustrasjonen av leilighet 802, som går over to etasjer (8. og 9. etasje), viser stuen i 9. etasje. Utsikt med større wow-faktor må du lete lenge etter. Her ser du langt innover Gandsfjorden og mot Lifjell, Ryfylke og mye mer. Samme hvor i leiligheten du er, vil fjord, fjell og himmel være en del av tilværelsen. Takterrassen du ser utenfor skyvedøren og de store vinduene vender mot tre himmelretninger, og får ideelle solforhold fra morgen til kveld.



H0802



3D-illustrasjon, leilighet H0802, Trinn 4 (ca. 151,1 m²). Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Klassisk hvit er standard veggfarge. Andre farger (som vist her) er blant mulighetene i tilvalgsprosessen. Bilde og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.





H0803



CONSULENS BRYGGE — 8. ETASJE







Plantegninger Trinn 3

BRA (BRUKSAREAL) DELES OPP I ULIKE KATEGORIER

BRA-i (Internt bruksareal)

Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i.

BRA-e (Eksternt bruksareal)

Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst fra fellesarealer eller utenfra, som boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e skal legges til i BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.

TBA (Terrasse- og balkongareal)

Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til inn- siden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykk der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk o.l.

Sum BRA

Totalt bruksareal er summen av BRA-i og BRA-e.

44,1 m² BRA-i

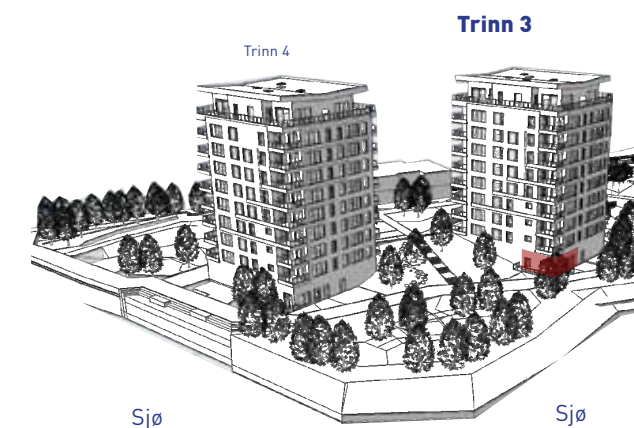
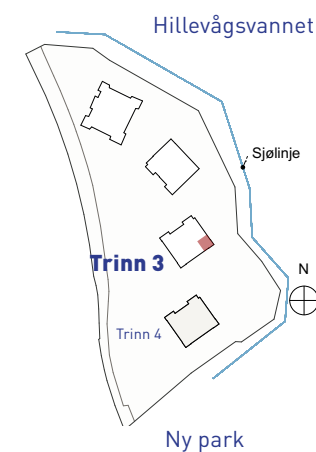
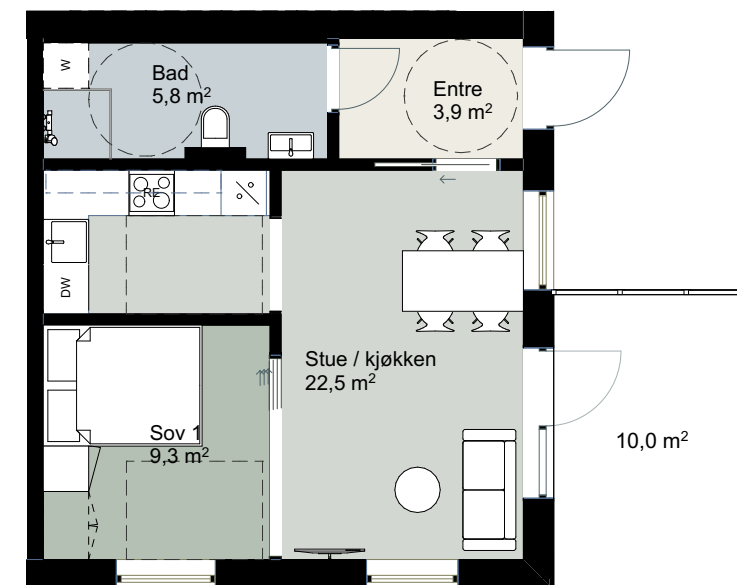
Trinn 3-U0101

Etasje: **U. etg**

Type: **2-roms**

Sportsbod: **5,0 m²**

TBA/ute plass: **10,0 m²**

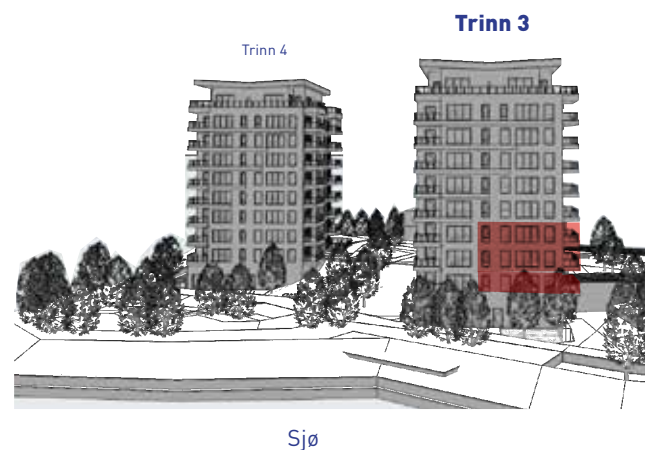
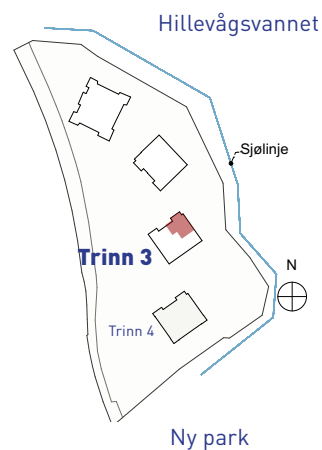




104,2 m² BRA-i

Trinn 3-H0101 • Trinn 3-H0201 • Trinn 3-H0301

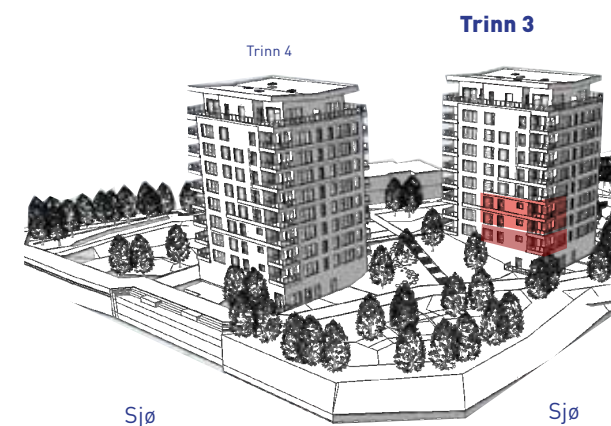
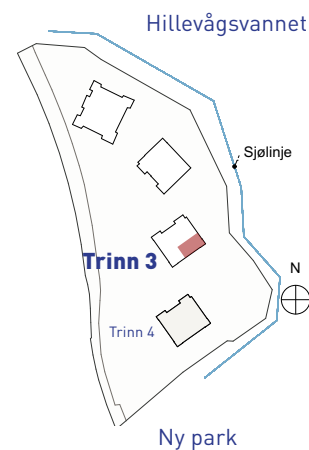
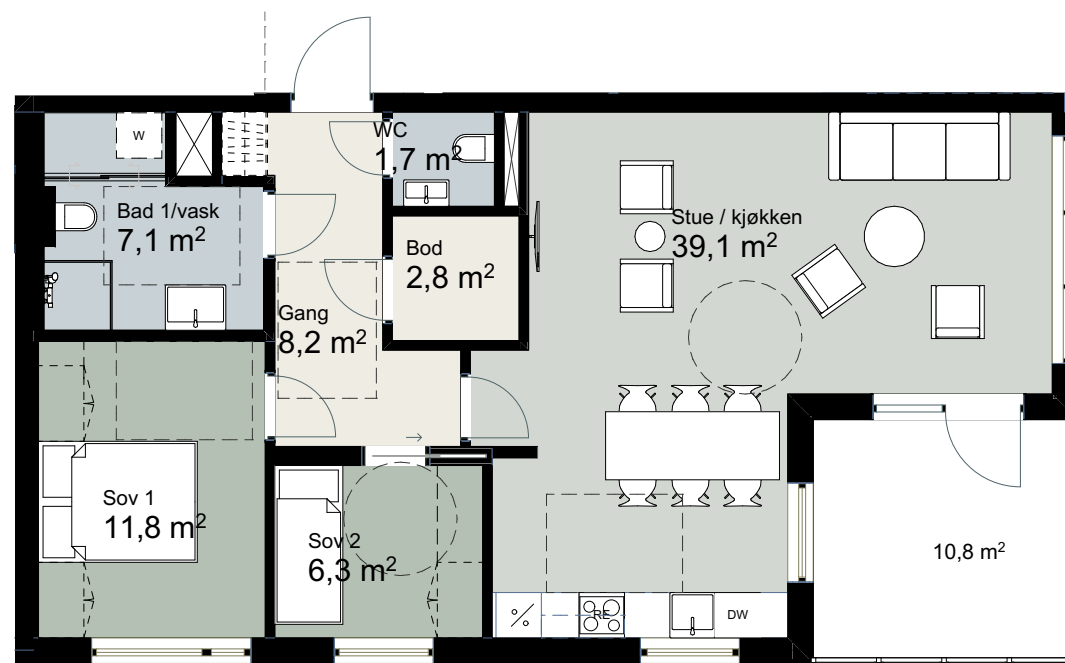
Etasje: 1. - 3. etg
Type: 3-roms
Sportsbod: 5,0 m²
TBA/balkong: 11,4 m²



82,7 m² BRA-i

Trinn 3-H0102 • Trinn 3-H0202 • Trinn 3-H0302

Etasje: 1. - 3. etg
Type: 3-roms
Sportsbod: 5,0 m²
TBA/balkong: 10,8 m²

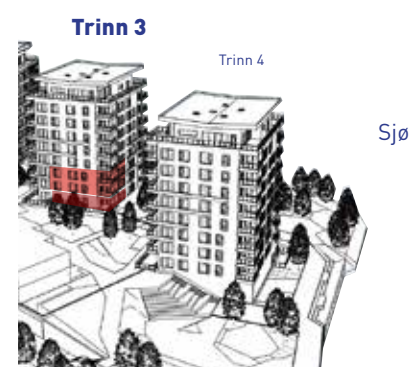
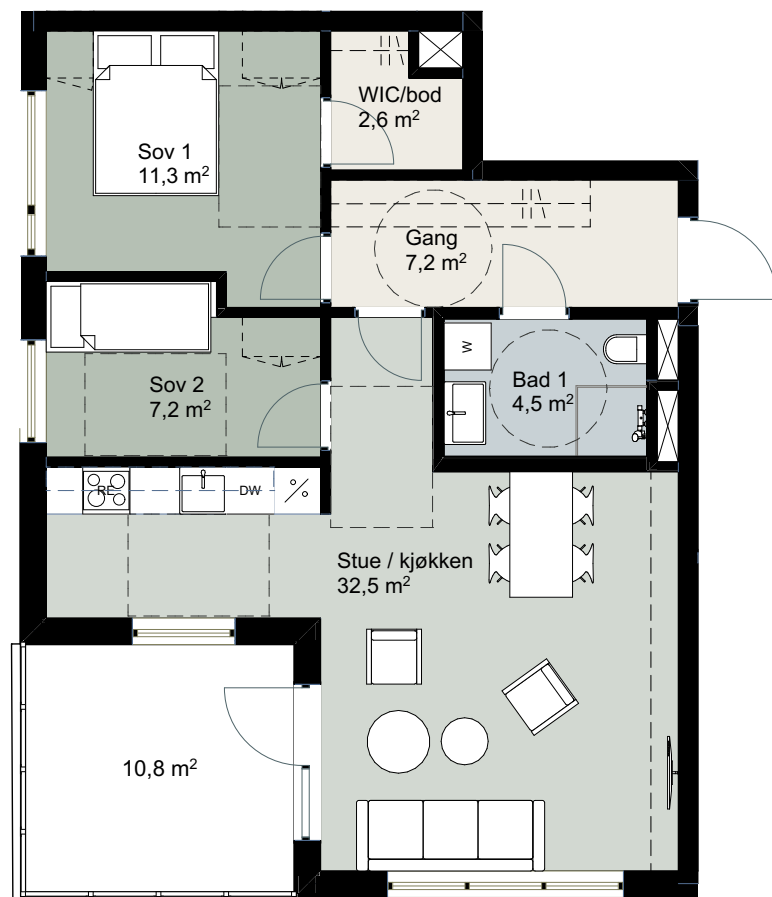




70,2 m² BRA-i

Trinn 3-H0103 • Trinn 3-H0203 • Trinn 3-H0303

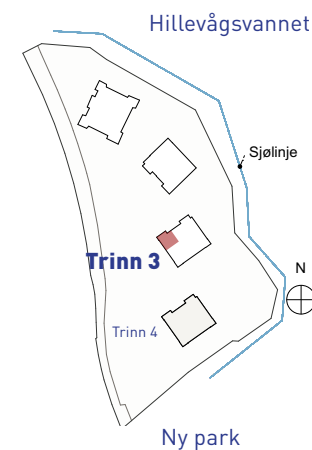
Etasje: 1. - 3. etg
Type: 3-roms
Sportsbod: 5,0 m²
TBA/balkong: 10,8m²



55 m² BRA-i

Trinn 3-H0104

Etasje: 1. etg
Type: 3-roms
Sportsbod: 5,0 m²
TBA/balkong: 11,1 m²

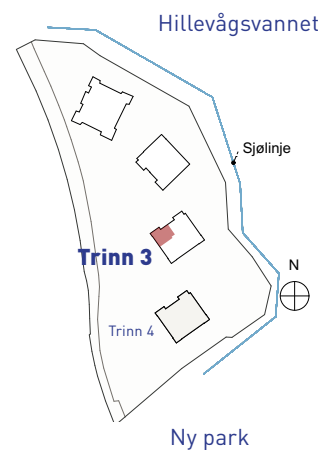
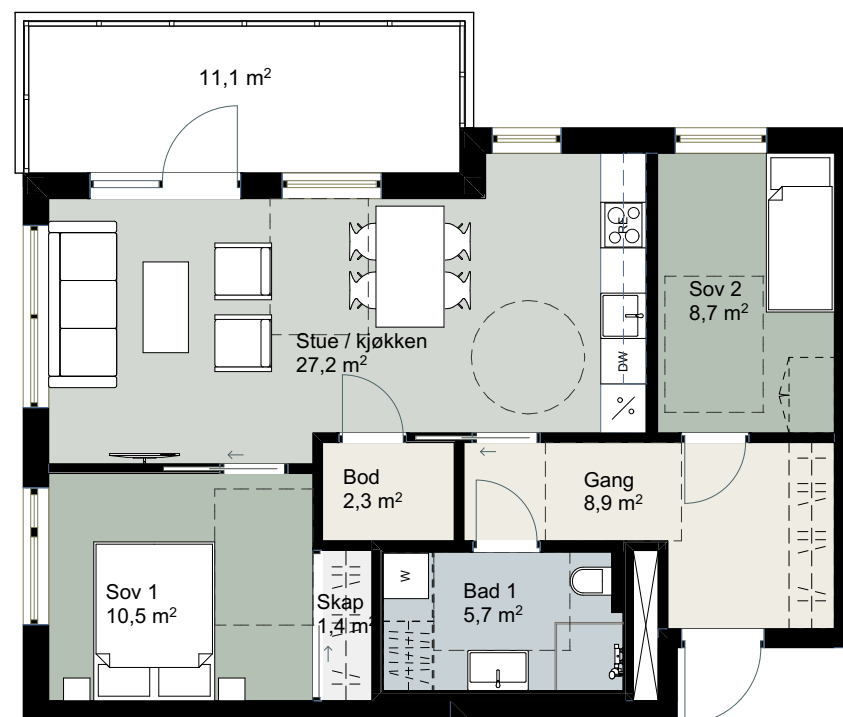




69,9 m² BRA-i

Trinn 3-H0204 • Trinn 3-H0304 • Trinn 3-H0404
Trinn 3-H0504 • Trinn 3-H0604 • Trinn 3-H0704
Trinn 3-H0804

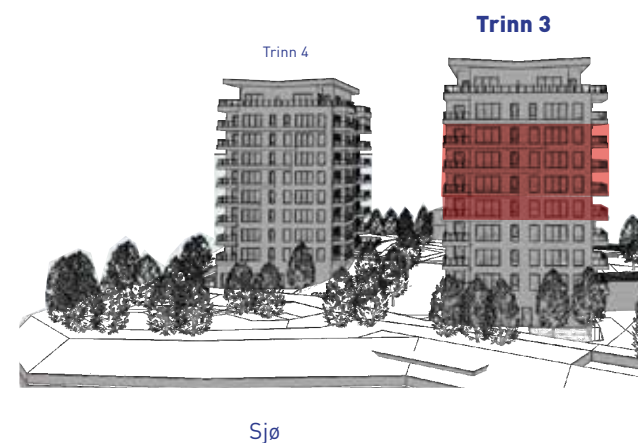
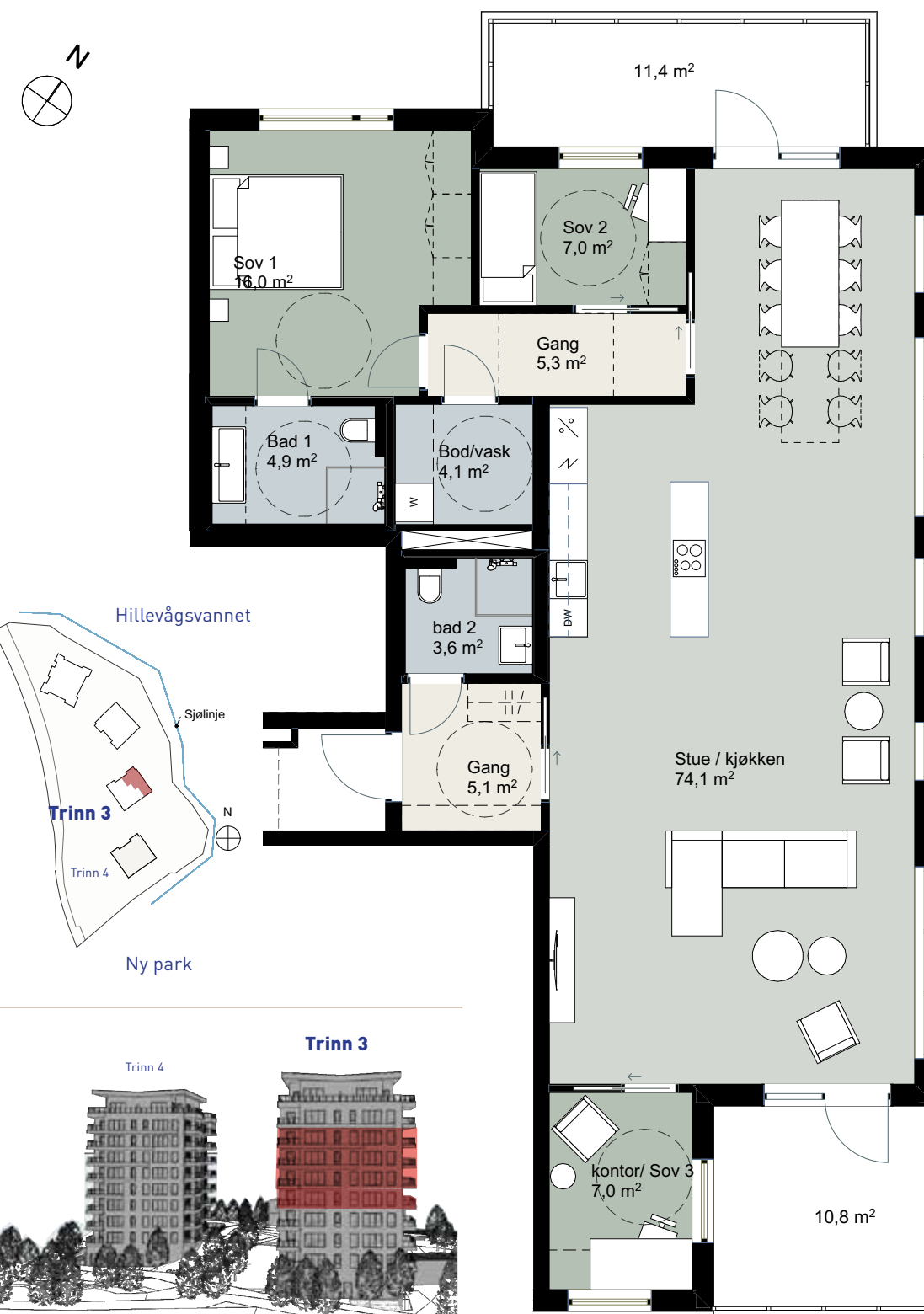
Etasje: 2. - 8. etg
Type: 3-roms
Sportsbod: 5,0 m²
TBA/balkong: 11,1 m²



134,7 m² BRA-i

Trinn 3-H0401 • Trinn 3-H0501
Trinn 3-H0601 • Trinn 3-H0701

Etasje: 4. - 7. etg
Type: 4-roms
Sportsbod: 5,0 m²
TBA/balkong:
10,8 + 11,4 m²

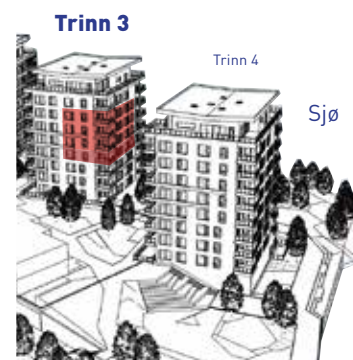
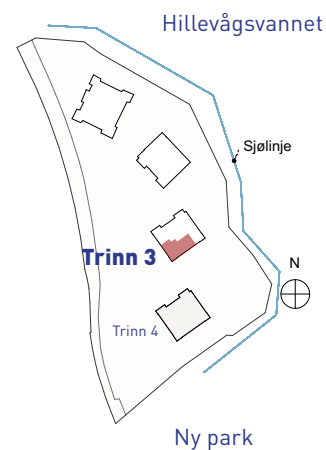




123,9 m² BRA-i

Trinn 3-H0402 • Trinn 3-H0502
Trinn 3-H0602 • Trinn 3-H0702

Etasje: 4. - 7. etg
Type: 3-roms
Sportsbod: 5,0 m²
TBA/balkong: 10,8m²



3D-illustrasjon, leilighet H0702. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Klassisk hvit er standard veggfarge. Andre farger (som vist her) er blant mulighetene i tilvalgsprosessen. Bilde og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

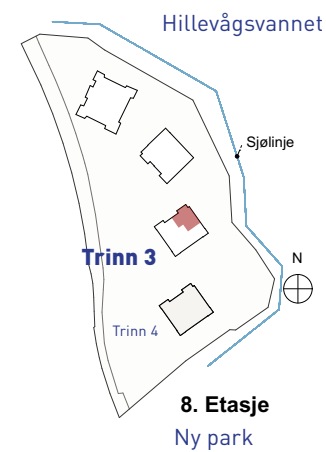




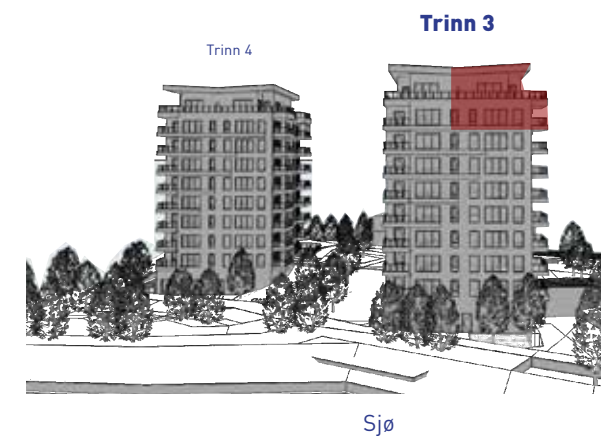
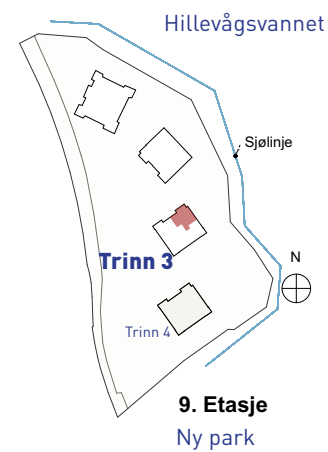
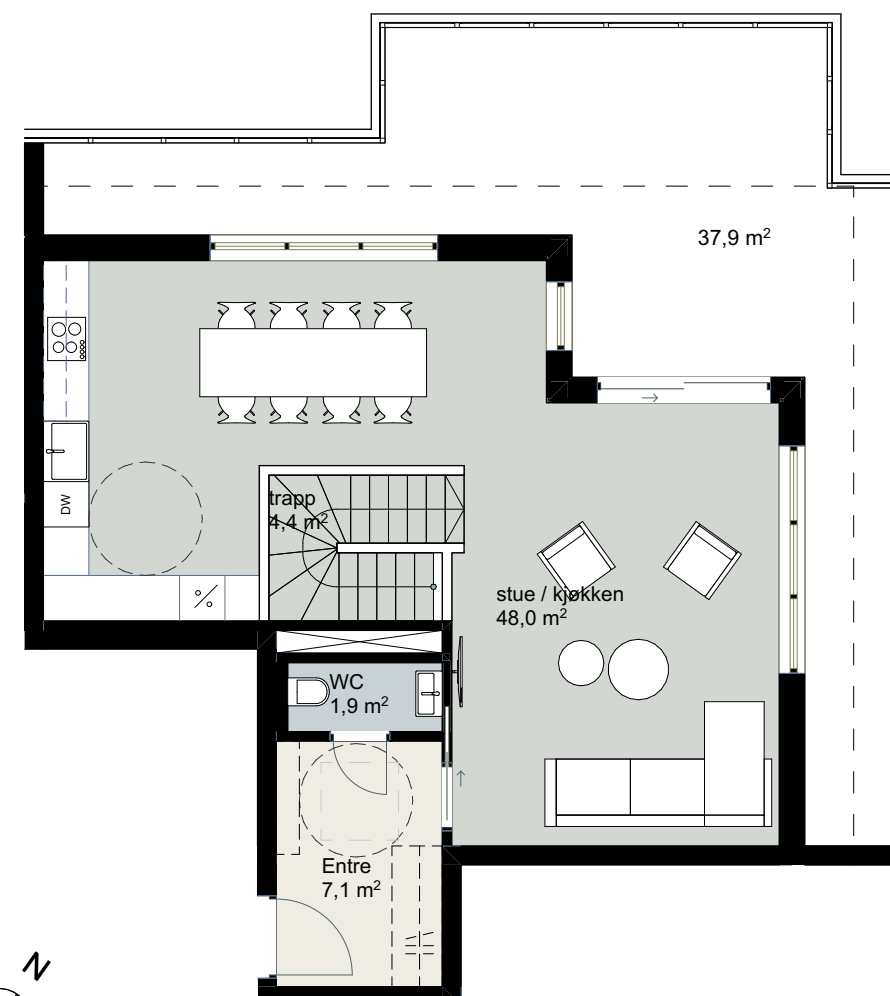
170,4 m²

Trinn 3-H0801

Etasje: **8. + 9. etg**
Type: **5-roms**
Sportsbod: **5,0 m²**
TBA/Balkong: **49,3 m²**



Toppetasje

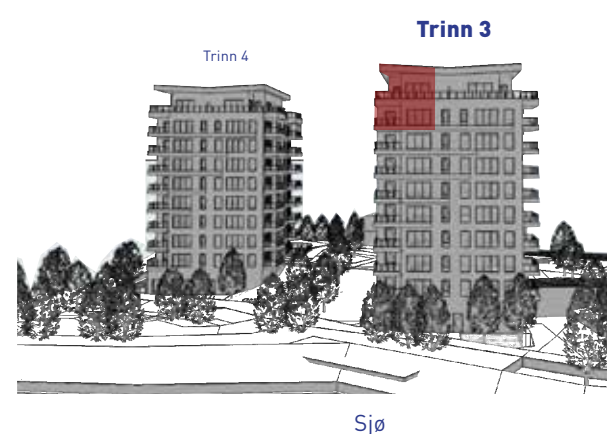
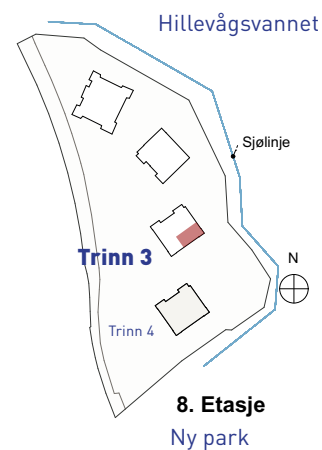
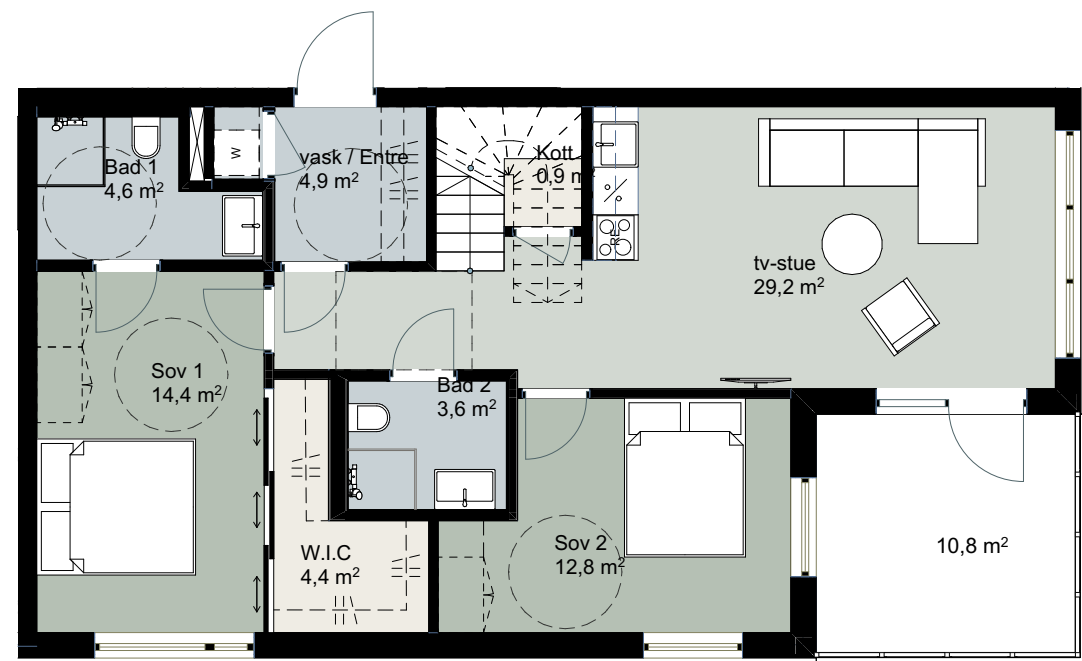




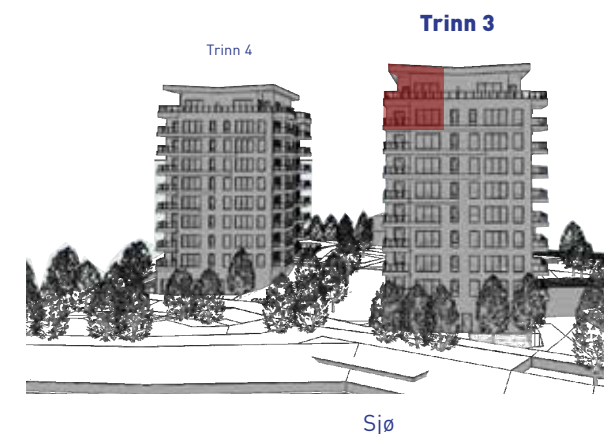
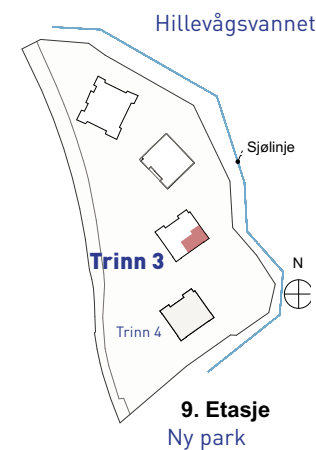
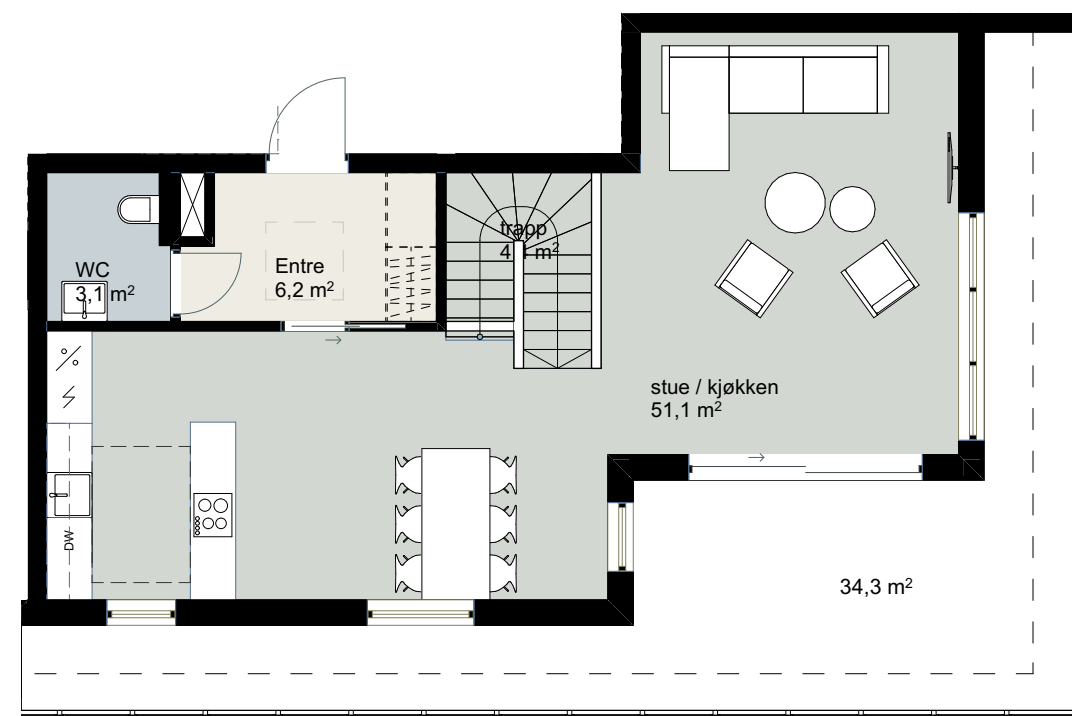
151,1 m²

Trinn 3-H0802

Etasje: **8. + 9. etg**
Type: **4-roms**
Sportsbod: **5,0 m²**
TBA/Balkong: **45,1 m²**



Toppetasje



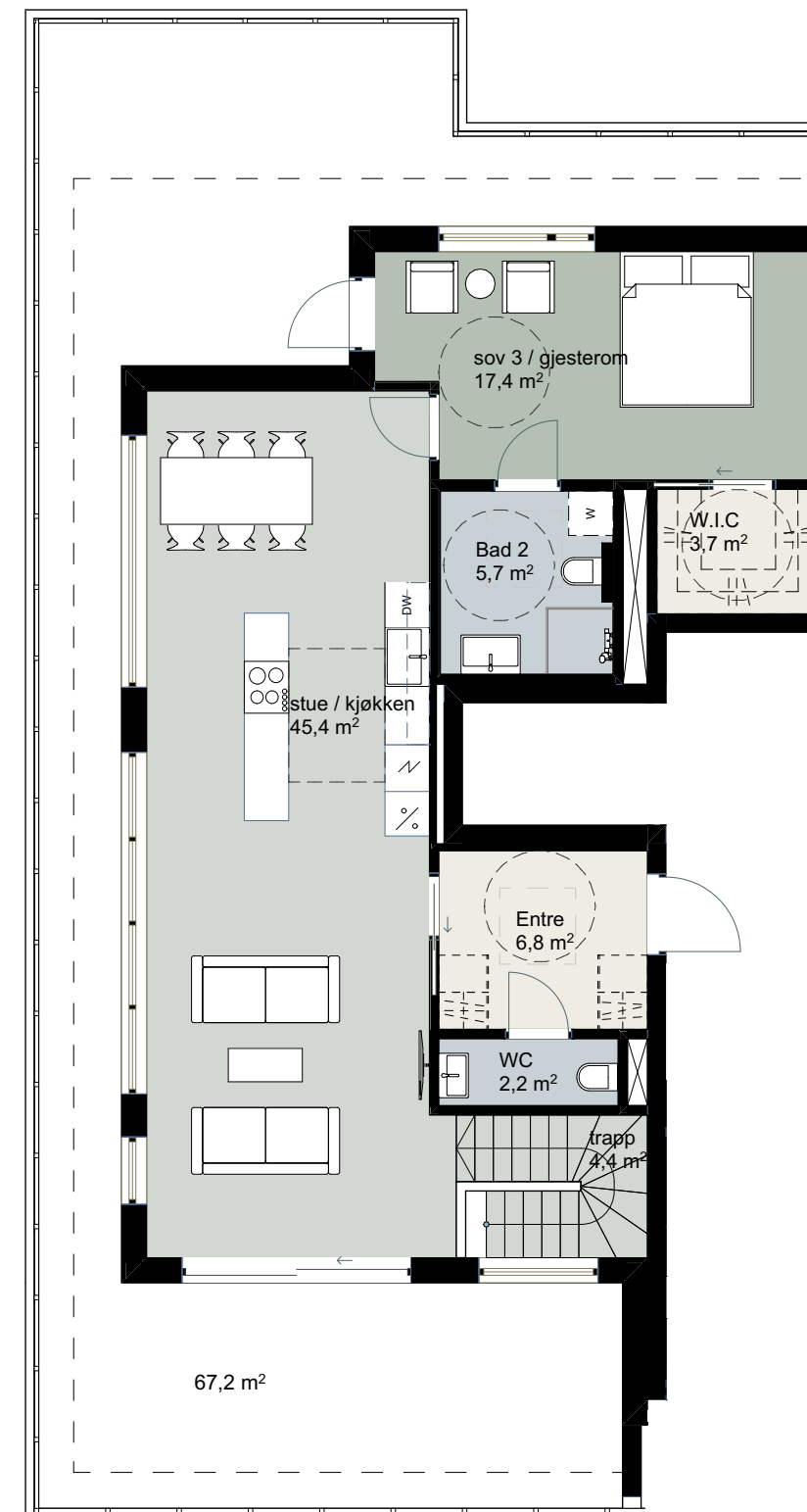
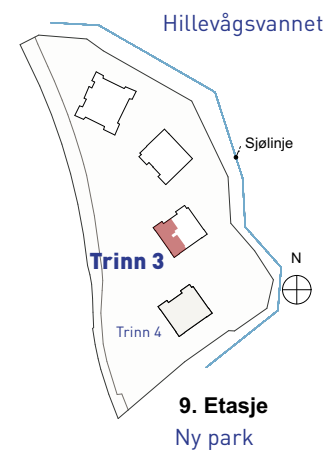
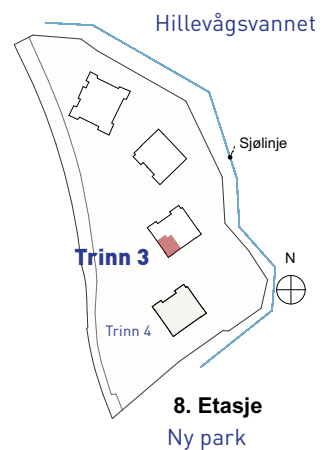
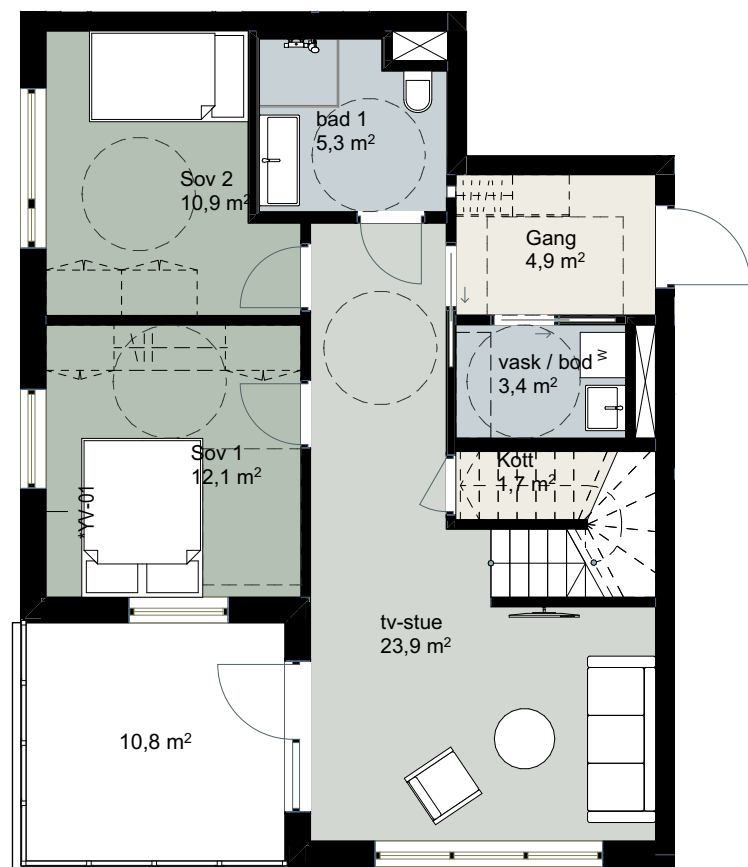


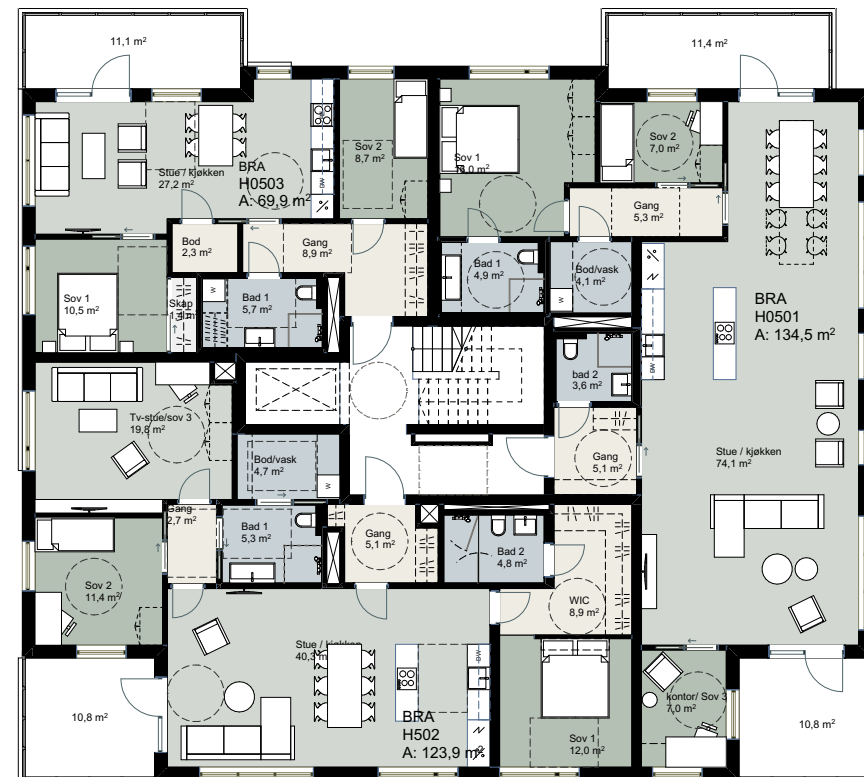
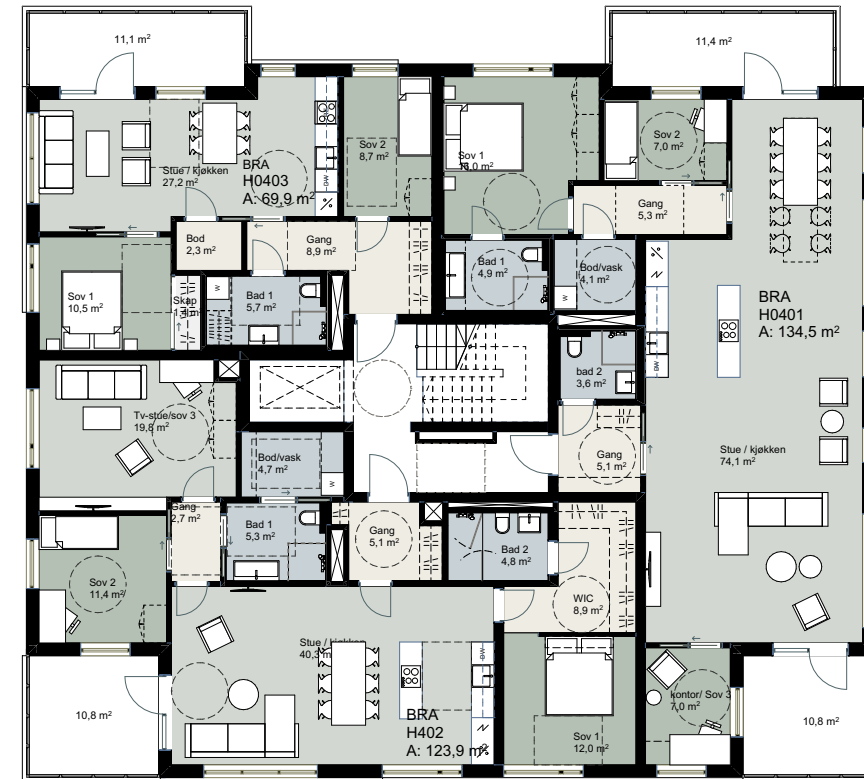
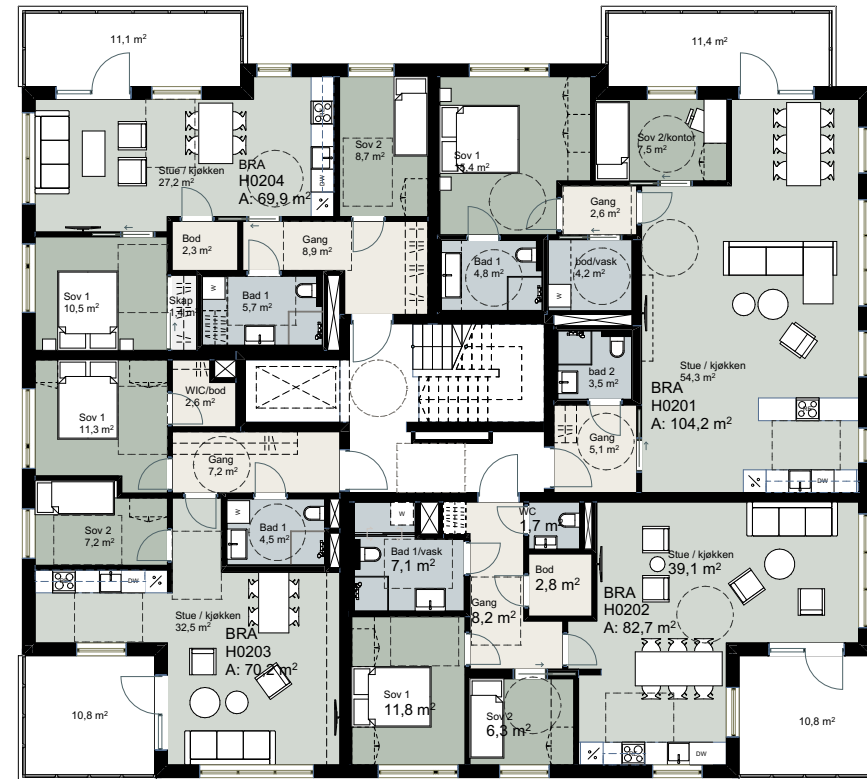
163,1 m²

Trinn 3-H0803

Etasje: **8. + 9. etg**
Type: **4-roms**
Sportsbod: **5,0 m²**
TBA/Balkong: **78 m²**

Toppetasje







6. etasje



8. etasje



7. etasje



9. etasje



Sør-vest fasade



Nord-vest fasade



Sør-øst fasade



Nord-øst fasade



Snitt



Snitt



3D-illustrasjon, Consulens Brygge sett fra fjorden. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Fasadeuttrykk vil avvike på ferdig bygg. Andre bygg, beplantning, møblering og vegetasjon på tomten ellers er ikke endelig prosjektert. Avvik fra illustrasjonen vil forekomme.

Plantegninger Trinn 4

BRA (BRUKSAREAL) DELES OPP I ULIKE KATEGORIER

BRA-i (Internt bruksareal)

Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i.

BRA-e (Eksternt bruksareal)

Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst fra fellesarealer eller utenfra, som boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e skal legges til i BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.

TBA (Terrasse- og balkongareal)

Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til inn-siden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykk der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk o.l.

Sum BRA

Totalt bruksareal er summen av BRA-i og BRA-e.

44,1 m² BRA-i

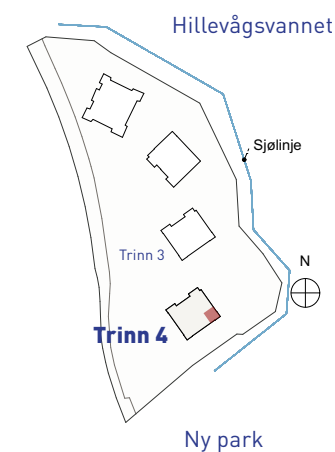
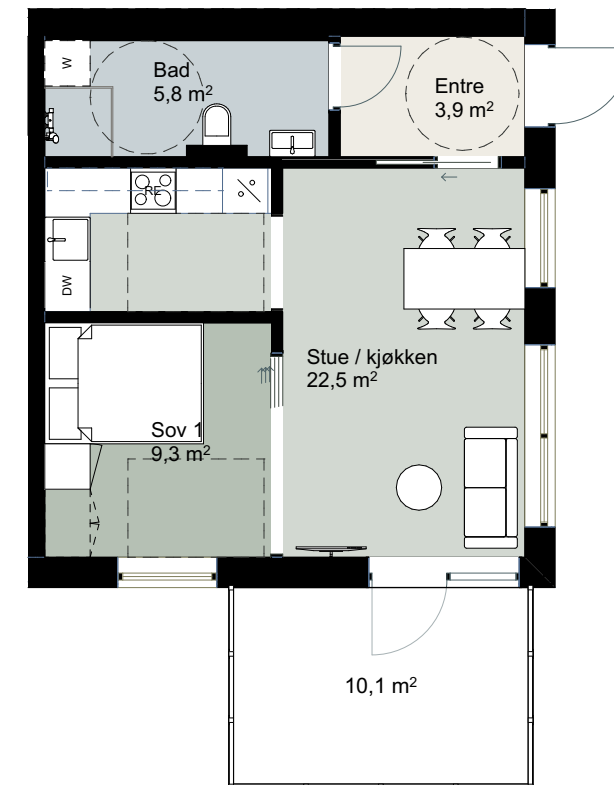
Trinn 4-U0101

Etasje: **U. etg**

Type: **2-roms**

Sportsbod: **5,0 m²**

TBA/uteplass: **10,1 m²**

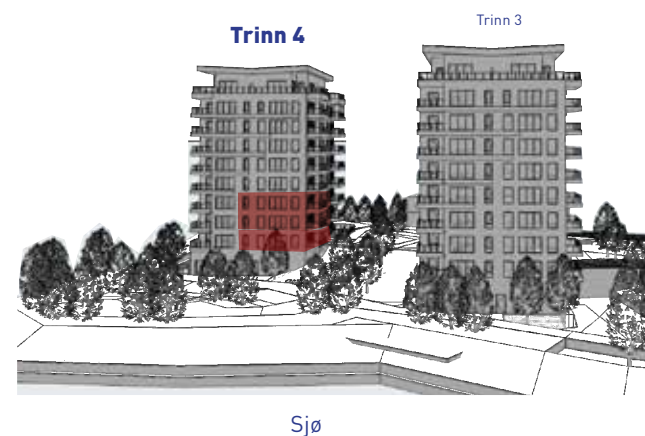
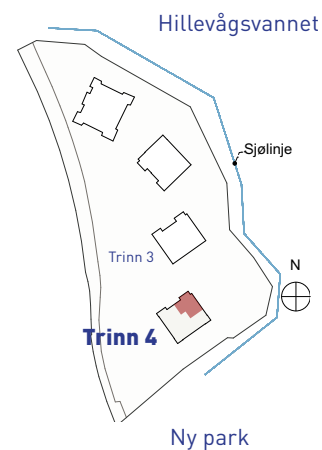




104,2 m² BRA-i

Trinn 4-H0101 • Trinn 4-H0201 • Trinn 4-H0301

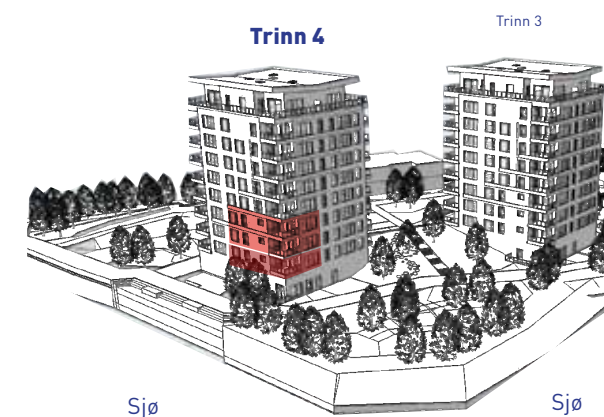
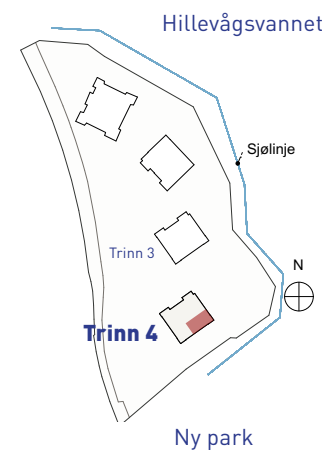
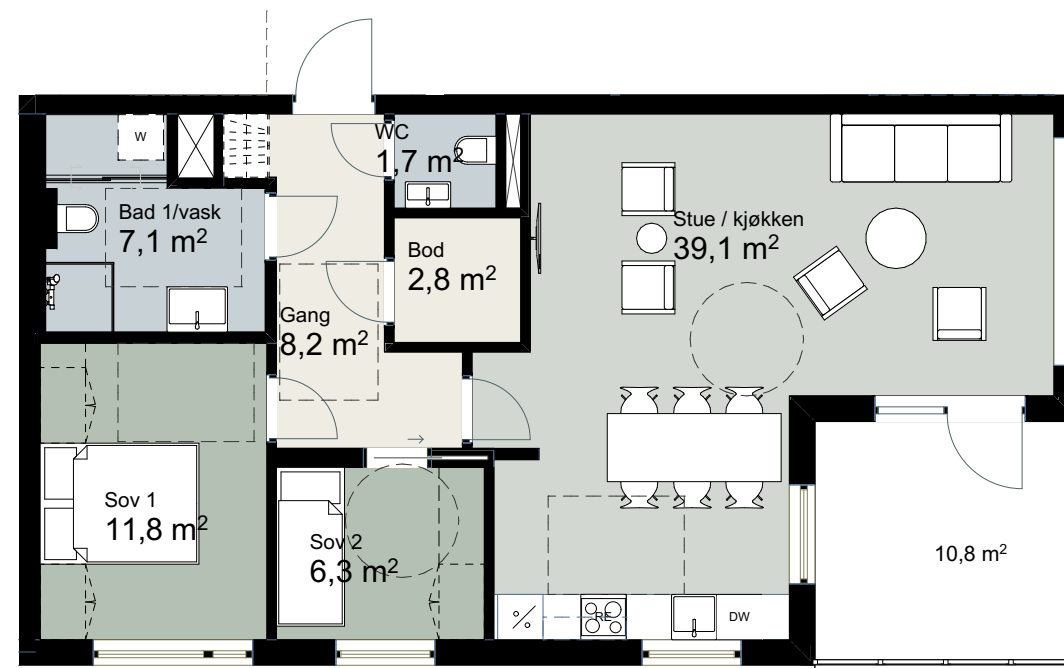
Etasje: 1. - 3. etg
Type: 3-roms
Sportsbod: 5,0 m²
TBA/balkong: 11,4 m²



82,7 m² BRA-i

Trinn 4-H0102 • Trinn 4-H0202 • Trinn 4-H0302

Etasje: 1. - 3. etg
Type: 3-roms
Sportsbod: 5,0 m²
TBA/balkong: 10,8 m²

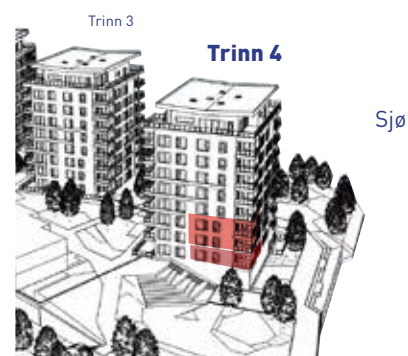
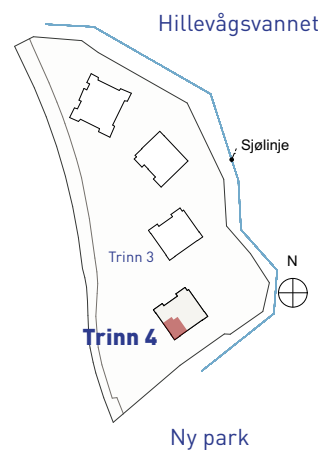
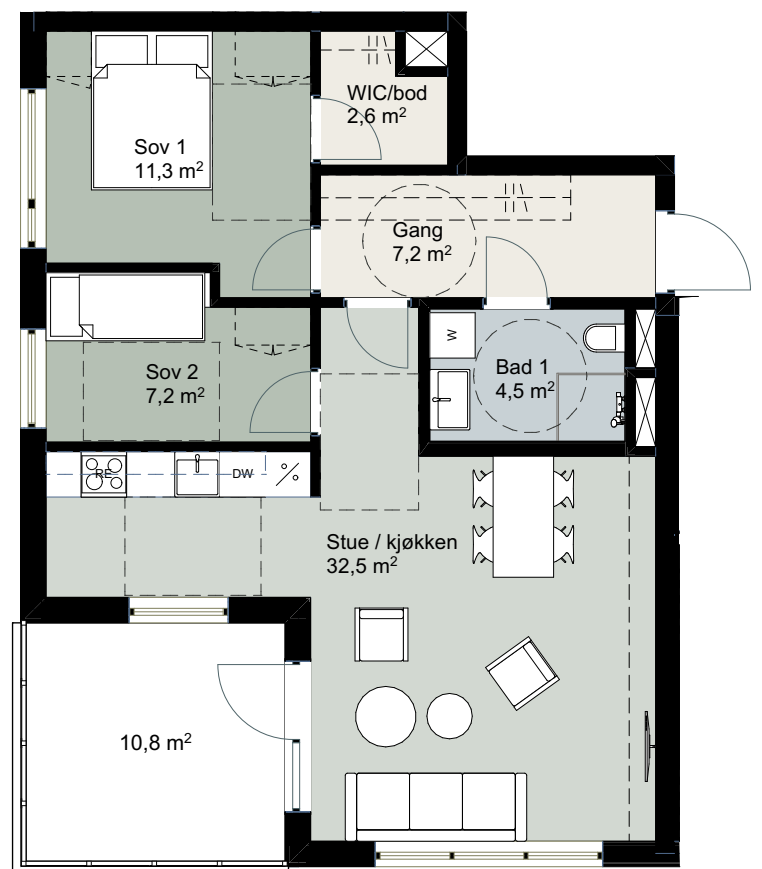




70,2 m² BRA-i

Trinn 4-H0103 • Trinn 4-H0203 • Trinn 4-H0303

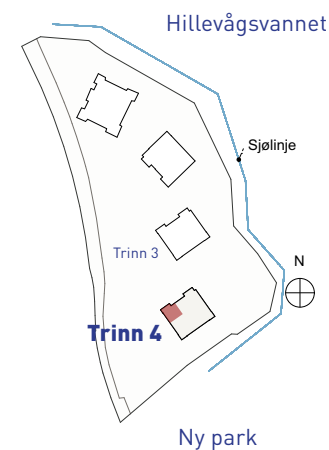
Etasje: 1. - 3. etg
Type: 3-roms
Sportsbod: 5,0 m²
TBA/balkong: 10,8m²



55 m² BRA-i

Trinn 4-H0104

Etasje: 1. etg
Type: 3-roms
Sportsbod: 5,0 m²
TBA/balkong: 11,1 m²

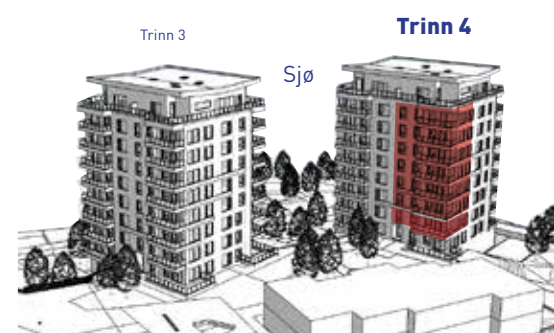
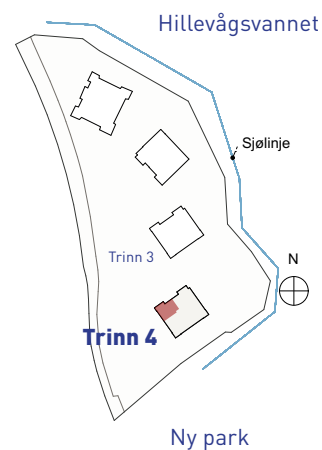




69,9 m² BRA-i

Trinn 4-H0204 • Trinn 4-H0304 • Trinn 4-H0404
Trinn 4-H0504 • Trinn 4-H0604 • Trinn 4-H0704
Trinn 4-H0804

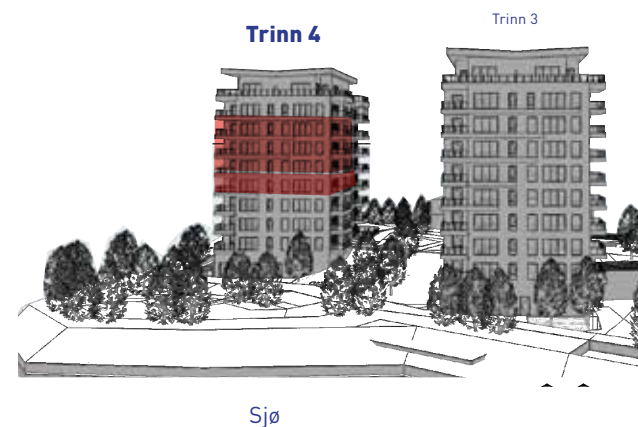
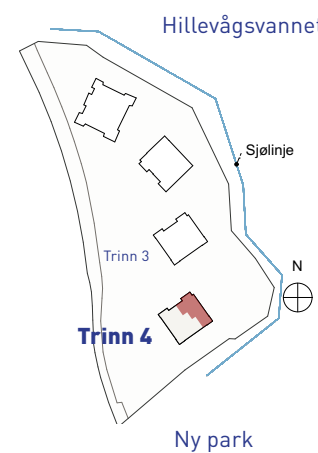
Etasje: 2. - 8. etg
Type: 3-roms
Sportsbod: 5,0 m²
TBA/balkong: 11,1 m²



134,7 m² BRA-i

Trinn 4-H0401 • Trinn 4-H0501
Trinn 4-H0601 • Trinn 4-H0701

Etasje: 4. - 7. etg
Type: 4-roms
Sportsbod: 5,0 m²
TBA/balkong: 22,2 m²

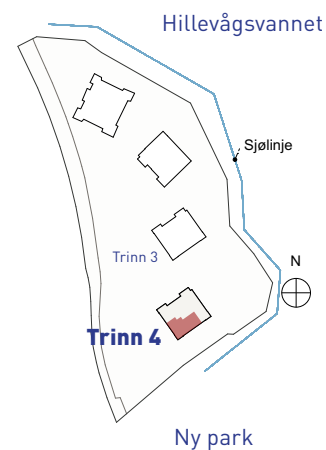




123,9 m² BRA-i

Trinn 4-H0402 • Trinn 4-H0502
Trinn 4-H0602 • Trinn 4-H0702

Etasje: **4. - 7. etg**
Type: **3-roms**
Sportsbod: **5,0 m²**
TBA/balkong: **10,8m²**



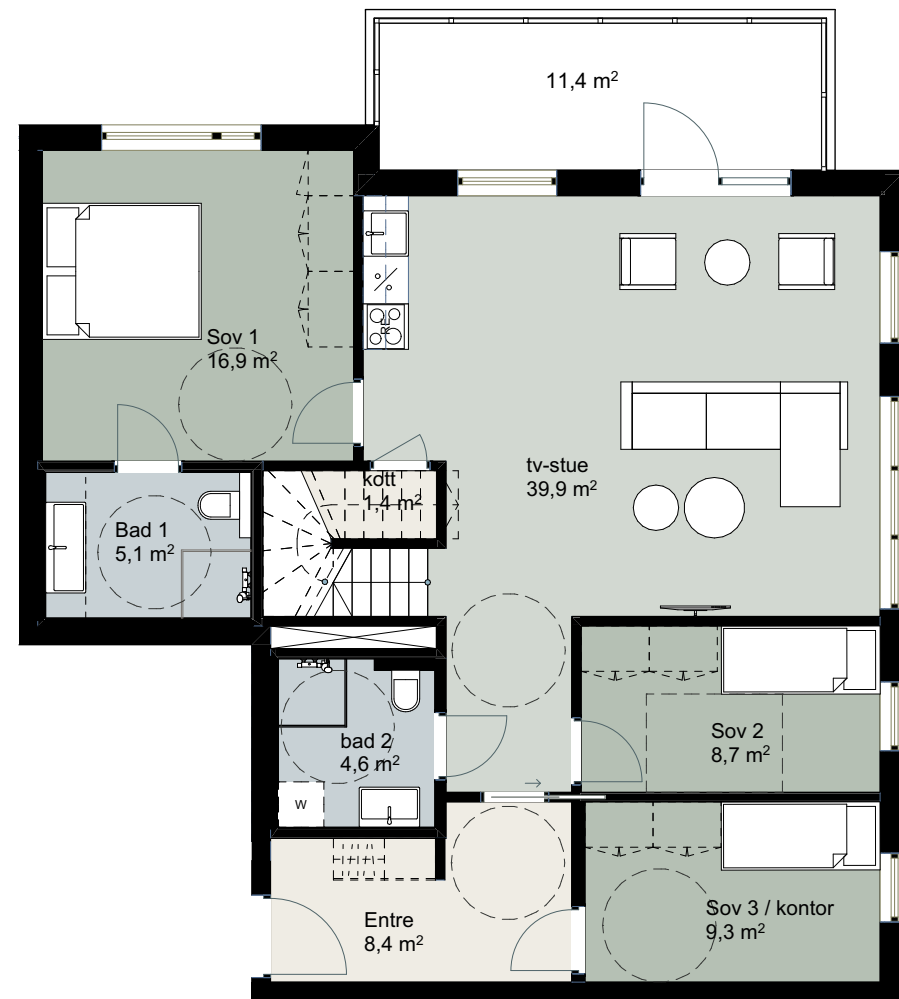
3D-illustrasjon, leilighet H0702. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Klassisk hvit er standard veggfarge. Andre farger (som vist her) er blant mulighetene i tilvalgsprosessen. Bilde og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.



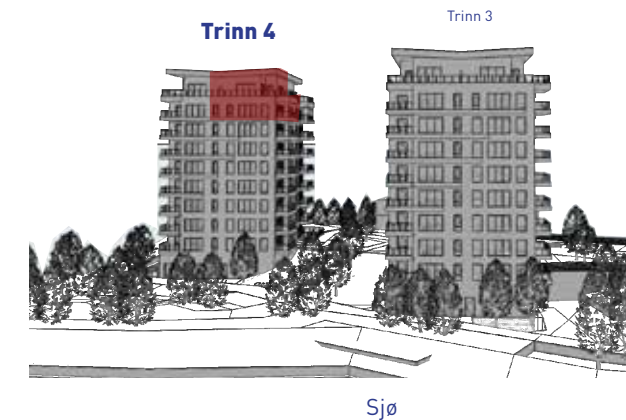
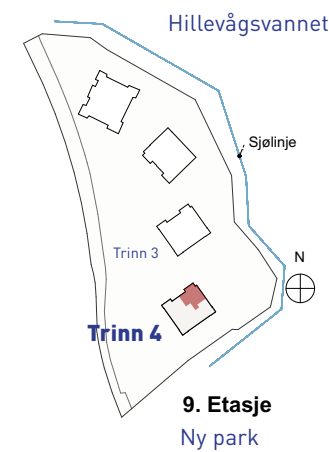
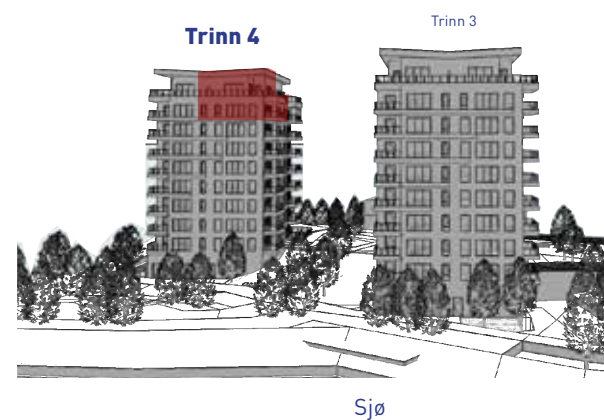
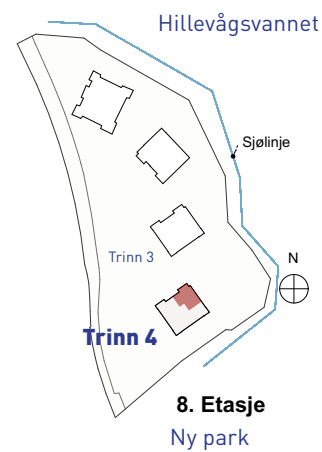
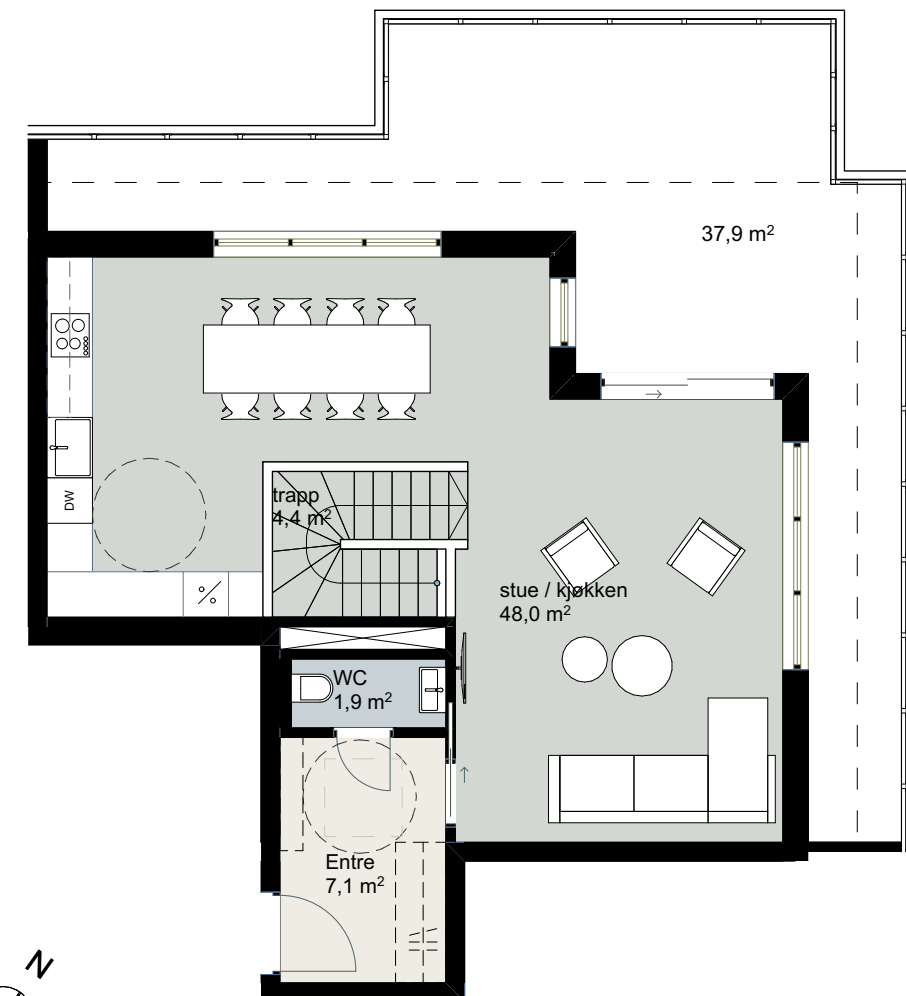
170,4 m²

Trinn 4-H0801

Etasje: 8. + 9. etg
Type: 5-roms
Sportsbod: 5,0 m²
TBA/Balkong: 49,3 m²



Toppetasje

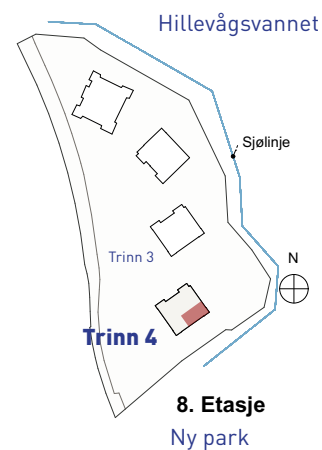
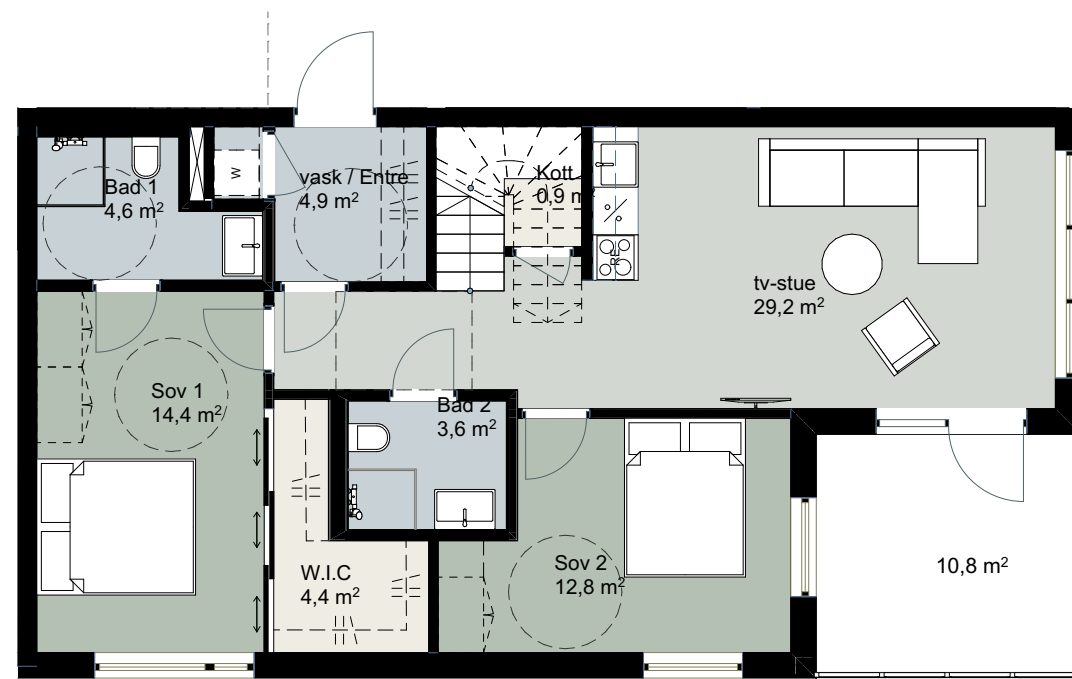




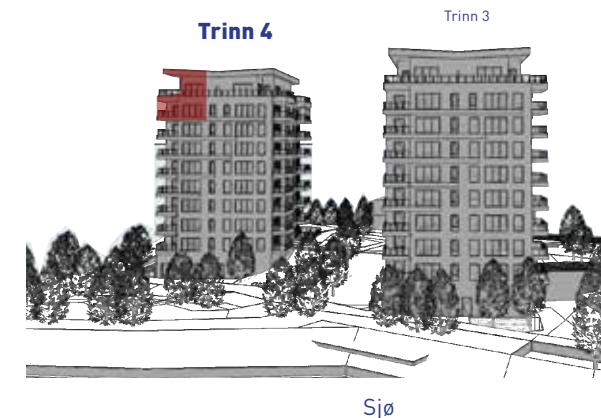
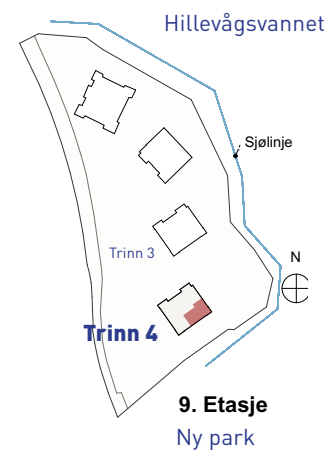
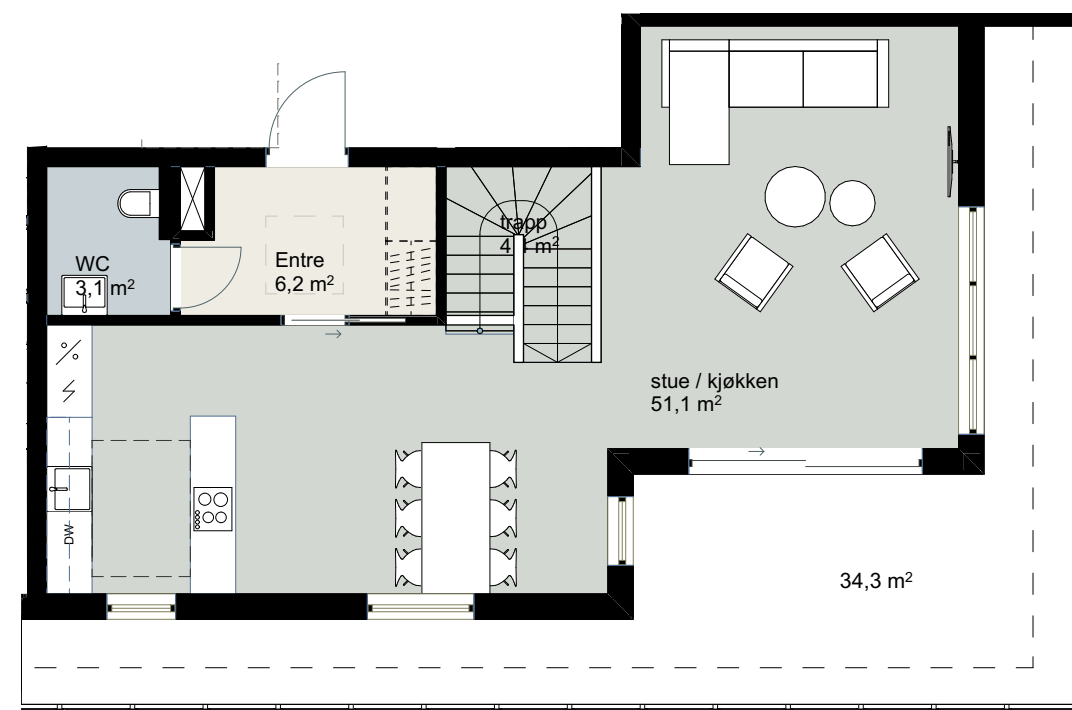
151,1 m²

Trinn 4-H0802

Etasje: 8. + 9. etg
Type: 4-roms
Sportsbod: 5,0 m²
TBA/Balkong: 45,1 m²



Toppetasje



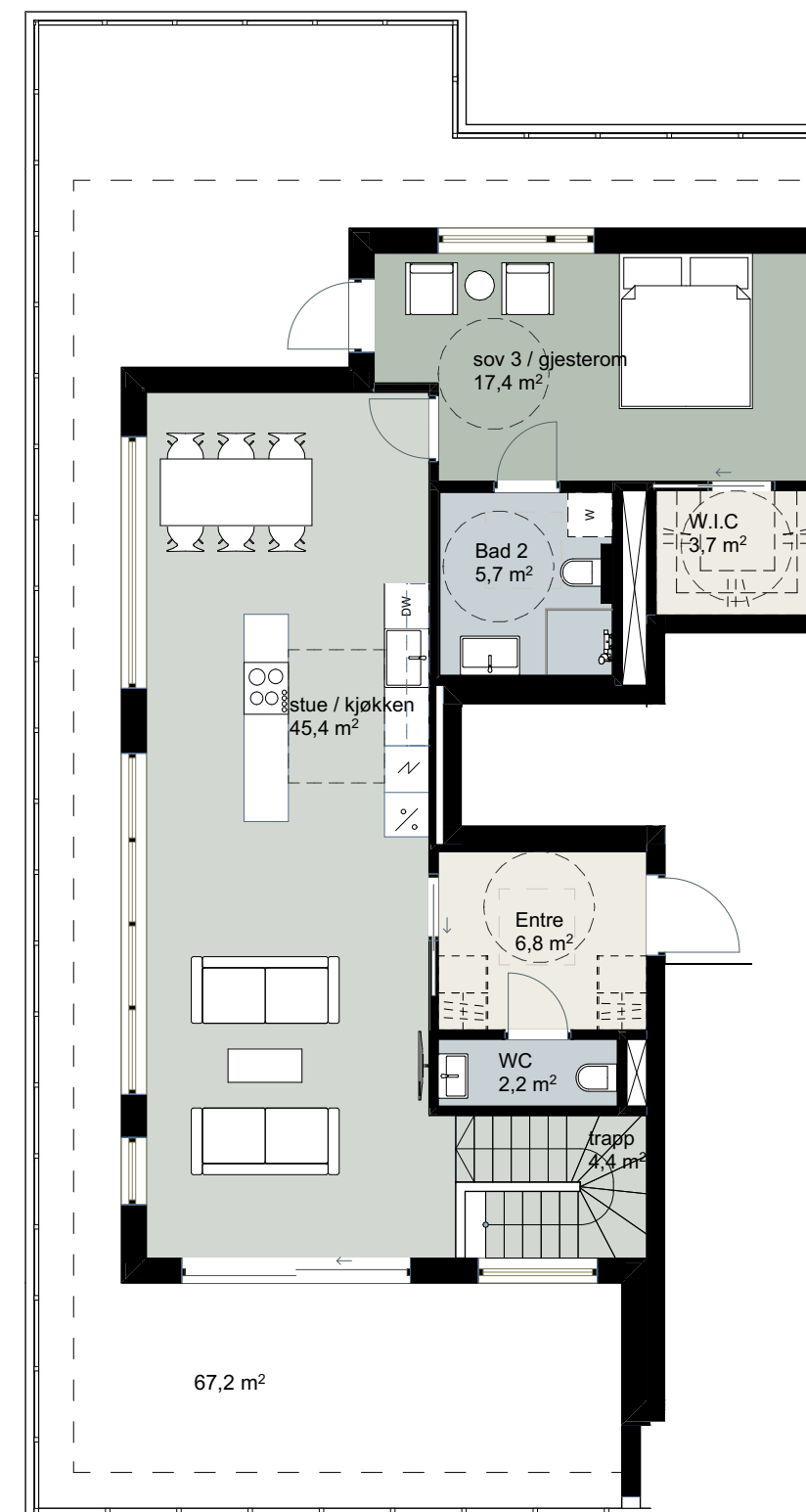
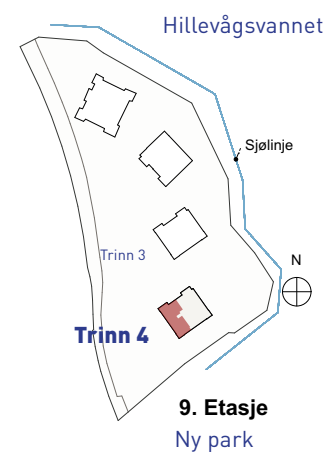
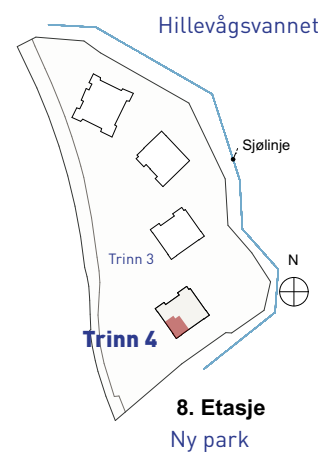
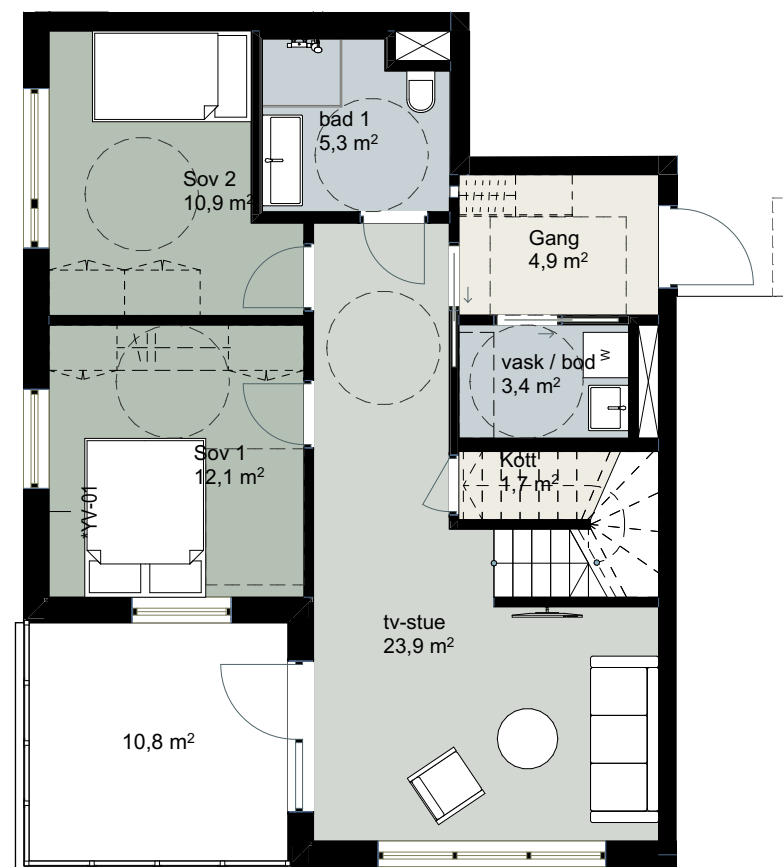


163,1 m²

Trinn 4-H0803

Etasje: **8. + 9. etg**
Type: **4-roms**
Sportsbod: **5,0 m²**
TBA/Balkong: **78 m²**

Toppetasje



Etasjeplaner

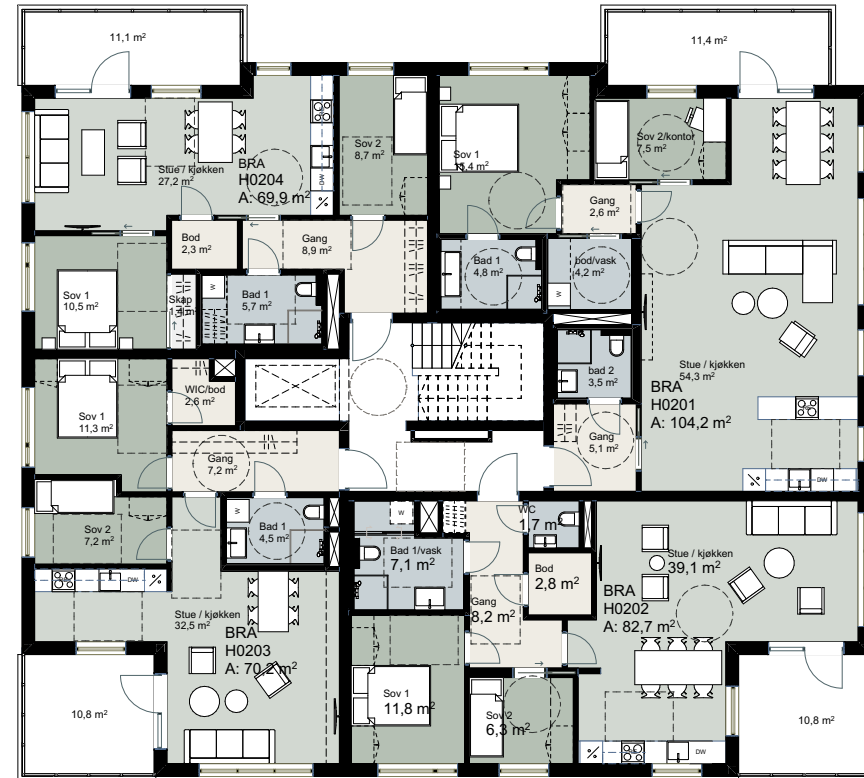
Trinn 4



U. etasje



1. etasje





6. etasje



8. etasje



7. etasje



9. etasje



Sør-vest fasade



Nord-vest fasade



Sør-øst fasade



Nord-øst fasade



Snitt



Snitt



3D-illustrasjon, Consulens Brygge sett fra fjorden. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Fasadeuttrykk vil avvike på ferdig bygg. Andre bygg, beplantning, møblering og vegetasjon på tomten ellers er ikke endelig prosjektert. Avvik fra illustrasjonen vil forekomme.



Nabotomten til Consulens Brygge skal bli park!

Her er landskapsarkitektens visjon.

En ballbane med oppmerking for blant annet fotball, håndball og basket er allerede på plass. Videre innhold i parken er under planlegging, og illustrasjonen under er kun for gjenspeile visjonen for hva det er mulig å fylle dette området med.



Kartet er kun ment som en illustrasjon for å vise mulighetene. Beplantning, vegetasjon og attraksjoner på tomten ellers er ikke endelig prosjektert og avvik fra illustrasjonen vil forekomme.



Foto: Artiom Vallat

Gled deg til piknik i parken, gjerne sammen med barn eller barnebarn.

Du som flytter inn på Consulens Brygge vil få et innholdsrikt rekreasjonsområde som del av din nye hverdag ved fjorden.



Parken skal utvikles som et samarbeidsprosjekt og spleiselag mellom forskjellige aktører med prosjekter i Paradis og Hillevåg, selvsagt inkludert Base og Skanska. I landskapsarkitektens visjon og idéskisser finner du blant annet turstier, en ny fiskebrygge, gode gressplener, sittegrupper, grillplass og et piknikområde. Endelig innhold i parken er enda ikke bestemt, og de forskjellige bitene i puslespillet vil etter planen falle på plass etter hvert som byggeprosjekter i området realiseres. Det vil si at ferdigstilling av denne parken kan bli på et senere tidspunkt enn ferdigstilling av prosjektet Consulens Brygge i sin helhet.



Foto: Brianda Maldonado



Prøv fiskelykken i nabolaget.





Fremtiden er på vei til Stavanger!

*Paradis-området står foran store
endringer i tiden som kommer.*

Potensialet for byfornyelse og tilhørende verdiskaping i Paradis-området er enormt. Visjonen er å skape et fremtidsrettet, levende og bærekraftig byområde som knytter menneskene og byen sammen. Consulens Brygge vil bli en viktig brikke i denne utviklingen.

Samtidig har området i dag en rekke kvaliteter fremtidige beboere vil nyte godt av. Det er kort vei til sentrum. Kilden kjøpesenter er populært, og det er massevis av andre butikker og service- og helsetilbud i gåavstand. Paradis stasjon har på få år blitt viktig for mange. Og sist, men ikke minst: nærheten til fjorden gjør at Paradis-området har alle muligheter til å bli byens beste sted å bo og leve.





Bo kortreist på Consulens Brygge

Til jobb, handle, trene, gå tur eller ut med båt? Her bor du nær alt.

Consulens Brygge er et ypperlig utgangspunkt for å ta i bruk Paradis-området og Stavanger sentrum. Med togstasjon i nærheten har du verdens mest komfortable reisemåte alltid tilgjengelig.

Enda mer praktisk er det kanskje å sette seg på sykkelsetet. Med den planlagte promenaden mot sentrum og den flotte gang- og sykkelstien som går sørover langs fjorden, er det bare å ta pedalene fatt hvis du vil fort fram.

Turstien Strømvik - Godalen - Breivik

Gå tur langs fjordkanten du ser fra vinduet ditt.

Turveien som går langs sjøen fra Strømvik til Breivik, ble kåret til det beste friområdet i Stavanger i 2015.

Langs stien finner du grønne perler som Godalen, Emmaus, Ramsvig, Rosenli, Egelandmarka og to kolonihager – alt med fantastisk utsikt over fjord og mot fjell.

Avstander fra Consulens Brygge:

Stavanger Busstasjon ca. 2,4 km
Sykle: 10 min. Gå: 20 min.

Paradis Stasjon ca. 750 m
Sykle: 3 min. Gå: 8 min.

Godalen badeplass ca. 1,5 km
Sykle: 8 min. Gå: 25 min.

Kilden & Rema1000 350 m
Sykle: 2 min. Gå: 5 min.

Buss 300 m
Gå: 4 min.

SUS ca. 1,3 km
Sykle: 5 min. Gå: 16 min.

Vålendsparken 1,8 km
Sykle: 7 min. Gå: 21 min.

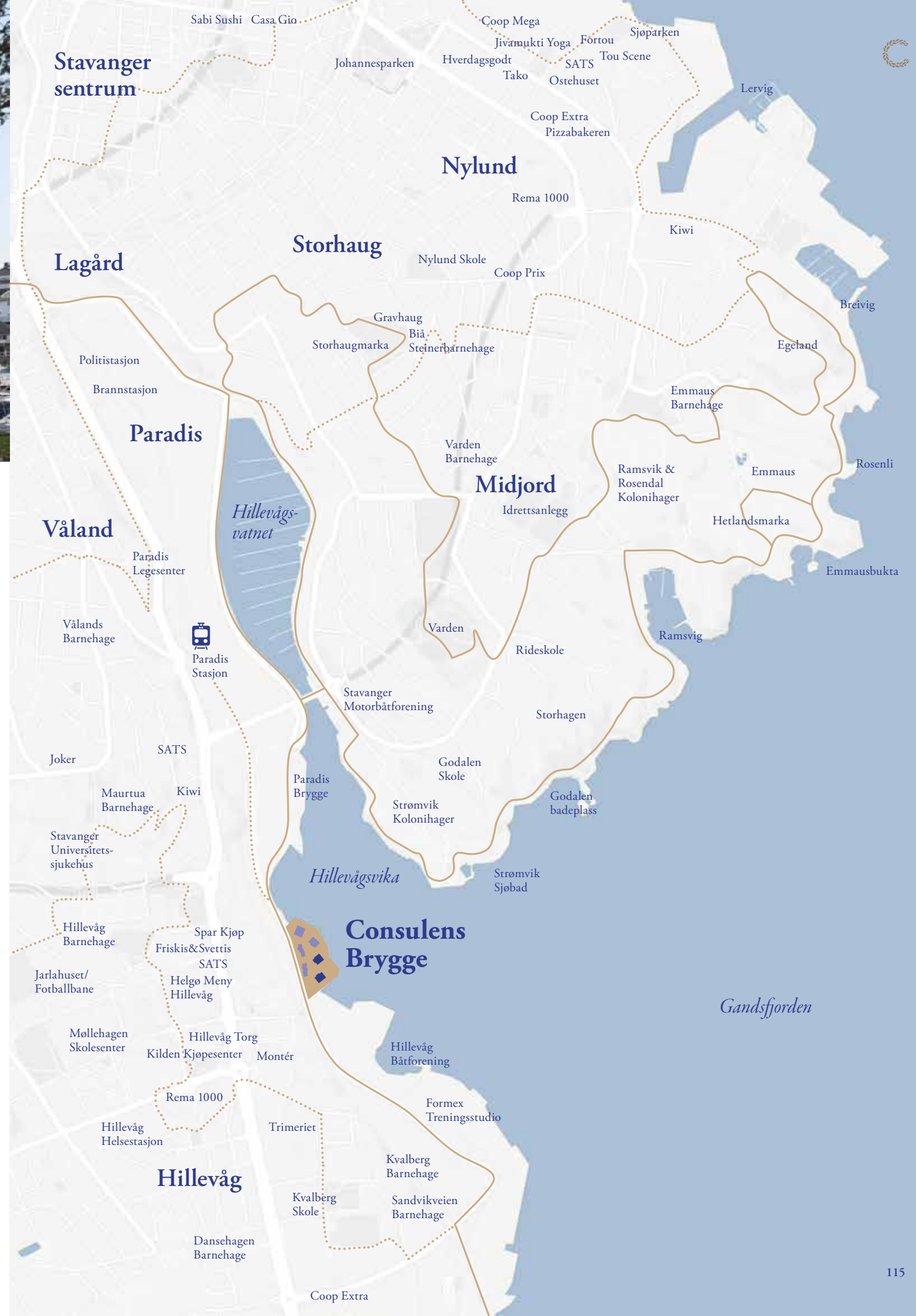
Mosvatnet 2,2 km
Sykle: 9 min. Gå: 26 min.

Vannassen 1,4 km
Sykle: 5 ½ min. Gå: 16 ½ min.

Sørmarka 2,1 km
Sykle: 8 ½ min. Gå: 25 min.

Vaulen Badeplass 3 km
Sykle: 12 min. Gå: 36 min.

Alle avstander og tider er cirka-tall.





Kilden Kjøpesenter er lyst og moderne.

Din nye nærbutikk: Kilden Kjøpesenter

Innholdsrike Kilden Kjøpesenter ligger 4-5 minutters spasertur unna Consulens Brygge.

På Kilden trives alle aldersgrupper. Det gode utvalget i butikker vil garantert gjøre at du kommer til å ha god nytte av ditt eget nabolagskjøpesenter.

Kilden er også treffsted nr. 1 for mange i nærområdet. De mange hyggelige ansatte har stort fokus på service slik at alle føler seg velkomne.



Floriss på Kilden har flinke fagfolk!



Blomster og en flaske vin med hjem til din kjære?



Capone er av flere motebutikker på Kilden.



Hos Jærbakeren møter du hyggelige ansatte som serverer deg godt påsmurt, søtt og godt.



Pastabakeren serverer fersk produsert pasta og italiensk pizza til å nyte i restauranten, eller til å ta med hjem.

Fine smaks- opplevelser i nabolaget

Et godt sted for frokost, lunsj og middag

Enten du vil ha en rask matbit eller har tid til å sette deg og spise middag med godt i glasset, så har Kilden de gode hverdagsalternativene. Med Jærbakeren, Big Bite, Dominos, NB Sørensen Express. Pastabakeren og Café Lucca, så får du akkurat passe nok å velge mellom.



Hos Café Lucca serveres kaffedrikker laget på nykvernet espressobønner.



Café Lucca tilbyr italiensk pizza, sandwicher, salater og middagsretter.



Nyt ditt vakre og mangfoldige nærområde

Inspirasjonen til å gå tur er absolutt til stede når du flytter til Consulens Brygge. Med turstier langs fjordkanten og utsikt til fjell og båtliv får du omgivelser du blir glad i.



Ta en dukkert i Strømvik!

Tør du bade i sjøen året rundt?

Det gjør den spreke gjengen i Godalen Sjøbaderforening. De tar en dukkert hver onsdag 07.00, uansett temperatur. Sjøbaderne møtes også hver lørdag kl.10 ved Varden kirke og marsjerer i samlet flokk langs fjordkanten før de hiver seg uti en halvtime senere. Våger du å bli med?



Legg turen til Godalen

En av byens mest populære badeplasser.

Denne perlen er en av byens mest populære strender. I tillegg til badeanlegget, finner du sandstrand, lekeutstyr for barn og griller her. På varme sommerdager åpner kiosken, så en time eller fire her kan trygt anbefales. Gjerne sammen med barnebarn, eller kanskje en av dine nye naboer?



Sandstrand med utsikt!



Dingle med føttene fra bryggekannten. Herlig!

Småkrabber eller stinter? Hva får poden i håven?



Det gode liv i Hillevågsvannet

Båtfolkets paradis

Hillevågsvannet er Stavangers største småbåthavn. Ut- og innseilingen går forbi Consulens Brygge.



Båtliv er en lidenskap

Følg livet i småbåthavnen

Båtpuss er vårens vakreste eventyr, sies det i Hillevågsvannet. Har du båtplass her, så får du herlig nærhet til båtlivet hvis du flytter til Consulens Brygge. Stavanger Motorbåtforening har sine røtter helt tilbake til 1918. Med dagens 1135 båtplasser er det mye som skjer langs kaikanten, og stort sett kun smil å se.

Hvem runder bøyen først?

Onsdagsregattaer er tradisjon i Stavanger.

Regatta-tradisjonen startet en gang på 1970-tallet, og hver uke i seilesesongen kan du se 50-60 båter med flittig mannskap trimme seil og runde bøyer utenfor Consulens Brygge. Følg med hver onsdag!





Stavanger – alltid noe å gjøre, alltid noe å få med seg

En tur i teateret, et besøk i konserthuset eller bare vandre gatelangs og kjenne på byens puls?

Med leilighet på Consulens Brygge blir det enkelt å bruke sentrum, enkelt å få med seg alt som skjer. Det kan være Gladmat en varm sommerdag i juli, en konsert under Maijazz, innspurten i Tour des Fjords eller en lørdags formiddag med shopping i gågatene og en caffè latte på et av byens mange gode serveringssteder.

Mulighetene i Stavangers bygater er mange. Sjansene for at du oppdager en ny favoritt er absolutt tilstede – så lenge du våger å prøve noe nytt. Og det gjør du jo.



Norges fargerike mathovedstad

Stavanger har så mange kvaliteter, så mye å by på. Byen har et levende og urbant uteliv, og kanskje er Fargegata det beste eksempelet i så måte.

Stavanger er alltid i toppen når det diskuteres hva som er landets mathovedstad. Med Michelin-stjerne til både Re-Naa og Sabi Omakase, er det ingen tvil om at du kan finne matopplevelser i den ypperste klasse i Stavanger.



Det legges ned mye godt arbeid for å holde nivået og variasjonen i byens kulturliv. I aktivitetskalenderen finner du konserter, forestillinger og festivaler på rekke og rad – alt innen kort rekkevidde fra Consulens Brygge.

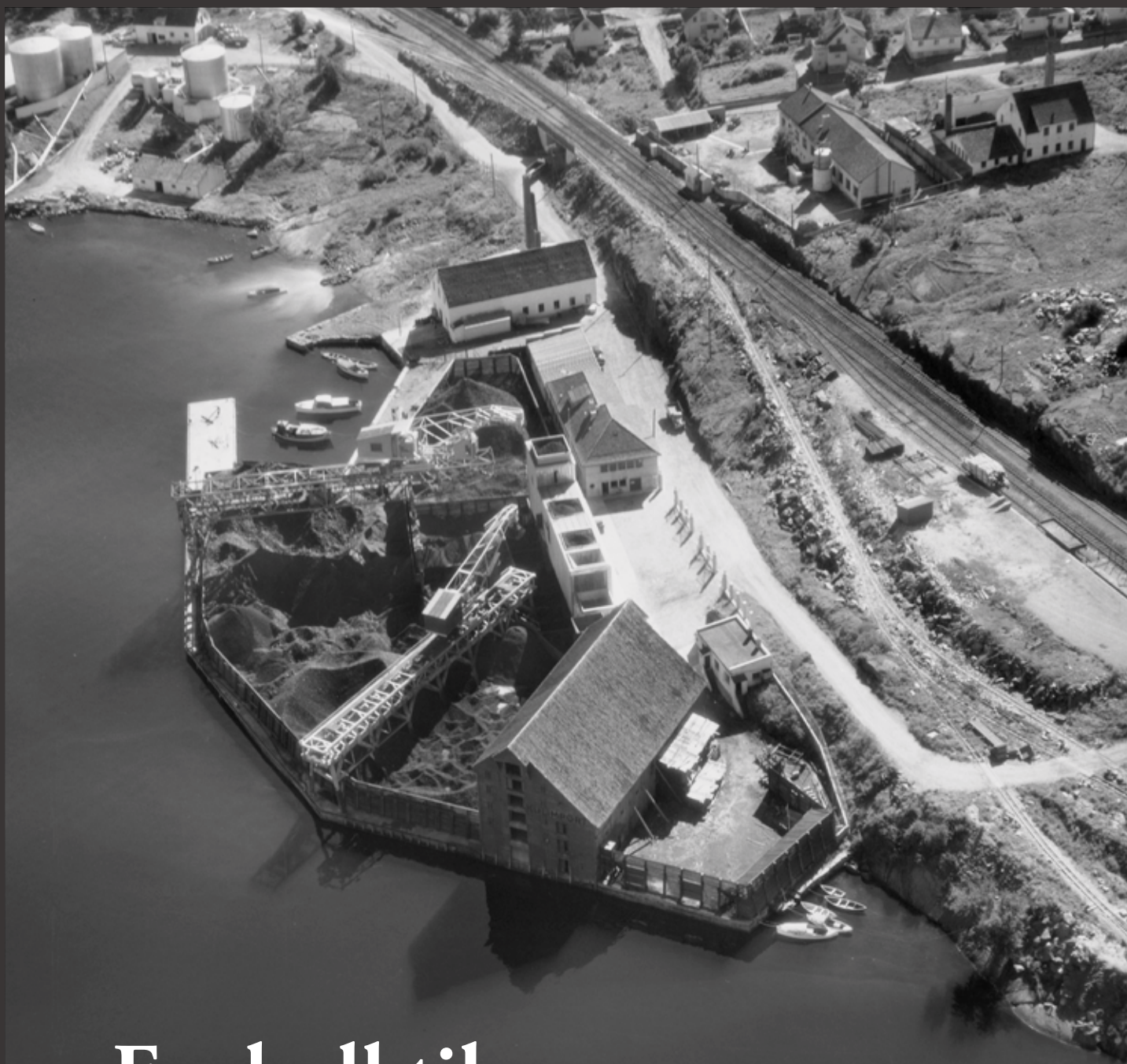


Fra forestillingen Cabaret på Rogaland Teater.

Foto: Grethe Nygaard

Fra kull til diamant

*Tomten til Consulens Brygge
var tilholdssted for AS Kulimport
i over 60 år, og derfor kjent
som Kulimportkaien.*



Kulimportkaien står som en bauta i Stavangers byhistorie

*Fortellingen har sin spede
begynnelse i 1919, da firmaet
P.O Thingbø ble etablert med
formål om å drive kullforretning.*

Etter en forsiktig oppstart gikk Peder O. Thingbø i kompaniskap med gamle venner som Peder Smedvig, Hans P. Forgård og Omund Thingbø, med den følge at AS Kulimport så dagens lys i 1921.



AS Kulimport, Tourist I til kai, 1937.

Nye kraner ble bestilt og kaien utvidet i førkrigsårene, men da krigen kom ble anlegget beslaglagt av den tyske hær og marine. Etter krigen måtte mye av det nedslitte utstyret moderniseres før virksomheten igjen kunne levere varme til folk i Stavanger, Hetland og resten av regionen.

I midten av 1960-tallet ble det besluttet å også hente sand, singel og grus fra Forsand for å få et nytt ben å stå på. Likevel, da 70-årene kom og folk sluttet med koksforbrenning og gikk over til parafin, ble det stadig tyngre dager på Kulimportkaien. I 1982 ble det bestemt å legge ned virksomheten, og med det ble historien for AS Kulimport avsluttet.



Travle dager på kokslageret, 1976.

Noe av det første som ble gjort, var å kjøpe 11 mål tomt av Köhler-familiens opprinnelige eiendom ved fjorden i Hillevåg. Kull ble importert fra Polen og Ober-Schlessien i Tyskland, og koks ble tatt hjem fra Cardiff, Newcastle og Hull i England. Etter hvert kom også skuter med sinders (støperikoks), og småpartier med kullbriketter av brunkull fra Tyskland. Virksomheten var stor, i mange år var AS Kulimport Norges største kullimportør.



AS Kulimport, 1953.





Selskapslokale, gjestehybler og delerom

Consulens Brygge med fellesarealer til glede og nytte.

Det er allerede bygget et flott fellesrom på Consulens Brygge. Her får du som beboer ekstra kvaliteter som kan benyttes både til hverdags og fest. I trinn 2 (som allerede er bygget) finner du to gjestehybler og et delingsrom ut mot fjorden i sokkeletasjen. Bruk av delingsrommet er organisert av Velforeningen, og her finner du blant annet håndverktøy, flyttetreller, trappetiger og biljekker, samt hyller der man selv kan legge utstyr man vil dele med andre på Consulens Brygge.

I nabobygget er det et selskapslokale/møterom med Noremakjøkken med hvitevarer, spisebord og stoler. Du kan leie rommet når du skal feire en spesiell dag, og kanskje noen på Consulens Brygge tar initiativ til felles 17. maifrokost eller julebord?



Et sted du kan møte gode naboer og dyrke det sosiale livet

Fellesrommet i Consulens Brygge gir beboerne en verdifull mulighet til å møtes, bli kjent og bygge et godt naboskap. Her skaper man sosiale bånd gjennom uformelle samtaler, felles aktiviteter og arrangementer som styrker fellesskapet. Et slikt rom bidrar til trivsel, trygghet og tilhørighet – viktige faktorer for et godt bomiljø. Når naboer kjenner hverandre, øker både samarbeidsvilje og ansvarsfølelse for fellesarealene, og det legges til rette for en hyggelig og inkluderende hverdag.





Et hjem med Heime!

Vi samarbeider med Heime for å tilrettelegge for trivsel og gode, sosiale hverdager i Consulens Brygge. Det betyr at du får tilgang til Heime-appen, og at det blir enkelt å bli kjent med naboer, dyrke det sosiale og nyte godt av prosjektets mange muligheter.

Tenk deg at du vil booke fellesrommet til fest og gjesteleilighet til overnattingsgjester. At du vil ta en spasertur til Breivig, men ikke alene. Eller at det plutselig er tomt for egg når du skal lage vafler. Da legger du ut en melding på Heime-appen, og noen minutter senere har du sannsynligvis fått svar fra hyggelige naboer som også har Heime på sin telefon.

Heime er i dag Norges mest erfarne leverandør av gode nabolag. Deres velprøvde opplegg for å fremme trivsel og trygghet i nye boligprosjekter har i dag mer enn 20 000 brukere over hele landet – og snart deg!

Heime™
LEV LIVET FULLT OG DELT

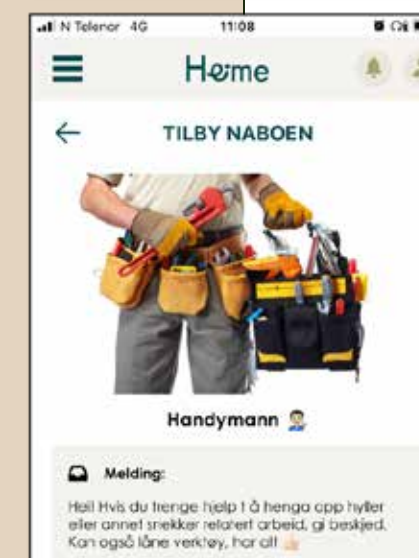
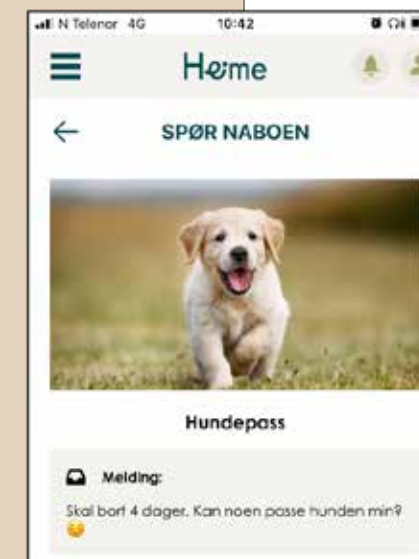
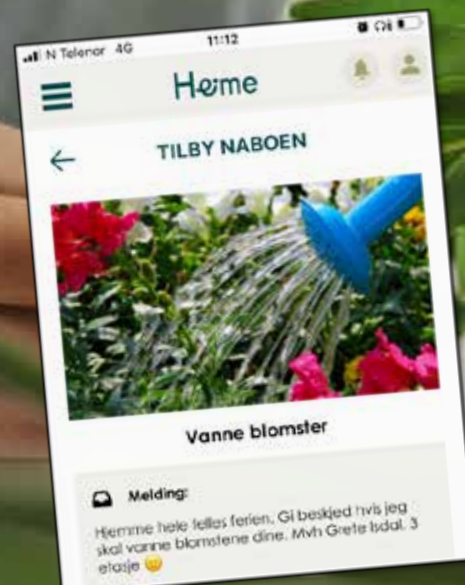




Foto: stock.adobe.com

Flytt inn sammen med Altibox

Velkommen til Consulens Brygge – her kan du få Altibox-tjenester fra første dag i din nye leilighet.

På Consulens Brygge ligger alt til rette for at du kan få stabilt fiberbredbånd med overlegen hastighet, topp underholdning og stor valgfrihet med internett og TV-løsning fra Altibox. Altibox er opptatt av å ha Norges mest fornøyde kunder – 10 år på rad har de vunnet pris for Norges beste kundeservice på bredbånd. Med avtaleformen Fiberaksess blir det lav felleskostnad og hver enkelt husstand avgjør selv sitt behov for TV, internett og fasttelefoni.

altibox

LEVERES AV
Lyse

Strøm, varme og energiservice fra Lyse

Moderne teknologi som gir deg kontroll og komfort.

Energiservice

I alle leiligheter blir det montert moderne målere for energi. Måleren gjør at du får en nøyaktig avregning av energiforbruket i din leilighet hver måned. På denne måten er du selv ansvarlig for eget forbruk av varme og varmt tappevann og slipper å betale for det naboen bruker.

Fjernvarme

Som beboer på Consulens Brygge vil du ha glede av komfortabel, vannbåren varme fra dag én. Alle leilighetene på Consulens Brygge er koblet til Lyses fjernvarmenett som forsyner boligene med all den varme og varmt tappevann de trenger. Fjernvarmen fra Lyse er 100 % klimanøytral og er hovedsakelig spillvarme fra avfallsforbrenningsanlegget på Forus og litt lokalprodusert biogass. Grønn, kortreist energi!

Elbillading

På Consulens Brygge blir alle parkeringsplasser tilrettelagt for lading av elbil. For å kunne lade fra dag én, bestiller du din egen elbillader før du flytter inn. Laderen monteres på din faste parkeringsplass og den sørger for at du kun betaler for ditt eget ladeforbruk. Praktisk, enkelt og veldig behagelig.





Bildeling – bra for miljøet og din lommebok

Det er ikke mange år siden ordninger med bildeling var en nisje. I dag er det en voksende trend. Om noen år er det standard.

Hørt om bildelingsordningen otto.no? Det bør du sjekke ut med det samme, for her kan du enkelt leie en bil for en dag eller flere. Utvalget er stort – ganske sikkert også i nabolaget der du bor i dag. Ordningene er brukervennlige, prisene er overraskende lave og du slipper å tenke på å skifte til vinterdekk, forsikringer, billån og verditap.

Blant de mange fordelene for deg som flytter til Consulens Brygge, er beliggenheten nær sentrumsgleder, alt av helse-, service- og handelstilbud, samt virkelig effektive transportløsninger som tog og buss. Vi våger å påstå at du i din hverdag sør for Paradis vil trenge egen bil sjeldnere enn du tror – og da er bildeling ganske sikkert noe for deg.

På Consulens Brygge er Skanska og Base Bolig i forkant av utviklingen – også med tanke på bildelingsordning og ditt fremtidige behov for bil. Minst to av gjesteparkeringsplassene vil bli avsatt til bildelingsordning for hele prosjektet (leverandør ikke valgt pr. d.d. av utbygger). Videre har vi lagt til rette for at du som velger en av leilighetene med parkeringsplass, kan velge vekk parkeringsplassen og få solide avslag i prisen. Og vil du ha leilighet med parkeringsplass, og opplever at bilen din blir lite brukt, ja da kan du leie den ut og tjene penger i en bildelingsordning. Kanskje til en av dine nye, gode naboer?

Noen leiligheter leveres uten parkeringsplass. Dette har medført lavere prosjektutviklingskostnad enn ellers og dermed er snittprisen pr. m² redusert. Når du i tillegg gjennom deleordninger kan spare alle de faste utgiftene en bil medfører, da kan regnestykket fort vise at en bilfri hverdag på Consulens Brygge både er godt for lommeboka – og ikke minst: miljøet.



Trygghet og brannsikkerhet i Consulens Brygge

I Consulens Brygge er sikkerheten satt i høysetet, slik at du kan bo trygt og bekymringsfritt. Hver leilighet er konstruert som en egen branncelle, noe som betyr at en eventuell brann ikke vil spre seg til andre leiligheter eller rømningsveier i den tiden som er nødvendig for trygg evakuering og redningsarbeid.

Brannalarmanlegget er direkte tilkoblet brannvesenet, slik at det raskt kan reageres ved en nødsituasjon. For å sikre tidlig varsling er anlegget utstyrt med utvidet dekning av røykdetektorer, inkludert i alle soverom. Hver leilighet har også en lokal avstillingsknapp, slik at du enkelt kan tilbakestille alarmen dersom den skulle utløses ved en feil, noe som reduserer antall unødvendige alarmer.

I tillegg til brannvarslingssystemet er alle bygg utstyrt med et fulldekkende, automatisk sprinkleranlegg. Dette anlegget er designet for å kontrollere og begrense en brann – og i beste fall slokke den før den utvikler seg til en kritisk situasjon. Sprinklerne aktiveres kun ved reell brann, noe som sikrer at systemet fungerer effektivt når det virkelig gjelder.

For å lette en rask og trygg evakuering er rømningsveiene utstyrt med et ledesystem og nødbelysning. Belyste markerings- og retningskilt viser tydelig vei til utgangen, og trappeoppgangen vil forbli belyst selv ved strømbrudd. Dette sikrer god oversikt og trygghet, også i en stressende situasjon.

Med disse omfattende sikkerhetstiltakene er Consulens Brygge et sted hvor du og dine kan føle dere trygge – uansett hva som måtte skje.





3D illustrasjon fra Sigdal. Denne er kun ment å vise frontene for Sigdals modell Uno Palett grå. Benkeplate, blandebatteri, servant, avtrekksvifte, samt overflatebehandling av golv og vegger er ikke standard. Hvitevarer inngår ikke i standardleveransen. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen.

Gled deg til et helt nytt kvalitetskjøkken fra Sigdal

De små øyeblikkene på kjøkkenet er med på å gjøre livet stort, både i travle hverdager og rolige lørdagsmorgener.

Når kaffeduft brer om seg, når barna nyter glasur fra slikkepotten, når du hører lyden av en vinflaske som åpnes. Kjøkkenet er rommet som pirrer hele sanseapparatet – rommet der man kan hylle og leve det gode liv.

Sigdal er en av landets ledende kjøkkenleverandører – med god grunn. Etter mer enn 70 år som kjøkkenleverandør, så har Sigdal løsninger som kombinerer det praktiske og pålitelige med finesse og stil. På Consulens Brygge får du et kjøkken som fungerer 100 prosent både til hverdags og fest – et kjøkken du blir glad i og stolt av.



Foto av Uno Palett Hav. Denne er kun ment å vise frontene for Noremas modell Areal mellomgrå. Benkeplate, blandebatteri, servant, avtrekksvifte, samt overflatebehandling av gulv og vegger er ikke standard.



Ditt kjøkken – dine farger: Her kan du sette ditt preg på din leilighet. Derfor er Sigdal Uno Palett et godt kjøkkenvalg. Med denne følger det nemlig hele 15 mulige farger på frontene.



Uno er en kjøkkenmodell med slette fronter som gir deg et stilrent og meget praktisk kjøkken.

God service

Kunnskapsrike mennesker

I tett og godt samarbeid med kjøkkenspesialistene hos Sigdal på Forus har vi valgt modellen Uno Palett til Consulens Brygge. Det vil bli utarbeidet egne kjøkkentegninger fra leverandør med mulighet for individuelle tilpasninger.



La deg inspirere av ditt nye kjøkken!



Se frem til et moderne, stilrent bad

På Consulens Brygge får du elegante løsninger på badet.

Det kommer fliser på både gulv og vegger, inkludert i dusjnisen. På gulvet får du rene, fine linjer med 30 x 30 cm fliser, mens det i den nedsenkede dusjnisen kommer 5 x 5 cm fliser. Flisene på veggene blir 30 x 60 cm, noe som skaper et fint samspill med gulvet. Man kan velge mellom 4

farger vegg og gulvfliser kostnadsfritt (beigemelert, mørk gråmelert, lys gråmelerte og hvit blank). Speil over innredning blir innfelt i veggflisene og det blir innfelte LED downlights i tak. Mer informasjon om hva du får på badet, finner du i leveransebeskrivelsen.





Trinn 4

Trespa eller kledning med tilsvarende kvalitet

Trespa er internasjonalt anerkjent som en ledende og innovativ leverandør av arkitektoniske materialer til utvendig kledning, dekorative fasader og vitenskapelige overflateløsninger.

Kledningspanelene på Consulens Brygge vil ha overbevisende estetiske kvaliteter og bestå av opptil 70% naturlige fibre og termoherdende harpikser – alt produsert under høyt trykk og høy temperatur, noe som gir et meget stabilt, tett panel.



Foto Trinn 1 og 2 som allerede er bygget. Det blir samme type materialbruk i Trinn 3 og 4.

3D-illustrasjon, Consulens Brygge. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Fasadeuttrykk vil avvike på ferdig bygg. Andre bygg, beplantning, møblering og vegetasjon på tomten ellers er ikke endelig prosjektert. Avvik fra illustrasjonen vil forekomme.



Vil du nyte
smaken av livet,
så ta store biter.



LEVERANSEBESKRIVELSE

GENERELT

Beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner og bør leses sammen med plantegning/kontraktstegning for å få et helhetlig bilde av leiligheten.

Leveransen er iht. til Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17) og elektriske installasjoner i boliger (NEK 400-2022 og NEK 700), som gjelder på tidspunkt for innsendelse av rammesøknad. Arbeidet utføres etter normale krav til toleranser som gjelder for bygging av boliger. For øvrig legges offentlige lover, forskrifter og standarder til grunn for krav til utførelse og materialbruk. Alle komponenter og produkter som ikke er nærmere spesifisert vil være av normalt god kvalitet.

Generelt vil leilighetene få energiattest med oppvarmingskarakter grønn og det vil bli tilstrebet at ingen leiligheter skal få svakere energikarakter enn C.

BOLIGEN

BÆRESYSTEM

Boligbyggene fundamenteres på fjell/stålkjernepeler/løsmasser. Husene bygges med bærekonstruksjoner i stål og betong. Etasjeskiller i betong. Tak over 9.etg leveres som lett konstruksjon. Dekke over parkeringskjeller utføres med prefabrikkerte hulldekker e.l./plasztøpt betong

YTTERVEGGER OG FASADER

Yttervegger under terreng er utført som plasstøpte konstruksjoner. Veggene utføres med grunnmursplate og isolasjon.

Klimaveggene utføres som isolerte bindingsverksvegger. Som fasadematerial vil det bli benyttet platekledning.

VINDUER OG BALKONGDØRER

Vinduer og balkongdører leveres med utvendig mantling (ytterkledning) i aluminium. Urvendig farge tilsvarende Consul Sigval Bergesens vei 200/212. Innvendig farge NCS S-0500N klassisk hvit.

Dør- og vinduer leveres med hvitmalt foringer og gerikter. Spikerhoder i geriktene vil bli vokset i leiligheter over 80 m2. Det leveres hvite foringer av MDF.

Solskjerming av vinduer leveres iht. krav fra Teknisk forskrift og beregninger. Omfang om hvor dette vil være nødvendig vil bli avklart ifb. med detaljprosjektering.

INNERVEGGER

Innvendige vegger i boligene utføres generelt som isolerte bindingsverksvegger med gipsplatekledning.

Betongvegger forekommer i en viss utstrekning i forbindelse med trapperom, heis, bærevegger og leilighetsskillevegger. Ved eventuell overgang mellom gips/ betong på samme veggflate vil overgangen bli levert med overgangslist. Vegger leveres i farge NCS S 0500-N klassisk hvit.

DØRER

Inngangsdør til leilighet er kompakt med glatt dørblad, levert med nøkkellås og kikkhull. Farge NCS S 0500-N klassisk hvit på inn og utvendig side, med hvitmalt karmer, foringer og gerikter.

Det leveres ikke ringeklokke på utsiden av inngangsdør.

Innvendige dører i leiligheten leveres med farge klassisk hvit NCS S0500-N, slette dørblader samt hvitmalt karmer og gerikter. Dørvidere i børstet stål. Spikerhoder i geriktene vil bli vokset i leiligheter over 80 m². Standard dørterskel leveres som hvitpigmentert eik.

GULV

Gulv i oppholdsrom leveres med matt lakkert eikeparkett, med kvist og variasjoner i trestruktur og farge. For leiligheter mindre enn 80 m² leveres 3-stavs parkett type Karelia Eik Natur Vanilla Matt, og for leiligheter større enn 80 m² leveres 1 stavs parkett type Karelia Eik Natur Vanilla Move Matt 138 mm. Fotlist i farge som parkett med synlige spikerhull.

Gulv i 9. etg. i plan med utvendig terrasse.

HIMLINGER

I leiligheter større enn 80 m²: Gipshimling, sparklet og malt. Farge: NCS S 0500-N, klassisk hvit.

Revisjon 07.05.2025

I leiligheter mindre enn 80 m²: glatt, sparklet og malt betongdekke (stedvis gips). Farge: NCS S 0500-N, klassisk hvit.

Leiligheter uten gipshimling (under 80 m²) får takhøyde på ca. 2.7 meter. Leilighetene i sokkeletasjen får en takhøyde på ca. 3 meter. Takhøyde er ca. 2,55 meter (9 etg. har takhøyde på ca. 3 meter) med unntak av baderom som har standard takhøyde på ca. 2,2 meter. Det vil være redusert himlingshøyde og lokale nedforinger i gips ned mot 2,2 meter i områder der dette er nødvendig for fremføring av ventilasjonskanaler og andre tekniske installasjoner. Foreløpig omfang av nedsenket himling er vist på kontraktstegning. I innvendig bod vil det kunne forekomme synlige rør og kanaler.

Overgang mellom vegg/tak leveres listefritt. På bad og wc vil det være nedforet himling av gips, farge NCS S 0500-N klassisk hvit.

STEDBYGDE BAD

Baderomsinnredning leveres med heldekkende servant med rette kanter. Størrelse fremgår av kontraktstegning. Kjøkkenleverandør leverer og monterer baderomsinnredning som type Lilje Palett, valgfri farge (15 stdr. farger). Håndtak Bøyle stål 128 mm.

Utenpåliggende speil med lys, størrelse følger bredde baderoms innredning. Ett-greps servant batteri i krom. Trykk- og termostatstyrt dusjarmatur inkludert hånddusj. Dusjvegger i glass med profiler i blankt krom. Vegghengt WC i hvit porselen med softclose-funksjon på lokk.

LED downlights innfelt i himling (med dimmer).

I bad hvor det er vist mulighet for vaskemaskin leveres kran og avløp for tilkobling av vaskemaskin, kfr. kontraktstegning.

Fordelingsskap for vann/fjernvarme kan bli synlig på vegg. Fortrinnsvis i bod der det er mulig.

Det leveres fliser på gulv type FK-Pro mørk gråmelert eller tilsvarende. Størrelse 30cm x 30cm. I dusjsone som er nedsenket ca. 1 flishøyde for bedre vannhåndtering, leveres det 5cm x 5cm fliser, type FK-Pro mørk gråmelert eller tilsvarende.

Vegger flislegges med fliser størrelse 30cm x 60cm i liggende format. Type FK-Pro hvit matt eller tilsvarende. Det kan bli avvik mellom fuger gulv/vegg. Man kan velge mellom 4 farger vegg og gulvfliser kostnadsfritt (beigemelert, mørk gråmelert, lys gråmelerte, hvit blank).

WC

Parkett på gulv. Malte gipsvegger farge NCS S 0500-N klassisk hvit.

LED Downlights med dimmer. Vegghengt WC i hvit porselen med hvitt sete og lokk med softclose funksjon på lokk. Servant med ettgreps batteri.

Utenpåliggende speil med lys over vask.

VASKEROM

Flislagt gulv med sokkelflis, samme farge og størrelse som på bad. Sluk i gulv. Stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel.

Utslagsvask montert på vegg med armatur (se plassering på kontraktstegning). Det må påregnes synlige rør og kanaler.

KJØKKEN

Kjøkken leveres slik det fremgår av kontraktstegning. Vi tar forbehold om at moduler kan bytte plass.

Det vil bli utarbeidet egne kjøkkentegninger fra leverandør med mulighet for individuelle tilpasninger og endringer av fronter, benkeplate m.m. mot pristillegg.

Det vil ikke være anledning til å endre plassering av ventilator og kjøkkenvask. For detaljert kjøkkenløsning pr. leilighet, be selger om tegning.

Kjøkkeninnredning leveres fra Sigdal, type Uno Palett valgfri farge (15 stdr farger) i alle leiligheter.

Benkeplate med rett kant type Delaware stein 652 laminat. Det vil være fritt valg mellom flere forskjellige laminat benkeplater uten tillegg i pris.

Overskap på kjøkken leveres ekstra høye. Foring til tak i MDF, samme farge

som innredning der det lar seg gjøre, alternativt gips i samme farge som vegg. Dempere på alle skapdører og skuffer. Kildesortering med 2 bøtter i skap under vask.

Glassplate 90*50 cm i klart glass over komfyr, ellers malte vegger mellom over- og underskap.

Benkeplate leveres hel såfremt koketopp ikke er valgt ved tilvalg.

Det leveres underlimt rektangulær vask, type Franke Bell BCX 210-51 og ettgreps kjøkkenarmatur.

Stuss og avløp for oppvaskmaskin. Kjøkkenhette med kullfilter. Kjøkkenhette er innebygd/flukter med overskap/ev. i tak over øy.

Det leveres ikke hvitevarer. Dette kan bestilles i tilvalgsmøte hos kjøkkenleverandør innen nærmere angitt frist.

Det leveres waterguard på kjøkken for oppvaskmaskin.

GARDEROBE

Det leveres ikke garderobeskap. Dette kan bestilles i nærmere angitt tilvalgsperiode. Skap bestilt ved tilvalg vil ikke bli montert i konflikt med tilgjengelighetskrav.

BRANNVARSLING

Røyk-/brannmeldere iht. krav. Det leveres ett brannslukkingsapparat (pulverapparat) til hver leilighet.

BOD I LEILIGHET

Innvendig bod i leiligheter hvor det fremgår av kontraktstegningene. I de fleste innvendige boder vil det være montert et vegghengt ventilasjonsaggregat. Sensor styrt taklampe.

For alle boder må det påregnes synlige kanaler/tekniske føringer og rør på vegg og i himling. Det vil forekomme inspeksjonsluke i tak eller vegg.

SPORTSBOD

Det medfølger en sportsbod pr. leilighet, minimum ca 5 m2 i ventilert underetasje. Bodene vil ha tette vegger opptil ca 2 meter, stålnetting videre til tak. Skillevegger mellom bodene i stålnetting med hengelåsfeste på dør.

Fellesbelysning. For eventuell fremtidig stikk-kontakt i hver bod, så legges det strømfremlegg som avsluttes i koblingsboks i tak inne i boden.

BALKONG/TERRASSE

Balkonger og terrasser leveres med impregnernt tregulv helt ut til rekkverk. Klart glassrekkverk med håndløper og stolper i stål. Nedre del av rekkverk med byggets tette fasadeplater på enkelte leiligheter (se fasadetegning).

Det leveres 1 stk. LED utelampe med innvendig bryter, og en utvendig dobbel stikkontakt.

Underside av balkongplate i malt betong.

Vannuttak på terrasser i 9.etg.

OPPVARMING

Oppvarming via Lyse sitt fjernvarmeanlegg.

Vannbåren gulvvarme på bad. 1 stk. viftekonvektor i stue og/eller gang, basert på vannbåren varme. Det gis opsjon på å erstatte viftekonvektor med gulvvarme i stue/kjøkkenområder.

Øvrige rom leveres uten oppvarming, men kan bestilles som tilvalg.

VENTILASJON

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning, med eget aggregat for hver leilighet. Aggregat plasseres i bod eller annet egnet sted i leiligheter kfr. kontraktstegninger. Luftinntak i fasade og avkast over tak.

Parkering: Ventileres iht. krav.

VVS

Innvendig vannledninger legges som rør-i-rør med fordeler skap plassert i vegg på bad eller bod, eller på vegg i bod, andre plasseringer kan forekomme. Hver leilighet vil ha egen stoppekran plassert i vannskap. Varmtvann leveres fra varmeveksler som er tilknyttet Lyse sitt fjernvarmeanlegg. Det vil være egne målere for fjernvarme/varmt vann og kaldt vann i hver leilighet. (Leveres av Lyse, monteres av rørlegger.) Leilighetene får installert sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder for brannsløkking plassert på øvre del av vegger, eller i tak/ev. nedforet himling. Antall og plassering iht. krav. Balkonger sprinkles der det er krav.

I tillegg gis det opsjonspris på å sprinkle øvrige balkonger. (enhetspris pr. balkong)

Parkering: Sprinkling iht. krav.

ELEKTRO

Elektrisk anlegg leveres i henhold til kravene i norm for tekniske installasjoner, NEK 400:2022 og NEK 700. Krav til antall strømuttak er definert ut fra rommenes størrelse.

Antall stikkontakter i rom av samme type vil derfor variere fra leilighet til leilighet.

Hovedregel for stue og oppholdsrom er en dobbel stikkontakt per 4 m2 gulvflate. Elektro leveres iht. elektrotegning som vil bli tilsendt kunde i forbindelse med oppstart av tilvalg.

Generelt ligger elektrisk anlegg skjult i leiligheten, bortsett fra betong- og lydvegger hvor det kan bli åpent anlegg. For lyspunkt som skal være i betonghimling leveres stikkontakt i overgang mellom himling og vegg, med bryter på vegg.

I hovedentrè leveres lyspunkt samt 1 stikkontakt ved tak med bryter på vegg. Det leveres komplett porttelefonanlegg-(klargjort for video), med 2-veis tale og fjernåpning av hoved-inngangsdør og garasjeport fra hver leilighet (alternativt åpning av garasjeport med GSM løsning).

TV/bredbånd: Forberedt for trådløs tilkobling. Det medtas trekkerør og boks med blindlokk for at installasjonen kan oppfylle krav til kablet nettverk iht. NEK700 på ett senere tidspunkt. Det medtas føringsvei for fiber frem til hver leilighet fra teknisk rom i parkeringsetasje.

På kjøkken leveres det LED-belysning under overskap levert av kjøkken-leverandør.

Bryter på vegg til dette. (leveres av elektro)

Øvrig standard elektro leveranse er:

- 1 stikkontakt for induksjonstopp 25 A.
- 1 stikkontakt for stekeovn 16A.
- 1 stikkontakt for kjøleskap.
- 1 stikkontakt for oppvaskmaskin.
- 1 stikkontakt for kjøkkenhette.
- 1 komfyrvakt.
- 2 doble stikkontakter over benk.
- 1 stikkontakt ved tak med bryter på vegg.

På bad leveres det: LED-Downlights i tak med dimmer, antall avhengig av størrelse på bad. 1 dobbel stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel samt en dobbel stikkontakt (der dette er vist på tegning).

På WC leveres det: LED-Downlights i tak med bryter på vegg. 1 stikkontakt ved speil.

Sikringsskap plasseres fortrinnsvis i bod eller gang, se elektrotegning. Altibox sentral plasseres der det er mest optimalt.

Parkering: Belysning iht. krav.

Det legges opp innfrastruktur/ringledning for fremtidig tilkobling av ladepunkt til el-bil.

Ladepunkt til el-bil kan kjøpes som tilvalg.

INNVENDIGE FELLESAREALER

Inngangspartiene i plan 1 leveres med fliser, gulvtepper i trapp/korridorer i øvrige etasjer. Sparklede og malte vegger. Spilerekkverket i trappeoppgang leveres i lakkert stål. Postkasser montert på vegg i hovedinngang.

Det skal leveres et ladeskap med lademulighet for 10 stk. el-sykler i parkeringsanlegg.

HEIS/TRAPP

Heis fra underetasje til 9. etasje. Tilkomst til parkeringsanlegget fra underetasje. Trapp fra underetasje til 9. etasje.

FELLES UTEAREALER

Foreløpig utomhusplan er inntatt i prospektet. Arealet mellom byggetrinnene opparbeides med grønne soner, sykkelparkering, oppholdssoner med benker, lekeapparater med gummidekke og gangareal med fast dekke. Utomhusplanen er en illustrasjon og endringer i utforming og materialvalg må påregnes. Det medregnes belysning som vist på LARK plan.

Utomhusarealene vil ferdigstilles i ulike faser samtidig med ferdigstilling av





nærliggende bygg, eller ved egnet årstid.

Det leveres 1 stk. frostsikker utekran på yttervegg ved hoved inngangsparti på bakkeplan 1 etg. Det leveres utvendig LED belysning fellesarealer i form av pullerter eller lignende, samt ved hovedinngang.

AVFALLSHÅNDTERING

Det etableres nedgravde avfallscontainere ved innkjørsel til parkeringsanlegg, for restavfall, bio og papir (evt andre fraksjoner).

TILVALG

Prosjektet er forutsatt gjennomført som serieproduksjon, som gir føringer for hvilke tilvalg og endringer som kan tillates og når disse må bestilles. Det vil bli muligheter for å gjøre individuelle tilpasninger gjennom valg fra en tilvalgsliste som blir sendt boligkjøperne i god tid før arbeidene med innvendige arbeider starter. Tilvalgsmuligheter vil omfatte type parkett, innvendige dører, fliser i våtrom, farger på vegg, kjøkkenmodell fra prosjektets leverandør, elektro-punkter, m.m. Tilvalg medfører pristillegg inkludert påslag som vil fremgå av tilvalgslisten.

Kjøper vil også ha anledning til å bestille endringer utover prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris (samt administrasjonspåslag til entreprenør på 15%). Ønsker om endringer vil medføre at selger, totalentreprenør, tekniske konsulenter og/eller arkitekt må vurdere ønskene. Kjøper må dekke kostnadene for disse vurderingene, uavhengig av om endringene blir bestilt eller ikke.

Endringer kan ikke gjennomføres dersom det berører rammetillatelsen, gir forsinkelser i prosjektet eller hindrer rasjonell gjennomføring av byggearbeidene.

Endringer kan ikke være i strid med gjeldende forskriftskrav. Kjøper kan heller ikke kreve endringer og tilvalg som utgjør mer enn 15 % av avtalt kjøpesum, jf. bustadoppføringslova § 9.

FORBEHOLD

Alle opplysningene i salgsmaterialet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessig og nødvendig, uten å redusere den generelle standard. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer.

Det tas forbehold om skrivefeil/ trykkfeil i prospekt og leveransebeskrivelse. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Alle illustrasjoner som er benyttet i markedsføring av prosjektet er kun ment å være av illustrativ karakter og avvik kan forekomme. Disse kan vise elementer og tilvalg som ikke er en del av standardleveransen. Dette gjelder også viste fasader, utomhusarealer og innredning i visningslokalet. Det gjøres oppmerksom på at utsikt og solforhold som er vist ikke er gjeldende for alle leiligheter. Salgstegninger i prospekt er illustrasjoner og omfatter ikke tilgjengelighetskrav.

Det tas forbehold om synlige rør/kanalføringer. Det tas også forbehold om plassering og størrelse på sjakter, tekniske skap/ventilasjonsaggregat, nedforinger og innkassinger. I forbindelse med elektro/ tv-data/sanitær/fjernvarme/ ventilasjon, kan det komme inspeksjonsluker.

Ved flikkarbeider /utbedringer vil malte overflater bli utbedret med flikkmaling og ikke maling av hele flater.

Det tas forbehold om endelig utforming på innredning av kjøkken og bad. Møbler som vist på tegninger er kun å anse som illustrasjoner, og inngår ikke i leveransen. Hvitevarer og garderoreskap inngår ikke i standardleveransen. Det henvises til kontraktstegning og leveransebeskrivelse som beskriver detaljer ved leiligheten.

Skjeggkre ble første gang allment kjent i Norge i 2014 og utbredelsen har spredt seg raskt. Folkehelseinstituttet har informert om at de har kommet frem til en effektiv og sikker bekjempelsesmetode for skjeggkre. Skjeggkre vil sjeldent komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer. Det er imidlertid påvist at skjeggkre ofte kan komme inn med pappemballasje eller med personer via vesker, klær eller lignende. Skjeggkre kan spre seg fra en enhet til den neste. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering. Arealer er beregnet på grunnlag av tegninger på salgstidspunktet. Det tas forbehold om mindre arealavvik som skyldes nødvendige justeringer av konstruksjoner, sjakter o.l., uten å redusere boligens funksjonalitet.

Salgstegninger er ikke gjengitt i målestokk og bør ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler.

Det gjøres oppmerksom på at ferdigstillelsesgrad av utomhusarealer ved

overlevering vil kunne avvike fra beskrivelser gitt i salgsmateriell. Det tas forbehold om offentlige pålegg som ikke er kjent på salgstidspunktet som kan medføre endringer. Det tas forbehold om å endre organisering av prosjektet dersom dette viser seg hensiktsmessig, eventuelt som følge av krav fra plan- og bygningsetaten. I så tilfelle plikter kjøper å medvirke til alle vedtak om endring i eierseksjonssameier. Det vil si reseksjonering av eierseksjoner, samt gj de underskrifter som måtte være nødvendig for gjennomføring av byggetrinnene f.eks i forhold til Statens Kartverk og bygningsmyndigheter.

NØKKEL-OPPLYSNINGER

Dato: 30.04.2025

SELGER

Kullimport Eiendomsutvikling II AS
c/o Skanska Norge AS, Postboks 1175 Sentrum
0107 Oslo
Org. nr: 932 601 923

ENTREPRENØR

Skanska Norge AS
Org. nr: 943 049 467

HJEMMELSHAVER

Kullimport Eiendomsutvikling II AS

EIENDOMSMEGLER

EIE nybygg (Megleren for Nye Boliger AS)
Niels Juels gate 50, 4008 Stavanger
Org. nr: 924 773 413

OPPGJØR

EIE Økonomi AS
Org. nr: 990 025 983

PROSJEKTETS OPPDRAGSNUMMER

10-25-9002

MATRIKKE

Nåværende matrikelnummer for det resterende utbyggingsområdet på Consulens Brygge er Gnr. 22 Bnr. 12 i Stavanger kommune. Gnr/bnr vil bli tildelt ifbm. Fradeling av tomt, og eiendommen vil bli seksjonert.

ADRESSE

Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtagelse.

BOLIGTYPE

Leilighetene vil bli organisert som et eierseksjonssameie. Seksjonsnummer for boligseksjonene vil bli tildelt ved seksjoneringen.

EIERFORM

Eierseksjon

PLANLAGT BEBYGGELSE

I utbyggingsprosjektet Consulens Brygge er det planlagt oppført totalt ca. 121 leiligheter fordelt på 4 boligblokker, samt 10 rekkehus og et underliggende garasjeanlegg. Utbyggingen vil bli utført i flere byggetrinn.

BB1 og BB2 vil bli organisert som ett selvstendig eierseksjonssameie, bestående av to boligblokker med tilhørende felles eiet tomt.

Rekkehustomtene er planlagt fradelt med egne gnr/bnr.

TOMT

Felles eiet tomt. Tomten til BB1 og BB2 vil bli fradelt som egen eiendom, med eget gnr/bnr. Tomtens areal vil bli fastsatt ifbm. fradelingen.

DEFINISJON PÅ AREALER

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje eller utvendig bod.

Innlasset balkong (BRA-b) er innklassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

TEGNINGER / INTERIØRPLANER

Det gjøres spesielt oppmerksom på at interiørplanene som er utarbeidet av interiørarkitekt og som er vist i prospekt og nettside, er å se på som en uforpliktende ideskisse for mulig innredning og møblering av boligene. Det er ikke hensyntatt krav til universell utforming/tilgjengelighet.

Det er laget egen kontraktstegning som vil bli gjeldende ved kontrakt.

Garderober, hyller og andre forslag til innredning i skissene er ikke en del av leveransen. For kjøkken og baderomsinnredning henvises det til egne kontrakts tegninger.

Det gjøres oppmerksom på at det i detaljprosjekteringen kan det bli gjort tekniske endringer som kan medføre at de skisserte interiørløsningene ikke kan velges.

PARKERING OG SPORTSBOD

Alle leiligheter selges med en sportsbod i byggets underetasje. Dersom parkeringsplass medfølger i handelen, er dette uttrykkelig beskrevet i kontraktens §1.

Parkeringsplasser, gjesteparkering og fremtidig bildelingsordning, arealer for sykkelparkering, teknisk rom osv. vil være plassert i parkeringsanlegg som vil bli opprettet som en egen anleggs eiendom, med eget gnr/bnr. Deler av parkeringsanlegget er oppført i forbindelse med utbyggingen av BB3 og BB4 og er fradelt som en egen anleggs eiendom med matrikkel Gnr. 22 Bnr. 375. Parkeringsanlegg skal i forbindelse med oppføring av BB1 og BB2 utvides og vil enten få eget Gnr./ Bnr. eller bli sammenføyet med anleggs eiendommen Gnr. 22 Bnr. 375 som én anleggs eiendom. Anleggs eiendommen skal betjene hele utbyggingsområdet.

Parkeringsanlegget vil i sin helhet bli driftet av Sameiet Consulens Brygge Felles org.nr 930867063. Deltakerne / sameierne i Sameiet Consulens Brygge Felles vil være de som til enhver tid eier boliger innenfor utbyggingsområdet Consulens Brygge, og alle disse vil være deltakere / sameiere i Sameiet Consulens Brygge Felles. Det felles eierskap i parkeringsanlegget vil bli organisert som et tingsrettslig sameie med egne vedtekter. Bruk, drift og vedlikehold av parkeringsanlegget vil bli regulert i vedtekter for Sameiet Consulens Brygge Felles. Kostnadene til drift og vedlikehold, fordeles forholdsmessig på de bruksberettigede.

Selger forbeholder seg retten til å organisere og tildele parkeringsplasser og boder. Likeså forbeholder selger seg retten til å fritt disponere over usolgte parkeringsplasser og boder. Det er ikke tillatt å ta i bruk usolgte parkeringsplasser/boder uten særskilt avtale med selger.

Parkeringsplassene i parkeringsanlegget er planlagt i henhold til Byggforsk. 312.130. «Parkeringsplasser og garasjeanlegg». Kjøper gjøres oppmerksom på at både bredden på enkelte parkeringsplasser og manøvreringsareal vil kunne avvike noe fra anbefalinger gitt i andre anvisninger og veiledere. Parkeringsplassene anses som fullt ut funksjonelle for standard bilbredder og -lengde, som definert av Statens Vegvesen.

Ved evt. motstrid mellom bestemmelser i punkt 16 og bestemmelser i punkt 1-15, gjelder bestemmelsene i punkt 16.

PRISER OG OMKOSTNINGER

Se til enhver tid oppdaterte prislister på prosjektets hjemmeside. Prisene er faste, uten indeksjustering.

Selger står fritt til når som helst å regulere pris på usolgte leiligheter.

GRUNNLAG FOR BEREGNING AV DOKUMENTAVGIFT

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være NOK 14 545,- pr kvm BRA-i for seksjonene. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet.

BETALINGSVILKÅR

Det skal i forbindelse med kontraktsinngåelse betales et forskudd på kr 100 000,- som forfaller til betaling innen 30 dager etter signert kjøpekontrakt.

Ved salg til næringsdrivende betales det et forskudd på 10%.

SAMEIET / FELLESENTGIFTER

Tomten og bygningsmassen til byggetrinn 3 og 4 vil bli organisert som et eierseksjonssameie. Sameiet vil bli regulert av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Utbygger tar forbehold om endringer i antall seksjoner (f.eks. ved sammenslåing av leiligheter). Videre tar utbygger forbehold om at sameiet kan bli utvidet/ sammenslått med 1 eller flere seksjonssameier på området.

Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Utkast til vedtekter følger vedlagt som en del av salgsdokumentasjonen.

Fellesutgiftene er stipulert til ca. kr 25,- pr. kvm pr mnd. for leiligheter det første driftsåret. I tillegg skal det betales kr 99 pr. mnd for fiberaksess, kr 550,- pr mnd til fellessameie og kr 99,- pr mnd for Heime.





Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader, stiftelsesomkostninger og startkapital på usolgte enheter.

Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall eierseksjoner, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.

Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i eierseksjonssameiet.

Utkast til budsjett er utarbeidet av forretningsfører Bate, og er vedlagt som en del av salgsdokumentasjonen.

SAMEIET CONSULENS BRYGGE FELLES
Anleggseiendommen, felles utareal og felleslokaler skal eies og driftes av Sameiet Consulens Brygge Felles. Alle eiere av leiligheter og rekkehus innenfor utbyggingsområdet Consulens Brygge har pliktig medlemskap i dette Sameiet.

Sameiet vil ha sitt eget budsjett og regnskap. Hver seksjonseier skal dekke sin andel av kostnader for drift og forvaltning av disse fellesarealene. Styret i Sameiet skal fastsette Retningslinjer for bruken av felleslokalene. Det er utarbeidet egne vedtekter for Sameiet Consulens Brygge Felles.

FORRETNINGSFØRER
Selger har, på vegne av sameiet, inngått bindende forretningsføreravtale med BATE med en minstetid på 2 år og deretter med løpende, gjensidig oppsigelse på 6 måneder.

Kjøperne vil bli innkalt til ekstraordinært årsmøte for overtakelsene tar til, hvor beboerstyre blir valgt og hvor det vil bli foretatt en gjennomgang av budsjett og vedtekter for eierseksjonssameiet. I tillegg vil det bli en gjennomgang av ev. husordensregler og vedtektene for Sameiet Consulens Brygge Felles.

LEVERANDØRAVTALER
Selger har på vegne av sameiet og fellessameiet anledning til å inngå bindende avtaler med bindingstid/ inntil fem års varighet vedrørende avtaler med bl.a. følgende leverandører:

- Forretningsfører (BATE Eiendomsforvaltning AS)
- Heisleverandør
- Leverandør av telefonlinje til heiskupeer
- Vaktmesterselskap og vakselskap
- Altibox - Leverandør av TV og internett
- Smartly – Leverandør av ladesystemer for el-bil
- Lyse Energiservice for individuell måling av forbruk
- Serviceavtale garasjeport, ventilasjonsanlegg, og drift av fellesarealer (inkludert lovpålagte serviceavtaler f.eks. i sammenheng med FDV- dokumentasjon)
- Heime - tilrettelegging av sosial- og delingsfunksjoner
- Avtale med leverandør av bildelingstjeneste

HEIME
Selger vil, på vegne av Sameiet Consulens Brygge 2, inngå bindende leverandøravtale for felles servicetjenester med Heime Proptech AS, for å sikre gode boforhold. Kostnadene for leveransen av servicetjenester er kr. 99,- pr måned pr boenhet. Beløpet vil bli indekjustert fra og med overtakelse av første boenhet.

Leverandøravtalen vil ha en minstetid på 3 år, regnet fra overtakelse av første bolig i trinn 3 og 4, og deretter med fortløpende forlengelser med nye 3 år med mindre en av partene sier opp avtalen innen 6 måneder før utløpet av innværende 3 års periode.

Leverandøravtalen kan fås ved henvendelse til megler.

LYSE / SMARTLY
Selger vil, på vegne sameiet, inngå avtale med Lyse om leveranse av strøm, fiberaksess fra Altibox, infrastruktur for el-billading mv. før første overtakelse.

BYGGEÅTE
TEK 17, og som for øvrig beskrevet i leveransebeskrivelse og romskjema.

DETALJPROSJEKTERING / KRYMPING ETTER OVERTAKELSE MV.
Prosjektet er ikke ferdig detaljprosjekttert ved salgsstart. Under detaljprosjekteringen må det påregnes mindre justeringer av planer, materialbruk og løsninger. Eksempler på dette er veggrykkelser, sjakter/ innkassinger for tekniske føringer, mindre justeringer på kjøkkeninnredning, vinduer, dører, justeringer i garasjeanlegg og annet. Sjakter og føringer for VVS er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme. Generelt er himling i bod/entre/hall nedsenket for å skjule tekniske anlegg/føringer.

Justeringer som beskrevet over berettiger ikke endring av kjøpesummen så lenge

justeringene ikke er vesentlige og ikke påvirker boligen negativt mht. rom, funksjon og kvaliteter. Justeringer som beskrevet over kan også medføre mindre endringer i beregningsmessig bruksareal, uten at dette berettiger endring av kjøpesum dersom boligene og prosjektets ytre mål er tilsvarende som på salgstidspunktet.

Salgstegningene er i skalert målestokk. Salgstegningene må imidlertid ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler. Mindre avvik kan forekomme.

Krymping i betong, tre, plater etc. kan medføre riss. Selger er ikke forpliktet til utbedring av slike mangler utover normer/krav i Norsk Standard NS3420 3, utgave etter NBI-byggdetaljblad «520.008 toleranser, anbefalte toleranser til ferdige overflate for utførelse». Skader som måtte skyldes kjøpers bruk eller manglende vedlikehold vil heller ikke vedrøre selger.

Leveransebeskrivelse fra utbygger angir hvilken teknisk standard prosjektet leveres med. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: De tekniske løsninger skal tilfredsstillte plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

ENERGIMERKING
Energiattest for hele bygget samlet vil foreligge senest ved overtakelse. Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv eiendommen er.

OPPVARMING
Oppvarming via Lyse sitt fjernvarmeanlegg. Leilighetene vil leveres med viftekonvektor. Det leveres vannbåren gulvvarme på bad.

REGULERINGSFORHOLD
Utbyggingsområdet Consulens Brygge er regulert iht. Reguleringsplan 2605P. Utbyggingsområdet er regulert til bolig. Kopi av reguleringsplan med bestemmelser ligger som del av salgsdokumentasjonen.

Bygningsmassen til byggetrinn 3 og 4 består av boligene som skal oppføres på områdene kalt BB1 og BB2 på reguleringskartet.

Det er planlagt videre utbygging på naboeiendommene, og det henvises til Stavanger kommune for ytterligere opplysninger.

VEI, VANN OG AVLØP
Offentlig tilknytting.

KOMMUNALE AVGIFTER
Kommunale avgifter fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

LIKINGSVERDI
Likningsverdi blir fastsatt etter ferdigstillelse. Se *skatteetaten.no* for nærmere informasjon.

SELGERS FORBEHOLD
Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse er gitt innen 31.03.2026
- Det tas forbehold at det innen 31.03.2026 er solgt boliger som i samlet verdi utgjør minst 60% av totalverdien.
- Det tas forbehold om at styrende organer hos Selger godkjenner og beslutter byggstart innen 31.03.2026.

Selgeren skal uten ugrunnet opphold varsle Kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort.

Selgeren er bundet til kontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til Kjøper om at forbehold gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløpe av den aktuelle fristen.

Dersom kontrakten bortfaller på grunn av forbeholdene, skal Kjøperen få tilbakebetalt innbetalt forskudd uten ugrunnet opphold.

OVERTAKELSE
Forventet ferdigstillelse er 24 mnd etter at byggstart er besluttet, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter.

Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selger kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye

overtagelsestidspunktet. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet.

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

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen, i henhold til bilag til denne kontrakt.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggerengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Eiendommen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Overtakelse av felles- og uteareal skjer samtidig med at den enkelte bolig overtas. Det vil gjennomføres en befaring av felles/utomhusarealer med styret for sameiet for å avdekke evt. feil og mangler samt manglende ferdigstillelse. Overtakelse av boligen med tilhørende andel fellesareal kan ikke nektes av kjøper selv om fellesareal/utomhusareal ikke er ferdigstilt. Ferdigstillelse av utomhusareal er avhengig av sesong og kan derfor bli ferdigstilt etter overtakelse av boligene. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen.

Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene jf. buofl. § 31. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillingen, med beløp utarbeidet av takstmann. Partene gir sameiets styre fullmakt til å frigi beløpet til Selger etter at gjenstående arbeider anmerket i protokoll er utbedret. Ovennevnte informasjon om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest, dog slik at forhold som i realiteten gjelder senere byggetrinn ikke gir rett til tilbakehold av deler av kjøpesummen.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse er eiendomsmegler forpliktet til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Eiendomsmegler skal deretter bistå partene med å etablere tilfredsstillende sikkerhet som ivaretar kjøpers interesser.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppbeærer eventuelle inntekter.

Risikoen for boligen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet boligen kunne vært overtatt.

Når risikoen for boligen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

FERDIGATTEST
I henhold til hovedregelen i Plan- og bygningsloven skal det foreligge ferdigattest før overtakelse kan finne sted, alternativt midlertidig brukstillatelse. Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

FELLESAREALER / UTOMHUSAREALER
Ved overtakelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Overtakelse av boligene kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt.

Det gjøres oppmerksom på at leveransebeskrivelsen/ utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjekttert, og at endringer kan forekomme.

TILVALG- OG TILLEGGSARBEIDER
Det vil i en tidsbegrenset periode være anledning til å gjøre tilvalg. Mulige tilvalg og priskonsekvens av dette vil bli presentert av entreprenør i tilvalgsprosessen.

Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15 % av kjøpesum i henhold til bustadoppføringslova § 9. Alle tilvalg avtalefestes direkte mellom kjøper og entreprenør i separat avtale. Tilvalg betales sammen med oppgjøret av boligen til meglers klientkonto ved overtakelse, iht. Inngått kjøpekontrakt.

Endringer ut over de som kommer frem i tilvalginformasjon fra entreprenør må på fritt grunnlag vurderes av selger, entreprenør og deres underleverandører. Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i

prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade og vindusform, samt plassering av vann og avløp. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, er interessent/kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått.

Entreprenør vil ta et påslag på endringer/tilvalg som bestilles fra kjøper.

Under tilvalgsprosessen kan underleverandører ha tilbud og kampanjer i butikk/ nettbutikk som ikke kan kombineres med leveranse for prosjektet. Dersom kjøper ønsker å gjøre endringer i prosjektets standardleveranser, vil uttrekkssummen være selgers og/eller underleverandørens kostpris. Som følge av selgers rabatter og påslag kan uttrekkssummen være lavere enn veiledende butikkpris.

ADGANG TIL UTLEIE
Boenheten kan leies ut med de eventuelle begrensninger som følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven.

FORSIKRING
Selger forsikrer eiendommen i byggeperioden.

Etter overtakelse vil eiendommen få fellesforsikring gjennom sameiet for bygg og fellesareal. Det er forretningsfører som etablerer forsikring på vegne av sameiet.

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne egen innboforsikring.

DIVERSE
Det forutsettes at kjøpere samtykker til elektronisk kommunikasjon.

Ved økning av skatter, avgifter og gebyrer, herunder blant annet mva., tinglysingsgebyrer og dokumentavgift, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtakelse, vil totale kostnader øke tilsvarende.

Inntil samtlige rekkehus/leiligheter i utbyggingsområdet Consulens Brygge er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker mv., samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal selger snarest utbedre.

HEFTELSE / SERVITUTTER
Selger forbeholder seg rett til å tinglyse de erklæringer som plan- og bygningsmyndighetene eller andre (inkludert selger) måtte ønske, for hensiktsmessig å kunne gjennomføre utbyggingen av eiendommen, senere utbyggingstrinn, drift og vedlikehold av fellesområder, nettverk m.m.

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

Det er pr. d.d. tinglyst følgende heftelser/ servitutter som kan følge eiendommen:

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

23.01.1945 206 Erklæring/avtale
Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB

25.09.2020 Bestemmelse om netstasjon
Adkomstrekk for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

25.09.2020 Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Adkomstrekk for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

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

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Videre kan selger tinglyse bruksretter til fremtidige byggetrinn. Selger forbeholder seg retten til å selge sine rettigheter og forpliktelser overfor kjøper til 3. mann. Kopi av grunnbokutskrift og servitutter tinglyst på eiendommen kan fremlegges av megler.

Servitutter som ikke skal gjelde den nye eiendommen vil bli forsøkt slettet. Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/avtaler. Dog har selger opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.

HVITVASKING
Megler er underlagt lov om hvitvasking som innebærer plikt til å melde fra til Økokrim om mistenkelige transaksjoner.





I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere ”mistenkelige transaksjoner” til Økokrim. Med ”mistenkelig transaksjon” menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

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

LOVANVENDELSER

Leilighetene og byhusene selges i henhold til bestemmelsene i Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997, nr.43.

I tillegg gjelder lov om eierseksjon (eierseksjonsloven) av 12. april 2020 nr. 65.

GARANTIER

Selger plikter å stille garanti etter § 12 i bustadoppføringslova ved signering av kontrakt. Dersom selger har tatt forbehold om åpning av byggelån, igangsettingstillatelse eller salg av et minimum antall enheter, er det tilstrekkelig at garantien stilles når forbeholdene er falt bort. Kjøper skal ikke betale noen del av kjøpesummen før garanti etter bustadoppføringsloven § 12 foreligger.

Dersom selger stiller garanti etter bustadoppføringslova §47 kan eventuell innbetalt del av kjøpesum utbetales til selger før overtagelse og tinglysing av hjemmelovergang.

TRANSPORT AV KJØPEKONTRAKT

Videresalg av kontraktposisjon krever Selgers forutgående skriftlige samtykke.

Videresalg fra forbruker (Kjøper 1) til (Kjøper 2) gjennomføres ved transport. Selgers «Avtale om transport av kjøpekontrakt» skal benyttes. Avtalen er vedlagt i salgsprospektet.

Ved videresalg fra næringsdrivende eller aktør som ansees som næringsdrivende, (Kjøper 1) til (Kjøper 2) må det inngås en egen kjøpekontrakt mellom Kjøper 1 og Kjøper 2, som oppfyller reglene i bustadoppføringslova jf. § 1 (1) bokstav b). Selgers garantier i henhold til punkt 3 overføres ikke til det nye kontraktsforholdet.

Ved transport av kontrakt, eller videresalg av leiligheten før overtakelse, påløper et håndteringsgebyr til megler på kr 40 000,- inkl. mva. Gebyret dekkes av kjøper 1. Dersom megleren for prosjektet også er megler ifbm. transport av kontrakten/videresalg av leiligheten før overtakelse, utgår gebyret da dette skal anses inkludert i meglers vederlag som avtales ifbm. salgsoppdraget.

Bruk av prosjektets markedsmateriell som visualiseringer bilder osv. tillates ikke brukt i markedsføring av andre enn utbygger og prosjektets megler.

I tillegg påløper det et transportgebyr til utbygger på kr. 40 000,- inkl. mva.

Videresalg av kontraktposisjon tillates ikke de siste 2 mnd. før overtakelse.

AVBESTILLING

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova kap. VI.

Dersom forbrukeren avbestiller, har selgeren krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Det vil si at kjøper bærer risikoen for selgers tap ved avbestilling. Bestilte endrings- og tilleggssarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av kjøper. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

MEGLERS VEDERLAG

Meglrs vederlag er avtalt til kr 50 000,- eks mva per solgte enhet.

VEDLEGG

Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med de dokumenter og vedlegg som følger kjøpet ved kontraktsinngåelse.

Følgende vedlegg signeres på lik linje sammen med kjøpekontrakt:
• Salgsdokument Consulens Brygge Trinn 3 og 4 datert 30.04.2025.

Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom leveransebeskrivelse

og tegninger i prospekt/internettside, er det leveransebeskrivelse og kontrakts tegninger for den aktuelle boligen som gjelder.

Alle modeller, perspektiver, illustrasjoner og møblerte planskisser er kun ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse. Det kan derfor fremkomme elementer som ikke inngår i leveransen.

Det tas forbehold om trykkfeil i salgsdokumentasjonen.

REVIDERT 08.04.2025

VEDTEKTER FOR SAMEIET CONSULENS BRYGGE 1

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

1. NAVN

Navn og opprettelse

Sameiets Sameiets navn er Sameiet Consulens Brygge 2. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 58 boligseksjoner fordelt på 2stk boligblokker på eiendommen gnr. 22 bnr.XX i Stavanger kommune.

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

Felleslokalene, garasjeanlegg og uteområdet eies av Sameiet Consulens Brygge Felles, og skal være til bruk for alle beboere i blokkene og rekkehusene innenfor reguleringsområdet Consulens Brygge. Bruk, drift og vedlikehold er regulert i egne vedtekter for fellesameiet. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2 BEGRENSNINGER I MULIGHETEN TIL Å KJØPE BOLIGSEKSJONER

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

(2) Begrensningen i første ledd gjelder tilsvarende hvis et 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.

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

3 RETTSLIG RÅDERETT

3-1 Rettslig råderett

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

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

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

4 BRUKEN AV FELLESAREALENE OG DEN ENKELTE BRUKSENHET

4-1 Rett til bruk

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

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

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

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

(5) Fremtidig rekkehus innenfor Consulens Brygge skal ha tilkomst til heis og trapperom i CB2 for tilkomst til garasjeanlegg. Denne bestemmelsen kan ikke fjernes uten samtykke. Denne rettigheten skal tinglyses på eiendommen.

4-2 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.

4-3 Ordensregler

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

5 PARKERING

5-1 Sameiets parkeringsplasser

Parkeringsplasser og gjesteparkeringsplasser etableres på en egen anleggseiendom (et parkeringsanlegg under bakken), opprettet som egen eiendom med gnr. 22 bnr. XX i Stavanger kommune («Anleggseiendommen»). Anleggseiendommen skal eies og driftes av Fellesameiet. De seksjonseiere som har kjøpt parkeringsplass i Anleggseiendommen får tinglyst sin rett til parkeringsplass i grunnboken i Anleggseiendommen. Den nærmere plassering av den enkeltes seksjonseiers parkeringsplass følger av et kart vedlagt til vedtektene for Fellessameiet.

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

6 VEDLIKEHOLD

6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat og brannvarsler
- skap, benker, innvendige dører med karm
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfældige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

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

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

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

6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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





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

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

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

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

7 FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFØRM

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Panterett for seksjonseierne forpliktelse

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

7-3 Heftelsesform

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

8 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

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

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

8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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

9 STYRET OG DETS VEDTAK

9-1 Styret - sammensetning

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

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

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

9-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styreleder avgjør hvorvidt avholdes fysisk eller digitalt. Alle

styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

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

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

9-3 Representasjon og fullmakt

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

10 ÅRSMØTET

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

10-3 Årsmøtets form

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

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

10-4 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

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

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

10-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

10-6 Møteledelse og protokoll

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

10-7 Stemmerett og fullmakt

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

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

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

10-8 Beslutninger på årsmøtet

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

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

(3) Stemmeliighet avgjøres ved loddrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

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

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

- (6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådgigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 7.

11 Elektronisk kommunikasjon

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

(2) Styret har egen epost:

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

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

12 INHABILITET OG MINDRETALLSVERN

12-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe

spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

12-2 Mindretallsvern

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

13 OVERGANGSREGLER FREM TIL ALLE BYGGETRINN ER FERDIGSTILT

Utbygger har ikke bestemt om utbyggingen foretas i et eller to eierseksjonssameier. Disse vedtektene er basert på at utbyggingen blir ett eierseksjonssameiet. Intensjonen til utbygger er å bygge det ut i ett eierseksjonssameie dersom salg og bygging praktisk lar seg gjennomføre innenfor en tidsperiode utbygger ser at dette er hensiktsmessig. Det vil uansett bli to byggetrinn et for hver blokk. Beslutning om å evt. dele opp byggetrinnene i 2 eierseksjonssameier vil senest tas ca. 6 mnd. før innflytting av trinn 1. Begge eierseksjonssameiene vil i tilfelle likevel sikres tilgang til felles funksjoner som gjesteleilighet, fellesfunksjoner etc.

Inntil hele utbyggingsprosjektet er ferdig utbygget er Sameiet Consulens Brygge 2 forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med selgers planer og med endringene som evt. blir gjort underveis. Eierseksjonssameiet er herunder forpliktet til å la selger vederlagsfritt benytte deler av Eierseksjons-sameiet utvendige og innvendige fellesarealer for adkomst i forbindelse med utbyggingen.

Utbygger står fritt til å gjennomføre normale salgsaktiviteter frem til alle seksjoner er usolgt.

Utbygger er ikke ansvarlig for å dekke felleskostnader for ikke ferdigstilte seksjoner i trinn som det ikke er har vært innflytting i.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger og utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelsen bortfaller uten behandling i generalforsamlingen når alle leilighetene i prosjektet er innflyttet, og dette bekrefes av utbygger.

Utbygger står fritt til å leie ut p-plasser som tilhører usolgte seksjoner eller seksjoner i senere byggetrinn innenfor utbyggingsområdet.

UTKAST BUDSJETT

Totale innbetalinger	
Fellesutgifter drift	1 718 400
Fiber aksess- Altibox kr 99,-pr bolig/mnd	68 904
Heime - kr 99,- pr bolig/mnd	68 904
Kostnad fellessameie - kr 550,- pr bolig/mnd	382 800
Sum innbetalinger	2 239 008
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	98 600
Arbeidsgiveravgift	13 804
Energi, fyring, elektrisitet, vann, varme, ved osv	29 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	235 000
Vaktmestertjenester	132 000
Renhold - utv bygg	226 250
Reparasjon og vedlikehold bygninger	104 400
Kostnad fellessameie - kr 550,- pr bolig/mnd	382 800
Reparasjon og vedlikehold annet	40 000
Honorar revisjon	15 000
Forretningsførerhonorar	108 750
Tilleggstjenester fra Bate - HMS -Nøkler	40 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	196 500
Porto og andre forsendelseskostnader - bank og div	5 000
Forsikringspremie	249 400
Annen kostnad	30 000
Heime - kr 99,- pr bolig/mnd	68 904
Fiber aksess- Altibox kr 99,-pr bolig/mnd	68 904
Total driftskostnader	1 906 504
Driftsresultat	332 504

Sameiet Consulens Brygge 2

Dato: 20.03.2025

Antall enheter: 58

Totalt kvm: 5 756

Startkapital til sameiet kr 5.000 pr leilighet

Altibox fiberaksess som er estimert til kr 99 pr mnd pr enhet

Kostnader til fellessameie som er estimert til kr 550 pr mnd pr enhet

Felleskostnad som fordeles etter brøk er estimert til kr 25 pr enhet.

I tillegg vil det tilkomme kostnader til:

I driftsbudsjettet har vi tatt med bygningsmessige vedlikehold som vil inngå i driften av sameiet med kr 200,- pr. enhet pr. mnd.

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

Eks på felleskostnader pr mnd for:

LEILIGHET PÅ 69 KVM		LEILIGHET PÅ 104 KVM	
Felleskostnader 69 x kr 25:	1 725	Felleskostnader 104 * kr 25:	2 600
Tv/internett tilkobling kr 99:	99	Tv/internett tilkobling kr 99:	99
Fellessameie:	550	Fellessameie:	550
Heime tjeneste:	99	Heime tjeneste:	99
Total felleskostnad pr mnd: 2 473		Total felleskostnad pr mnd: 3 348	





VEDTEKTER FOR VELFORENINGEN CONSULENS BRYGGE (ET TINGSRETTSLOG SAMEIE)

1. ORGANISERINGEN AV BOLIGOMRÅDET CONSULENS BRYGGE, NAVN OG FORMÅL

1.1 Organiseringsen av boligområdet
Consulens Brygge er et større sammenhengende boligområde, som etter endt utbygging vil bestå av 4 boligblokker og flere rekkehus.

Når utbyggingen av Consulens Brygge er ferdigstilt vil området bestå av følgende eiendommer / boenheter:

- Eierseksjonssameiet Consulens Brygge 1, etablert på gnr 22 bnr 374
- Eierseksjonssameiet Consulens Brygge 2, etablert på gnr 22 bnr (ev. flere eierseksjonssameier dersom fremtidig byggetrinn deles i to ulike sameier)
- Rekkehus, etablert på gnr ... bnr ... til bnr.
- Et parkeringsanlegg oppført på en anleggsiendom under bakken med gnr 22. bnr 375 ("Garasjeanlegget")
- En felles utendørsiendom som vil bestå av gnr. 22 bnr. 12 etter at alle fradelinger av boligomtene, Garasjeanlegget og arealer regulert til offentlig formål er gjennomført ("Felleseiendommen")
- Felleslokaler i blokkene.

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

Garasjeanlegget, Felleseiendommen og Felleslokale skal være til felles bruk for beboerne innenfor boligområdet, iht. slik regulering og med slike begrensninger som fremgår av disse vedtekter og fastsatte Retningslinjer for bruk av Felleslokale (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 Felleslokale skal eies og driftes i fellesskap som beskrevet i disse vedtekter.

Navnet på velforeningen skal være:

- Velforeningen Consulens Brygge

Alle de som til enhver tid eier boliger innenfor boligområdet Consulens Brygge plikter å være medlemmer i Velforeningen (heretter kalt Medlemmer eller Sameiere), og denne plikten skal tinglyses på samtlige eiendommer innenfor boligområdet Consulens Brygge.

Formålet med Velforeningen er å organisere eierskap, forvaltning, drift, bruk, vedlikehold og påkostninger m.m. av Garasjeanlegget, Felleseiendommen, Felleslokale og delebilordning (se punkt 2.2 nedenfor), til beste for det enkelte Medlem og fellesskapet innfor boligområdet.

Disse vedtekter skal regulere de rettigheter og forpliktelser som de enkelte Medlemmene har.

Velforeningen skal registreres i Brønnøysundregistrene, slik at Velforeningen får sitt eget organisasjonsnummer.

1.3 Overgangsregler

Første byggetrinn på Consulens Brygge består av en av totalt to boligblokker som er under oppføring / er 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 Felleslokale som skal være til bruk for alle beboerne på Consulens Brygge, dvs. at det vil bli oppført ytterligere Felleslokale 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 et det totale antall parkeringsplasser (dvs. at utbygger skal dekke 25/63 av utgiftene).

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 Felleslokale som er ferdigstilt, dvs. Felleslokale som befinner seg i blokk nr. 1 (selskapslokalet /snr. 2) og Felleslokale som befinner seg i blokk nr. 2 ((snr. 42 og 43 som er hhv. delerom og gjestehytter), i sin helhet dekkes av Medlemmene / eierne av leiligheter 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 Felleslokale samt delebilordningen, er eierne av de boliger på Consulens Brygge som er ferdigstilt og overtatt.

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

2.1 Eierskap til Garasjeanlegget, Felleseiendommen og Felleslokale
Medlemmene eier i fellesskap, via Velforeningen, Garasjeanlegget, Felleseiendommen og Felleslokale. Velforeningen skal stå som hjemmelshaver til disse senest fra det tidspunkt utbyggingen på Consulens Brygge er ferdigstilt.

2.2 Regler for drift og bruk av Felleslokale
Regler for utlån, bruk, utvask, dekning av variable utgifter mv. tilknyttet Felleslokale, skal reguleres i egne retningslinjer for bruk av Felleslokale. Disse skal fastsettes av styret i Velforeningen Consulens Brygge.

2.3 Delebilordning
Velforeningen Consulens Brygge skal lease minimum en stk. bil som skal være en "delebil" til bruk for beboerne på Consulens Brygge. Styret i Velforeningen skal fastsette regler for bestilling og bruk av delebilen.

Etter hvert som området bygges ut / ferdigstilles og flere beboere flytter inn, skal styret i Velforeningen 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 delatjenester og legge til rette for fellesskap og sosial omgang.

Velforeningen har inngått avtale med Heime om leveranse av slike tjenester, samt om leveranse av løsninger / håndtering av utleie av Felleslokale (slik som selskapslokale og hybler). Styret har fullmakt til å beslutte endringer i den til enhver tid leveranse av felles tjenester 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.

2.5 Rett til bruk / plikt til å betale fellesutgifter

Det er den som til enhver tid eier bolig innenfor Consulens Brygge som plikter å være Medlem i Velforeningen, og som i denne egenskap plikter å betale sin andel av felleskostnadene (se punkt 13 og 14 nedenfor).

Dersom vedkommende Medlem 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 Velforeningens eiendommer, Felleslokale og delebilordningen. Det vil si at en eier av bolig på Consulens Brygge, som ikke selv bor på området, ikke kan benytte seg av / bruke de felles eiendommene, Felleslokale og delebilordningen.

3. FYSISK BRUK AV GARASJEANLEGGET
Garasjeanlegget består av parkeringsplasser som er tildelt de enkelte Medlemmer som har kjøpt fast parkeringsplass. Den enkelte seksjonseier / eier av det enkelte rekkehus har ervervet bruksretten til parkeringsplassen sammen med sin eierseksjon/ sitt rekkehus. Velforeningen har bruksretten til den / de parkeringsplasser som til enhver tid er avsatt til bruk for delebilordningen. Likeså er det Velforeningen som drifter gjesteparkeringsplasser.

Den nærmere fordeling av de eksklusive bruksretter, samt plasser for delebilordning og gjesteparkering, fremgår av kart med påtegningsskisse som viser rettighetshaver til den enkelte plass, se vedlegg 1. Bruksretten til disse plassene kan ikke slettes fra Velforeningens side. Styret skal se til at vedlegg 1 oppdateres fortløpende ifbm. ombygging, 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 Medlemmene i Velforeningen. Medlemmene 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 parkeringsplass 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 Velforeningen Consulens Brygge. Dette gjelder også for beboerne som har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass. Velforeningen kan utarbeide ordensregler for bruk av Garasjeanlegget. Disse vedtas på sameiermøtet med alminnelig flertall.

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

Medlemmene / beboerne (se punkt 2.5) har rett til å benytte Felleseiendommen, Felleslokale og delebilen(e) til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Felleseiendommen, Felleslokale og Delebilordningen må ikke brukes slik at andre Medlemmer / beboere hindres i å bruke dem,

eller på en måte som vil være til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre Medlemmer / beboere.

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

Bruken av Felleslokale 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 Medlemmene har rett til å kreve Velforeningen oppløst.

6. STYRET / OVERGANGSREGLER

Velforeningens 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 Velforeningen med underskrift av styrets leder og ytterligere 2 av styrets medlemmer, i fellesskap. Dette gjelder dog saker som gjelder Sameiernes felles rettigheter og plikter etter vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

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

8. STYRETS ARBEID

Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av Garasjeanlegget, Felleslokale, Felleseiendommen og delebilen(e), samt at Velforeningens 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 Velforeningen utøves av sameiermøtet. Alle medlemmer har rett til å delta på sameiermøtet, men slik at styret i eierseksjonssameiene møter på vegne av medlemmene i sitt eierseksjonssameie, og skal anses å ha rett til å stemme på vegne av sine medlemmer (se punkt 10 nedenfor om hva som regnes som en stemme). Dersom et medlem ikke ønsker at styret skal ha rett til å stemme på vegne av ham i det enkelte sameiermøtet, skal han varsle styret i Velforeningen 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 medlem på møtet, og medlemmet kan dermed møte selv og avgi sin stemme.

Videre har forretningsfører og revisor i Velforeningen 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 angir 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 samsiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når flere enn 10av Medlemmene fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker skal behandles. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært samsiermøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skjer på samme måte som for innkalling til ordinært samsiermøte.

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. 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 vedtektenes
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av Garasjeanlegget, Felleslokale eller Felleseiendommen som etter forholdene i Velforeningen 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 Sameierens 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 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 Velforeningen 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, Felleslokaleene eller Felleseiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi enkelte Sameiere eller seksjonseier / eier av rekkehus en urimelig fordel på andre Sameieres eller seksjonseiers/ eiers av rekkehus 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 bruksrettslaster samtykker til bortfall.

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

Styret er ansvarlig for at Garasjeanlegget, Felleseiendommen, Felleslokale og Delebil(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 Felleslokale skal revideres årlig og fremlegges på det ordinære sameiermøte for godkjenning.

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

13. INNKREVING OG FORDELING AV FELLESKOSTNADER

Styrer sørger for at hvert enkelt medlem innbetaler sin andel av de årlige fellesutgiftene, dvs. alle kostnader og utgifter som påløper i forbindelse med vedlikehold, drift, organisering mv. av Garasjenlegget, Felleseiendommen, Felleslokalene og Velforeningen Consulens Brygge, 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 hvert enkelt Medlem (med Medlem regnes hver enkelt boenhet for ett medlem, uavhengig av antall medlemmer i husstanden).

14. BETALING AV FELLESKOSTNADER

Velforeningens felleskostnader betales av Medlemmene 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 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 for Velforeningens forpliktelser.

15. FORSIKRING

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

NOTATER

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



VEDTEKTER FOR SAMEIET CONSULENS BRYGGE FELLES

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 anleggs eiendom 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 boligromtene, Garasjeanlegget og arealer regulert til offentlig formål er gjennomført (**"Felleseiendommen"**)
- Felleslokaler i blokkene, seksjonert som næringsseksjoner i de respektive eierseksjonssameier (**"Felleslokalerne"**).

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 dele tjenester 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 (slik 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 betale 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. ombygting, 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)

Sameierne (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 vedtektenes
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av Garasjeanlegget, Felleslokale eller Fellesleiidommen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av Garasjeanlegget, Felleslokale eller Fellesleiidommen eller deler av disse.
- Andre rettslige disposisjoner over Garasjeanlegget, Felleslokale eller Fellesleiidommen 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 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 bruksrettslshaver samtykker til bortfallet.

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

Styret er ansvarlig for at Garasjeanlegget, Felleseiendommen, Felleslokale 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 Felleslokale skal revideres årlig og fremlegges på det ordinære samciemøte for godkjenning.

Styret skal se til at det utarbeides retningslinjer for bruk av Felleslokalene og delebilen(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 Garasjenlegget, 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 Felleslokale(e), Delbil(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

NOTATER

[illegible]



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 byggetrinnet bidrar til å oppnå kravet for planen som helhet (minimum 0,6).

STØY

Sammen med byggesøknad skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbotende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak). Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå iht. teknisk forskrift og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 Lden fra veitrafikk og under Lden 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 Trinn 4-BB4 er definert av den indre byggegrensen. Arealer i inntrukket 9. etasje skal være forbundet med leiligheter i 8. etasje. (Se tegning)

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

UTFORMING OG MATERIALBRUK

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

Balkonger på Trinn 4-4 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 Sigval 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 Lden55dB (vei) eller Lden58dB (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 «tille sone» (innlasset 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 Kvartalslekepass (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 sandlekeklassene 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 skjeme 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 skilteplan 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 Sigval 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 ferdsselssone.

7.1 Ferdsl (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 råde 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

Urbygging skal skje i etapper som definert i vedlegg 1.

Utfylling i sjø kan ikke skje før det foreligger tillatelse etter forurensningsloven 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 byggetrinn, 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.

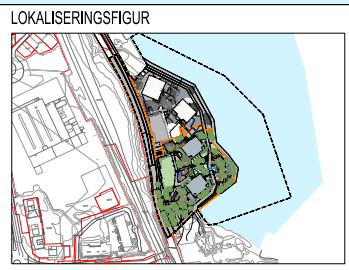
Før det kan gis brukstillatelse innenfor det enkelte byggetrinn, skal følgende tiltak være gjennomført:

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 kvartalslekepass 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 byggetrinn, være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.





REV	BESKRIVELSE AV FORANDRING	DATO	TEK	KORR	ANS

FASE: Landskapsplan til illustrasjoner STATUS: G

OPPDRAAGSGIVER: Kulimport Eiendomsutvikling II AS

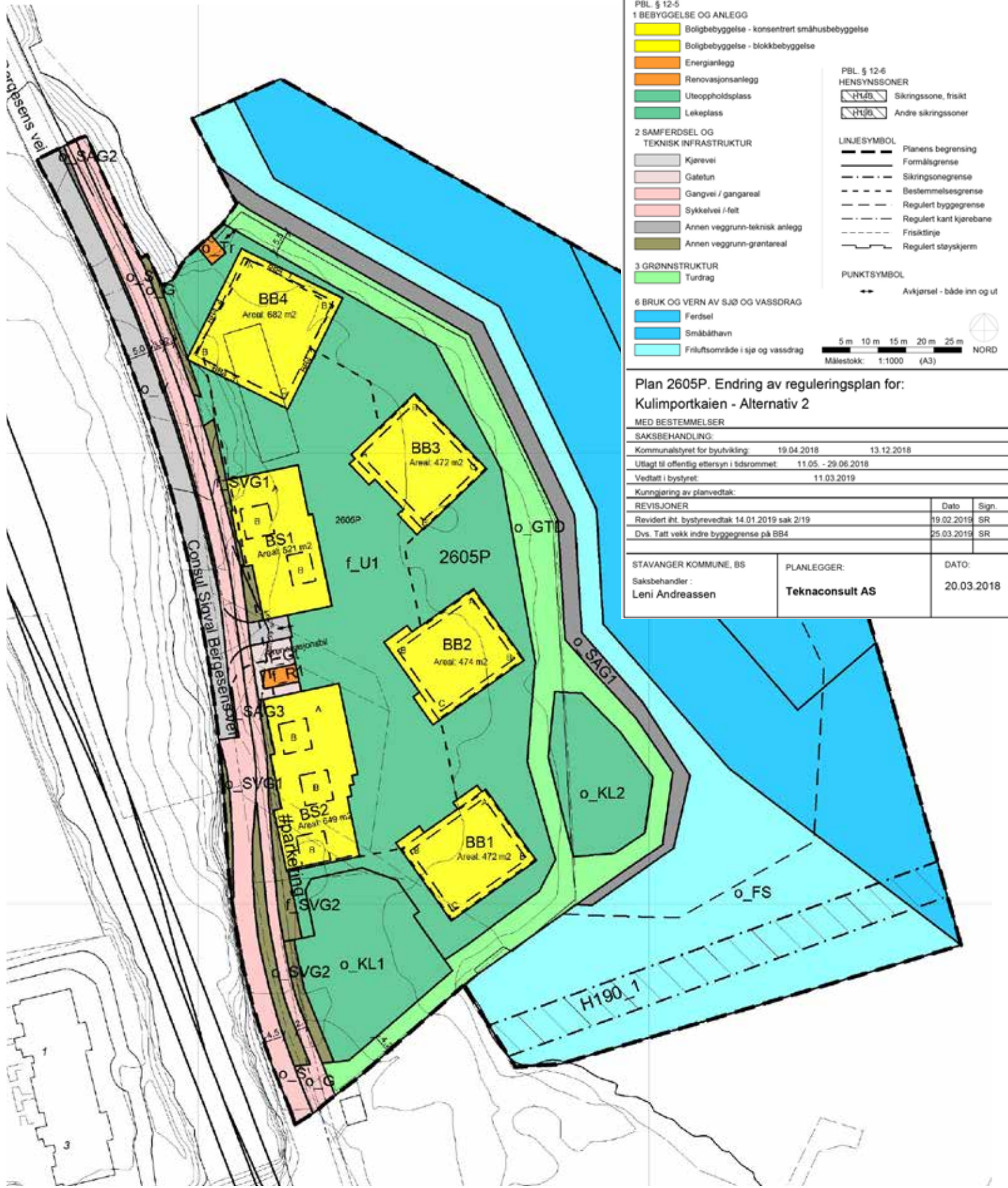
PROSJEKT: Consuls brygge

LANDSKAPSRKITEKT: LINK Arkitektur

TEGNINGSNAVN: LANDSKAPSPLAN

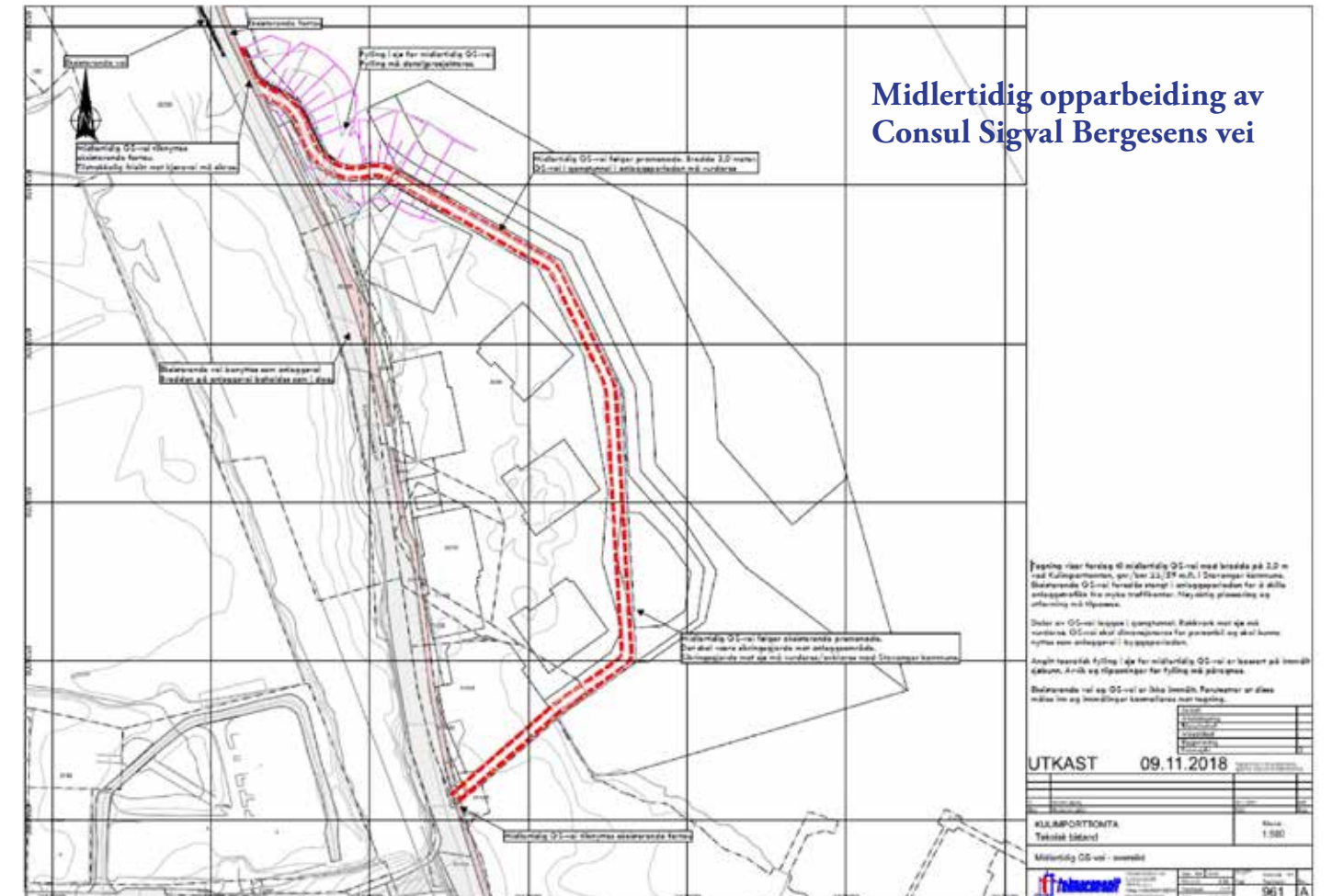
TEKNET	KONTR	ANSV	DATO
AN	AKA	IFN	10.04.25
MAL	FAG	TEGNINGSNR	REV
1:200	(A1)	LARK	L 10-01
1:400	(A2)		

TEGNFORKLARING	
— Eiendomsgrænse	— Mur
— Planingsgrænse	— Eks. kote
— Tiltaksgrænse	— Inn- og utgangsrenning
— Nye trær	— Avrenningsrenning
— Nye kote	— Plan, eng, gressbakke
— Nye punkthøyder	— Skiferdekk
— Faltforhold	— Terrassedekker
— Nytt bygg	— Falttekk av bark eller flis
— Busker	— Falttekk av gummi
— Samplanter	— Grus
— Astalt	— Sand
— Gressarmert	— Dekker i betongpiller
— Stensatt overvannsgroft	— Gjerde / rekkverk
— Håndleper	— Stroykskjerm
— Melboring	— Plantekasse
— Hekk	— Espalier / klimateplanter
— Pubertbelysning	— Pubertbelysning
— Parkbelysning	— Parkbelysning



TEGNFORKLARING	
PBL § 12-5	PBL § 12-6
1 BEBYGGELSE OG ANLEGG	HENSYNSSONER
— Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse	— Sikringsone, friskt
— Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	— Andre sikringsoner
— Energianlegg	— LINJESYMBOL
— Renovasjonsanlegg	— Planens begrensning
— Uteoppholdsplass	— Formålsgrænse
— Lekaplass	— Sikringsonegrænse
2 SAMFERDSEL OG	— Bestemmelsesgrænse
TEKNISK INFRASTRUKTUR	— Regulerert byggegrænse
— Kjørevei	— Regulerert kant kjørebane
— Gatevei	— Friskiltje
— Gangvei / gangareal	— Regulerert sløyskjerm
— Sykkelvei / felt	— PUNKTSYMBOL
— Annen veggrunn-teknisk anlegg	— Avkjørsel - både inn og ut
— Annen veggrunn-grøntareal	
3 GRØNNSTRUKTUR	
— Turdrag	
6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG	
— Fersel	
— Småbåthavn	
— Friluftsområde i sjø og vassdrag	

Plan 2605P. Endring av reguleringsplan for: Kulimportkaia - Alternativ 2		
MED BESTEMMELSER		
SAKSBEHANDLING:		
Kommunalsjefen for byutvikling:	19.04.2018	13.12.2018
Uttatt til offentlig ettersyn i tidsrommet:	11.05. - 29.06.2018	
Vedtatt i bystyret:	11.03.2019	
Kunngjøring av planvedtak:		
REVISJONER	Dato	Sign.
Revidert iht. bystyretsvedtak 14.01.2019 sak 2/19	19.02.2019	SR
Dvs. Tatt vekk indre byggegrænse på BB4	25.03.2019	SR
STAVANGER KOMMUNE, BS	PLANLEGGER:	DATO:
Saksbehandler: Leni Andreassen	Teknaconsult AS	20.03.2018





KJØPEKONTRAKT

OM KJØP AV BOLIG UNDER OPPFØRING

LEILIGHET NR. _____

Megler: EIE nybygg Stavanger og Sandnes, Megleren for nye boliger AS Foretaksregisteret org. nr: 924 773 413 MVA

Type oppdrag: Salg eiendom-prosjektert (buoppflov)

Eierform: Eierseksjon / fellestomt

Oppdragsnr: _____

Formidlingsnr: _____

Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd bokstav b), avtale om bolig under oppføring, hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Mellom «Selger»

Selger: Kullimport Eiendomsutvikling II AS
c/o Skanska Norge AS

Organisasjonsnummer: 932 601 923

Adresse: Postboks 1175 Sentrum, 0107 Oslo

Selgers representanter er:

Selger: _____ Fødsels-og personnr: _____

Adresse: _____ E-post: _____

_____ Telefon: _____

og «Kjøper»

Kjøper: _____ Fødsels-og personnr: _____

Kjøper: _____ Fødsels-og personnr: _____

Adresse: _____ E-post: _____

_____ Telefon: _____

1

SALGSOBJEKT OG TILBEHØR (eierseksjon)

Kontrakten gjelder kjøp av nyoppført bolig i eierseksjonssameie Consulens Brygge 2.

Eierseksjonen ligger på Gnr. 22 Bnr. 12 i Stavanger kommune. Selger er eier og hjemmelshaver til eiendommen. Eiendommen er regulert i henhold til planID 2605P.

Selger besørger og bekoster seksjonering. Eierseksjonens endelige seksjonsnummer vil bli tildelt når seksjonering er gjennomført.

Eierseksjonen er foreløpig betegnet som leilighet nr. _____

Til eierseksjonen medfølger:

Bod i underetasjen.

1 garasje plass i underetasjen medfølger/ Garasje plass medfølger ikke.

Det samlede salgsobjekt som overdras til Kjøper i henhold til denne kjøpekontrakten benevnes i det følgende som Eiendommen.

Prosjektet er planlagt med 58 enheter. Kjøper plikter å sette seg inn i og følge sameiets vedtekter. Et foreløpig utkast til vedtekter følger som del av kontraktens vedlegg "Salgsdokumentasjon". Vedtektene vil tilpasses og endres i tråd med organiseringen av prosjektet og fastsettes endelig ved godkjent seksjoneringssøknad.

Eiendommen leveres som angitt i leveransebeskrivelsen og prospekt, som Kjøper er kjent med og som følger som del av vedlegg "Salgsdokumentasjon" til denne kontrakt. Tegninger og illustrasjoner i prospektet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Kjøper er kjent med at det med eierseksjonen følger et ansvar for å dekke sameiets andel av de månedlige felleskostnadene. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert som følge av sameiets vedlikeholdsbehov, vedtak i sameiet mv. Det tas forbehold om at Selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene som er angitt i kontraktens vedlegg "Salgsdokumentasjon".





2

KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum kroner [...], heretter kalt «Kjøpesummen» som gjøres opp på følgende måte:

Forskudd betales innen 30 dager	kr	100.000,-
Sluttoppgjør innen dato for overtagelse	kr	[...]
Kjøpesum	kr	[...]
I tillegg til Kjøpesummen må Kjøper betale følgende omkostninger:		
Dokumentavgift til Staten	kr	[...]
Tinglysingsgebyr for skjøte til Staten	kr	[...]
Tinglysingsgebyr pantedokument (pr. stk)	kr	[...]
Gebyr for utskrift av grunnboksutskrift	kr	[...]
Omkostninger i alt	kr	[...]
Kjøpesum og omkostninger, i alt	kr	[...]

Omkostninger forfaller til betaling ved sluttoppgjør.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Vederlag for tilvalg/endringer i henhold til kontraktens punkt 9 kommer i tillegg, og forfaller samtidig med sluttoppgjøret.

Kjøper er forpliktet til å betale startkapital til sameiet på 3 x månedlig fellesutgift. Startkapitalen faktureres av forretningsfører.

3

SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

Selger skal straks etter at avtale er inngått og selgers forbehold er frafalt, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom Selger ikke oppfyller plikten til å stille garanti, har Kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av Kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse. Vederlag for tilvalg/endringer vil ikke påvirke størrelse på Selgers garantistillelse.

Dersom Selger skal disponere Kjøpers forskudd, skal Selger stille selvskyldnergaranti fra bank/ forsikringselskap tilsvarende beløpet som skal disponeres, jf. bustadoppføringslova § 47.

4

OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av eiendomsmegler/oppgjørsmegler, og alle innbetalinger etter denne kontrakt skal innbetales til meglers klientkonto: 3207.44.94160 med kid: [...]



5

HEFTELSE

Utskrift av Eiendommens grunnbok er forelagt Kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne jf. “Salgsdokumentasjon”.

Kjøper overtar Eiendommen med de heftelser som fremgår av grunnbokutskriften, med unntak av pengeheftelser. Sameiet har legalpanterett for felleskostnader og andre krav som følger av sameieforholdet jf. eierseksjonsloven § 31. Følgende heftelser i grunnbokutskriften bemerkes særskilt:

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

23.01.1945 206 Erklæring/avtale
Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB

25.09.2020 Bestemmelse om nettstasjon
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Eiendommen er formidlet av:

EIE nybygg Stavanger og Sandnes
Megleren for Nye Boliger AS
Niels Juels gate 50, 4008 Stavanger
Organisasjonsnummer: 924 773 413

Oppgjør blir foretatt av:
Eie Økonomi AS
Postboks 4110, 0217 Oslo
Tlf. 22 52 01 11. E-post: oppgjør@eie.no

Forskudd som kjøper skal betale må være frie midler (ikke med pant i ny bolig).

Rentene av innestående på klientkonto tilfaller som hovedregel Kjøper. Dersom Selger stiller garanti etter bustadoppføringslova § 47, godskrives Selger renter av innestående forskudd på klientkonto. Kjøper og Selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

Kjøperen skal betale i henhold til avtalt betalingsplan. Kjøpesummen og omkostningene regnes ikke som rettidig betalt før den er innkommet/valutert på meglers klientkonto. For å unngå forsinket betaling fra Kjøpers side oppfordres Kjøper til å sørge for at Kjøpesummen er valutert på klientkonto 3-5 virkedager før overtagelse, samt at eventuelt pantedokument i original må være oppgjørsmegler i hende senest 5 virkedager før overtagelse.

Oppgjør/utbetaling til Selger kan først gjennomføres etter at følgende vilkår er oppfylt:
1) Overtakelse er gjennomført
2) Kjøper er registrert som hjemmelshaver i grunnboken
3) Midlertidig brukstillatelse foreligger



25.09.2020 Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på Eiendommen som følge av krav fra det offentlige, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp, heftelser i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplanen og heftelser som følge av den forestående organiseringen av prosjektet.

6

OVERTAKELSE

Forventet ferdigstillelse er 24 mnd etter at byggestart er besluttet. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt. En senere oppstart på fysiske arbeider og/eller en lengre byggetid enn forventet, kan medføre en senere overtagelse, uten at dette utløser krav på dagmulkt.

Når Selger har opphevet forbeholdene i punkt 15, skal Selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle Kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av Eiendommen skal Selger gi Kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom Kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller vilkårene nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Selger vil normalt innkalle til en ferdigbefaring ca. 2-4 uker før arbeidene vil være fullført, hvor Eiendommen besiktiges av Kjøper og Selger (eller den Selger måtte oppnevne) i fellesskap. Selger fører referat fra ferdigbefaringen.

Kjøper er kjent med at utomhusarbeider, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt etter Kjøpers overtagelse av boligen.

Kjøper skal overta Eiendommen ved overtakelsesforretning. Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen. Dersom det av rapporten fremgår at det foreligger mangler, kan Kjøper holde tilbake beløp som sikkerhet for mangler/uferdig arbeid. Kjøper har rett til å deponere omtvistet vederlag i henhold til bustadoppføringslova § 49.

Ved overtagelse inntreffer følgende virkninger jf. bustadoppføringslova § 14:

- a) Risikoen for Eiendommen går over fra Selger til Kjøper
- b) Reklamasjonsfristene starter å løpe
- c) Eventuell dagmulkt stanser
- d) Selger får krav på sluttoppgjør

Det presiseres at Kjøper fra overtagelse svarer for alle utgifter knyttet til eiendommen (strøm, oppvarming, abonnement på TV/internett mv.), i tillegg til felleskostnader.

Overtar ikke Kjøperen boligen til fastsatt tid, og årsaken ligger hos Kjøper, er Kjøper ansvarlig for alle kostnader Selger blir påført som følge av manglende overtagelse.

Ferdigattest vil normalt ikke foreligge ved overtagelse. Selger skal fremskaffe midlertidig brukstillatelse for Eiendommen før overlevering til Kjøper. Ved overtagelse mot midlertidig brukstillatelse, er eiendomsmegler forpliktet til å gjøre Kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for Kjøpers krav. Eiendomsmegler skal deretter bistå partene med å etablere tilfredsstillende sikkerhet som ivaretar Kjøpers interesser.



Overtakelse av felles utomhusarealer eller andre fellesarealer som ikke overleveres samtidig med boligen, gjennomføres med styret. Kjøper gir med sin underskrift på denne kontrakten styret (valgt blant Kjøperne), eventuelt representantene som er valgt av de fremtidige eierne, fullmakt til å gjennomføre overtagelse av slike fellesarealer. Dersom styret ikke er valgt på overtakelsestidspunktet eller kun består av medlemmer utpekt av Selgeren, skal Selgeren før overtakelsen innkalle de fremtidige eierne slik at de velger minst 2 personer til å foreta overtakelsen. Kjøper gir styret fullmakt til å følge opp og håndtere eventuelt tilbakehold knyttet til ferdigattest eller fellesarealer, herunder å beslutte når tilbakeholdet skal frigis. De tilbakeholdte beløpet kan ikke ombyttes til å sikre eventuelle (andre) mangler ved boligen. Tilbakeholdet hefter på hver bolig og er ikke et personlig tilbakehold.

7

TINGLYSING/SIKKERHET

Eiendomsmegler/oppgjørmegler foretar tinglysing av skjøtet når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger og eventuelle tilvalg/endringer. Dokumenter som skal tinglyses i forbindelse med oppgjøret må snarest, og i god tid før overtagelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand. Alle dokumenter som skal tinglyses i forbindelse med handelen skal foretas av eiendomsmegler.

Det må påregnes at ekspedisjon, tinglysing tar noe tid etter at overtagelse er gjennomført. Det tas forbehold om at lang saksbehandlingstid i kommunen/Statens Kartverk knyttet til tinglysing/seksjonering, kan føre til at overskjøting blir gjennomført senere enn planlagt. Senere overskjøting som følge av slike forhold regnes ikke som forsinkelse.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til eiendomsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende prosjektets verdi. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av eiendomsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Eiendomsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.

8

SELGERS UTFØRELSE, ENDRINGER

Kjøperen gjøres oppmerksom på at det i overganger, slik som mellom vegg/vegg og vegg/tak, kan forekomme sprekkdannelser i tapet, maling og lignende som følge av krymping av betong, treverk eller plater, uten at slike forhold er å anse som en mangel.

Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget. Selgeren skal så langt det er praktisk mulig informere forbrukeren om slike endringer.

Selger har rett til å endre disponeringen av fellesarealer frem til overtagelse av fellesarealene, herunder å selge f.eks. ekstra bod- og parkeringsplasser til enkelte seksjonseiere.

Det tas forbehold om at Selger kan bestemme endelig utforming av felles- og uteareal. Selger forbeholder seg retten til å foreta fordeling av boder og eventuelt parkeringsplasser (dersom parkeringsplasser er omfattet av avtalen).



9

ENDRINGER/TILLEGGSARBEIDER

Prosjektet og dets priser er basert på at byggeprosjektet skal gjennomføres rasjonelt og med serieproduksjon. På denne bakgrunn har Selger utarbeidet en særskilt tilvalgsliste for å bestille endringer i utførelse. Kjøperen gjøres oppmerksom på at endringer ut over tilvalgslisten er ikke standardiserte, og forbundet med særskilte kostnader bl.a. til prosjektering, administrasjon mv.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med de avtalte ytelser, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for Selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger, m.v. jf. bustadoppføringslova § 44. Selger har videre rett til å kreve at Kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes.

Selger er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 %, jf. bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Dersom det inngås kjøpekontrakt etter igangsetting, er Kjøper kjent med at frister for tilvalg kan være utgått.

Kjøperen skal meddele endringer og eventuelle tilleggsarbeider skriftlig. Alle meldinger skal være Selger i hende, senest ved de tidsfrister som fastlegges av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som det opprinnelig avtalte salgsobjektet.

10

ETTÅRSBEFARING

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16. Selger skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av begge parter.

11

SELGERS KONTRAKTSBRUDD

Er Selgers ytelse forsinket i henhold til bustadoppføringslova § 17, kan Kjøper holde igjen hele eller deler av Kjøpesummen, kreve dagmulkt, erstatning eller heve avtalen.

Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringslova, kan Kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova kapittel IV, herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, prisavslag, erstatning eller heving.

Kjøper må gi Selger mulighet for utbedring innenfor normal arbeidstid, og normalt til de tider Selger ber om. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som disse avsluttes.



12

KJØPERS KONTRAKTSBRUDD

Er Kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt Selger kan kreve etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51, kan Selger stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning i henhold til bustadoppføringslova kapittel VII. Ved forsinket betaling som utgjør et vesentlig kontraktsbrudd, kan Selger heve kontrakten.

Kjøper har rett til fristforlengelse med betalingen dersom vilkårene i bustadoppføringslova § 51 er oppfylt.

Ved forsinket betaling skal Kjøper betale forsinkelsesrente i henhold til den til enhver tid gjeldende sats, jf. forsinkelsesrenteloven.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten dersom det foreligger vesentlig mislighold i de tilfeller hvor Kjøper har overtatt bruken av boligen og/eller skjøtet er tinglyst jf. bustadoppføringslova § 57 annet ledd.

13

FORSIKRING

Selger holder bygningene brannforsikret som bygg under oppførelse i byggetiden. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på sameiet. Før innflytting av første bolig tegner Selger en ordinær huseierforsikring for sameiets regning.

Forbrukeren må selv tegne innbo- og løsøreforsikring..

14

AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova kapittel VI. Slik avbestilling gir Selger rett til økonomisk kompensasjon.

Dersom Kjøper avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, betaler Kjøper et avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 10 % av Kjøpesummen.

Dersom Kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes Selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§ 52 og 53.



15

SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- 1) Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse er gitt innen 31.03.2026.
- 2) Det tas forbehold om at det innen 31.03.2026 er solgt boliger som i samlet verdi utgjør minst 60 % av totalverdien.
- 3) Det tas forbehold om at styrende organer hos Selger godkjenner og beslutter byggestart innen 31.03.2026.

Selgeren skal uten ugrunnet opphold varsle Kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort.

Selgeren er bundet av kontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til Kjøper om at forbeholdet gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløpet av den aktuelle fristen.

16

SÆRLIGE BESTEMMELSER

16-1 Sameiet Consulens Brygge 2

PARKERING OG SPORTSBOD

Alle leiligheter selges med en sportsbod i byggets underetasje.

Dersom parkeringsplass medfølger i handelen, er dette uttrykkelig beskrevet i kontraktens §1. Parkeringsplasser, gjesteparkering og fremtidig bildelingsordning, arealer for sykkelparkering, teknisk rom osv. vil være plassert i parkeringsanlegg som vil bli opprettet som en egen anleggseiendom, med eget gnr/bnr. Deler av parkeringsanlegget er oppført i forbindelse med utbyggingen av BB3 og BB4 og er fradelt som en egen anleggseiendom med matrikkel Gnr. 22 Bnr. 375. Parkeringsanlegg skal i forbindelse med oppføring av BB1 og BB2 utvides og vil enten få eget Gnr./ Bnr. eller bli sammenføyet med anleggseiendommen Gnr. 22 Bnr. 375 som én anleggseiendom. Anleggseiendommen skal berjene hele utbyggingsområdet.

Parkeringsanlegget vil i sin helhet bli driftet av Sameiet Consulens Brygge Felles org.nr 930867063. Deltakerne / sameierne i Sameiet Consulens Brygge Felles vil være de som til enhver tid eier boliger innenfor utbyggingsområdet Consulens Brygge, og alle disse vil være deltakere / sameiere i Sameiet Consulens Brygge Felles. Det felles eierskap i parkeringsanlegget vil bli organisert som et tingsrettslig sameie med egne vedtekter. Bruk, drift og vedlikehold av parkeringsanlegget vil bli regulert i vedtekter for Sameiet Consulens Brygge Felles. Kostnadene til drift og vedlikehold, fordeles forholdsmessig på de bruksberettigede.

Selger forbeholder seg retten til å organisere og tildele parkeringsplasser og boder. Likeså forbeholder selger seg retten til å fritt disponere over usolgte parkeringsplasser og boder. Det er ikke tillatt å ta i bruk usolgte parkeringsplasser/boder uten særskilt avtale med selger.

Parkeringsplassene i parkeringsanlegget er planlagt i henhold til Byggforsk. 312.130. «Parkeringsplasser og garasjeanlegg». Kjøper gjøres oppmerksom på at både bredden på enkelte parkeringsplasser og manøvreringsareal vil kunne avvike noe fra anbefalinger gitt i andre anvisninger og veiledere. Parkeringsplassene anses som fullt ut funksjonelle for standard bilbredder og -lengde, som definert av Statens Vegvesen.

Ved evt. motstrid mellom bestemmelser i punkt 16 og bestemmelser i punkt 1-15, gjelder bestemmelsene i punkt 16.



16-2 Spesielle forhold i og etter byggetiden

Kjøper er innforstått med at det som vist i reguleringsplanen, skal bygges rekkehus i prosjektet.

Kjøper er innforstått med, og aksepterer de ulemper som naturlig følger med utbyggingen også etter at innflytting har funnet sted.

16-3 Digital boportal

Selger benytter en digital boportal, hvor all kommunikasjon mellom Kjøper og Selger vil foregå. Kjøper må logge inn/opprette brukerprofil for å ikke gå glipp av viktig informasjon.

Dersom det er flere kjøpere, aksepterer de ved signering av denne kontrakt at kun én av kjøperne forplikter den/de andre i den digitale boportalen.

Tilvalg bestilles gjennom den digitale boportalen.

Partene er enige om at den digitale boportalen benyttes som elektronisk kommunikasjon og at dette oppfyller skriftlighetskrav i bustadoppføringslova, jf. § 6 bokstav a.

De generelle vilkårene til den digitale boportalen følger i vedlagte salgsdokumentasjon.

16-4 Videresalg

Videresalg av kontraktposisjon krever Selgers forutgående skriftlige samtykke.

Videresalg fra forbruker (Kjøper 1) til (Kjøper 2) gjennomføres ved transport. Selgers «Avtale om transport av kjøpekontrakt» skal benyttes. Avtalen er vedlagt i salgsprospektet.

Ved videresalg fra næringsdrivende eller aktør som ansees som næringsdrivende, (Kjøper 1) til (Kjøper 2) må det inngås en egen kjøpekontrakt mellom Kjøper 1 og Kjøper 2, som oppfyller reglene i bustadoppføringslova jf. § 1 (1) bokstav b). Selgers garantier i henhold til punkt 3 overføres ikke til det nye kontraktsforholdet.

Ved transport av kontrakt, eller videresalg av leiligheten før overtakelse, påløper et håndteringsgebyr til megler på kr 40 000,- inkl. mva. Gebyret dekkes av kjøper 1. Dersom megleren for prosjektet også er megler ifbm. transport av kontrakten/videresalg av leiligheten før overtakelse, utgår gebyret da dette skal anses inkludert i meglers vederlag som avtales ifbm. salgsoppdraget.

Bruk av prosjektets markedsmateriell som visualiseringer bilder osv. tillates ikke brukt i markedsføring av andre enn utbygger og prosjektets megler.

I tillegg påløper det et transportgebyr til utbygger på kr. 40 000,- inkl. mva.

Videresalg av kontraktposisjon tillates ikke de siste 2 mnd. før overtakelse.

16-5 Sanksjonslister

Sanksjoner og restriktive tiltak er virkemidler i internasjonal politikk for å få personer, enheter, grupper eller stater til å endre politikk eller handlemåte ved trussel mot fred, sikkerhet og terror. Kjøper garanterer at verken Kjøper (eller dets eiere) er oppført på sanksjonslister eller restriktive



Kjøper (e)





AVTALE OM TRANSPORT AV KJØPEKONTRAKT FOR KJØP AV BOLIG OG FRITIDSBOLIG UNDER OPPFØRING

Mellom «Kjøper 1»

Navn: _____ Fødsels-og personnr: _____

Adresse: _____ E-post: _____

Gyldig legitimasjon: _____

og «Kjøper 2»

Kjøper: _____ Fødsels-og personnr: _____

Kjøper: _____ Fødsels-og personnr: _____

Adresse: _____ E-post: _____

Gyldig legitimasjon: _____

er det inngått følgende avtale ("Transportavtalen"):

1

BAKGRUNN

Kjøper 1 og [utbygger] ("Selger") signerte [dato] kontrakt ("Kjøpekontrakten") vedrørende kjøp av bolig under oppføring på gnr. [...] bnr [...] i [...] kommune ("Boligen"/"Eiendommen"/"Seksjonen") [samme betegnelse som i Kjøpekontrakten]. Kjøpekontrakten vedlegges som bilag 1.

Transport av Kjøpekontrakten forutsetter Selgers samtykke.



2

AVTALEOBJEKTET

Kjøper 1 transporterer ved denne avtale samtlige rettigheter og plikter i henhold til Kjøpekontrakten til Kjøper 2.

Kjøper 2 overtar også rettigheter knyttet til allerede innbetalt forskudd, mot at et tilsvarende beløp utbetales fra Kjøper 2 til Kjøper 1, jf. punkt 3.

Kjøper 2 gjøres spesielt oppmerksom på følgende rettigheter og plikter som ikke fremgår av Kjøpekontrakten:

[List opp eventuelle forhold som kommer i tillegg, som for eksempel:

Kjøper 2 er kjent med bestillinger av tilvalg som er gjort av Kjøper 1, og aksepterer å overta betalingsansvaret for disse. Kjøpers tilvalg og vederlaget som skal betales for tilvalgene fremgår av oversikt vedlagt som bilag ...]

3

KJØPESUM

Kjøpesummen mellom Kjøper 1 og Kjøper 2 utgjør NOK [...] [kjøpesum-bokstaver] ("Kjøpesummen"), som fremkommer som følger:

Betaling for forskudd	kr	[...]
Betaling for merverdi	kr	[...]
Betaling for [...] [Eventuelle øvrige rettigheter og plikter Kjøper 2 skal betale vederlag for, som for eksempel tilvalg]	kr	[...]
Til sammen	kr	[...]

I tillegg skal Kjøper 2 betale omkostninger som beskrevet i Kjøpekontrakten.

Kjøper 1 skal betale meglers vederlag og utlegg tilknyttet oppdraget med transport av Kjøpekontrakten slik det fremgår av Kjøper 1s oppdragsavtale med megler.

4

OVERTAKELSE

Kjøper 2 overtar samtlige rettigheter og plikter i henhold til Kjøpekontrakten samtidig med signering av Transportavtalen ("Overtakelse").



5

BETALING AV KJØPESUMMEN

Kjøper 2 betaler Kjøpesummen i henhold til punkt 3 samtidig med Overtakelsen (signering av Transportavtalen), jf. punkt 4 ovenfor.

Betaling finner sted til megler *[Inn evt oppgjørsbestemmelser]*

Ved forsinket betaling svarer Kjøper 2 lovens forsinkelsesrente fra forfall og til betaling finner sted.

For betalingsvilkår i henhold til Kjøpekontrakten, se **bilag 1**.

6

GARANTIER M.V.

Garanti som Selger har stilt i medhold av buofl. § 12 og eventuelt § 47 kan gjøres gjeldende av Kjøper 2 som kjøper 1s rettsetterfølger (jf. buofl. § 12, 7. ledd).

Kjøper 2 er kjent med at garanti etter buofl. § 12, som minst lyder på 3 % av vederlaget i perioden før overtagelse og 5 % i perioden frem til 5 år etter overtakelsen, er beregnet av opprinnelig kjøpesum mellom Selger og Kjøper 1 i henhold til Kjøpekontrakten.

7

KJØPER 1 SITT ANSVAR FOR SELGERS OPPFYLLELSE

Kjøper 1 har intet ansvar overfor Kjøper 2 for Selgers oppfyllelse i henhold til Kjøpekontrakten.

Kjøper 1 har krav på å få utbetalt beløp tilsvarende forskudd iht. Kjøpekontrakten samtidig med Overtakelsen iht. punkt 4, forutsatt at garanti etter buofl. § 47 er stilt av Selger .

Beløp som overstiger kjøpesummen etter Kjøpekontrakten (merverdien) skal bero på meglers klientkonto frem til Kjøper 2 har overtatt eiendommen og fått rettsvern for sitt erverv. Dersom kjøper 2 er krevet for og har innbetalt transportgebyr som eventuelt er pådratt mellom Selger og Kjøper 1 skal også dette beløpet bero på klientkonto frem til Kjøper 2 har overtatt eiendommen g fått rettsvern for sitt erverv.

Et eventuelt mislighold fra Selgers side gir ikke Kjøper 2 adgang til å fremme krav mot Kjøper 1. Dersom Selger ikke fullfører arbeidet iht. Kjøpekontrakten, faller imidlertid Kjøper 2s plikt til å betale merverdien bort.

¹ Dersom opprinnelig selger krever gebyr fra kjøper 1 for å samtykke til transport, vil kjøper 1 kunne kreve beløpet dekket av kjøper 2. Slikt transportgebyr anses som en del av merverdien (kjøpesummen for selve kontraktsposisjonen), og må presiseres i dette punktet. Se også punkt 7 nedenfor,



8

KJØPER 1 SITT ANSVAR OVERFOR SELGER

Etter Overtakelse har Kjøper 1 ingen rettigheter eller plikter overfor Selger. Med overtakelse her menes Kjøper 2s overtakelse av rettigheter og forpliktelser etter denne kontrakt jf. punkt 4, dvs. tidspunkt for signering av Transportavtalen.

[Alternativt: Kjøper 1 skal før Overtakelse stille en selvskyldnergaranti for Kjøper 2s rettidige oppfyllelse av alle plikter i henhold til Kjøpekontrakten.]

9

KJØPER 1 SITT ANSVAR OVERFOR SELGER

Kjøper har fått seg forelagt følgende dokumenter, som utgjør en del av Transportavtalen:

- Kjøpekontrakt datert [...] med vedlegg (Bilag 1)
- Samtykke fra Selger til transport av Kjøpekontrakten (Bilag 2)
- *[Tilvalg besluttet av Kjøper 1]*
- *[Redegjørelse for informasjon gitt fra Selger til Kjøper 1]*
- *[Øvrige relevante dokumenter]*

* * * * *

Avtalen om transport av kjøpekontrakt er opprettet i 4 likelydende eksemplarer, hvorav Selger, Kjøper 1 og Kjøper 2 har fått ett eksemplar hver, og ett beror hos megler.

Sted/dato: _____

Kjøper 1: _____ Kjøper 2: _____

Selger samtykker herved i transport av samtlige rettigheter og plikter i henhold til Kjøpekontrakten, fra Kjøper 1 til Kjøper 2. Selger bekrefter også at han vil samtykke på skjøte utstedt fra Kjøper 1 til Kjøper 2.

Selger: _____

² Megler må undersøke hvorvidt garanti etter § buofl. § 47 kan overføres videre til Kjøper 2 eller om dette krever særskilt samtykke fra garantisten.

Utbyggerne

Consulens Brygge er et samarbeidsprosjekt mellom Skanska Bolig og Base, herav Joint Venture selskap Kulimport Eiendomsutvikling AS som selger. Begge har et stort fokus på kundetilfredshet og bærekraftige løsninger, noe du vil nyte godt av både før og etter innflytting.

SKANSKA **base**

Salgsteamet

Det er salgsleder Martha Block Watne i Base og eiendomsmeglere Espen Eide og Rune Larsen i Eie eiendomsmegling Stavanger som håndterer salget av leilighetene i Consulens Brygge.



Martha Block Watne

Salgsleder prosjekt

Base

Telefon: **900 79 198**

E-post: **martha@basebolig.no**

base



Espen Eide

Daglig leder / Eiendomsmegler

Eie Eiendomsmegling

Telefon: **93 04 03 00**

E-post: **ee@eie.no**



EIE eiendomsmegling



Rune Larsen

Fagansvarlig / Eiendomsmegler

Eie Eiendomsmegling

Telefon: **93 04 49 02**

E-post: **rla@eie.no**



EIE eiendomsmegling



3D-illustrasjon, leilighet H0502 (82,7 m2). Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bilde og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

Vi trenger din tilbakemelding

Det er viktig for oss at du blir fornøyd med din nye bolig, og dine meninger betyr mye for oss.

Vi ønsker å vite hva du synes om boligen din, og den servicen du har fått i forbindelse med ditt kjøp og i kontakt med oss. For at vi skal kunne kontinuerlig forbedre oss, er vi avhengige av din tilbakemelding, og håper at du vil bruke noen minutter på en undersøkelse.

Kort tid etter overtagelse vil du få tilsendt en web-undersøkelse der du har mulighet til å gi dine tilbakemeldinger.

Selve undersøkelsen gjennomføres av Prognosesenteret AS. Alle svar er anonyme, og svarene er en del av KTI-målingen for bransjen (kundetilfredshetsindeks).

Vi håper at du vil ta deg tid til å besvare undersøkelsen vi sender deg, slik at vi får et godt grunnlag for å prioritere forbedringstiltak hos oss.



Finansiering av din nye leilighet – vi hjelper deg hele veien

Når du skal kjøpe ny leilighet i Consulens Brygge skal du vite at vi kan hjelpe deg med både finansieringen samt verdivurdering og salg av din nåværende bolig.

Ønsker du å komme raskt i gang med boligkjøpet, kan vi sette deg i kontakt med vår samarbeidende bank – her får du prioritet og rask behandling. Ta kontakt med Joachim så ordner vi resten raskt og enkelt. Du blir som regel kontaktet samme dag – senest dagen etter.

Vi bistår deg også gjerne med verdivurdering av din nåværende bolig.

Ta kontakt i dag – så sørger vi for at du får den hjelpen du trenger, både med finansiering og salg.



**Joachim Helmich
Sollesnes**

*Eiendomsmegler / Fagansvarlig
/ Partner*

EIE Nybygg Stavanger/Sandnes

Telefon: **911 11 876**

E-post: **joso@eie.no**



EIE eiendomsmegling



3D-illustrasjon, leilighet H0702, Trinn 4 (ca. 123,9 m²). Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Klassisk hvit er standard veggfarge. Andre farger (som vist her) er blant mulighetene i tilvalgsprosessen. Bilde og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.



Lyden av bølgeskvulp.
Lyden du vil høre fra
Consulens Brygge.

CONSULENS BRYGGE
MAI©2025

Alle illustrasjoner, perspektiver, tegninger og foto er kun ment å gi inntrykk av ferdig bebyggelse, og er ikke bindende for utformingen av den endelige bebyggelsen. Det kan inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse, både når det gjelder utvendige forhold og innredning. All informasjon er derfor gitt med forbehold om rett for utbygger til å foreta mindre endringer. Endringene skal ikke ha innvirkning på satt standard. Dersom det er avvik mellom endelig leveransebeskrivelse og tegninger i prospektet er det den endelige leveransebeskrivelsen som gjelder.

—

Design, idé og 3D visualiseringer:
ENSIGN | ensign.no

Tekst:
Frank Bertelsen

Foto:
Sindre Ellingsen, Joakim Bjerk,
Tom Haga, Videoassist, Ensign,
iStockphoto, Colourbox og
Unsplash

consulensbrygge.no