PRIVATMEGLEREN

CONSUL S. BERGESENS V. 200

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Bygningstegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Seksjonering

Servitutter

Grunnkart

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Consul S. Bergesens v. 200 , 4016 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 22, bnr. 374, snr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 12.03.2026 **Rapportdato:** 12.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20178-2362 **Eiendomsverdi ref nr:** GA2612

Autorisert foretak: Sæve Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ingve Sæve **Vår ref:** Ingve Sæve

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

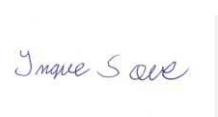
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Sæve Takst AS

Takst

Rapportansvarlig



Ingve Sæve

Uavhengig Takstingeniør

ingve.saeve@gmail.com

926 44 244

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Yttervegger med gipsplate, papp, lekter med lufting og museband samt fasadeplater.
Vinduer i fra byggeåret. Noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.
Hoveddør og skyvedør er i malt utførelse. Noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.
Balkong på ca 10 m2 rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Det er parkett på gulv, malte vegger og tak.
Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.
Felles trapper fra byggeåret med håndrekke og rekkverk. Heis i bygget.
Innvendige dører, noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:
Varme/fliser på gulv med fliser på vegger og hvitmalt tak med spotter. Hvit seksjon med vask/benk og speil på vegg. Vegghengt wc og dusjhjørne/dører i klart glass. Avtrekk systemairanlegg. Opplegg for vaskemaskin. Skap for rør i rør og for vannbåren varme. Membran ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk i dusj. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde. Hulltaking er utført i vegg fra soverom bak blandebatteri dusj og helt tørt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i grå utførelse med laminert benkeplate og stålvask. Det er integrert induksjon topp/stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kjøkkenvifte koblet til systemairanlegg. Kjøkken med åpen løsning til stue.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør fra byggeåret med vannbåren varme i gulv på bad og radiatorovn i stue. Ingen avvik på anlegget.
PP/PVC som avløpsrør.
Systemairanlegg/gjenvinning i leiligheten.
Varmt forbruksvann foregår via eget sentralt berederanlegg i teknisk -rom U et, med vannbåren varme i gulv på bad og radiatorovn i stue. Det er såkaldt fjernvarme med vannbåren varme i gulv på bad og radiatorovn i stue.
Automatsikringer i el skap fra byggeåret.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Helse, miljø og sikkerhet er konrollert.

Arealer Gå til side

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

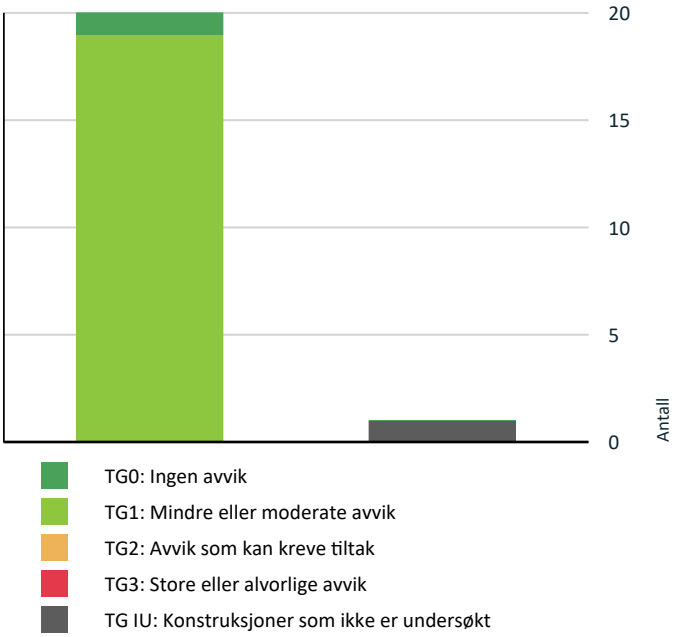
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via megler. Egenerklæring datert den 04.03.2026 er lest og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2022

Kommentar

Anvendelse
Det er viktig å sette seg inn i sameiet/borettslagets vedtekte/lover og fremtidige oppgraderinger/renoveringer.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger med gipsplate, papp, lekter med lufting og museband samt fasadeplater.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer i fra byggeåret. Noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Hoveddør og skyvedør er i malt utførelse. Noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong på ca 10 m2 rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Det er parkett på gulv, malte vegger og tak.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Felles trapper fra byggeåret med håndrekke og rekkverk. Heis i bygget.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører, noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.

VÅTROM

ETASJE 7 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Varme/fliser på gulv med fliser på vegger og hvitmalt tak med spotter. Hvit seksjon med vask/benk og speil på vegg. Vegghengt wc og dusjhjørne/dører i klart glass. Avtrekk systemairanlegg. Opplegg for vaskemaskin. Skap for rør i rør og for vannbåren varme. Membran ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk i dusj. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde.

ETASJE 7 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Fliser på vegger og hvitmalt tak med spotter.

ETASJE 7 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Membran ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk i dusj.

ETASJE 7 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Membran ned i sluk med klemring.

Tilstandsrapport



Membran ned i sluk med klemring.

ETASJE 7 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Hvit seksjon med vask/benk og speil på vegg. Vegghengt wc og dusjhjørne/dører i klart glass. Avtrekk systemairanlegg. Opplegg for vaskemaskin. Skap for rør i rør og for vannbåren varme.

ETASJE 7 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk koblet til systemairanlegg.

ETASJE 7 > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i vegg fra soverom bak blandebatteri dusj og helt tørt.



Hulltaking er utført i vegg fra soverom bak blandebatteri dusj og helt tørt.



Hulltaking er utført i vegg fra soverom bak blandebatteri dusj og helt tørt.

KJØKKEN

ETASJE 7 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i grå utførelse med laminert benkeplate og stålvask. Det er integrert induksjon topp/stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Kjøkkenvifte koblet til systemairanlegg.
Kjøkken med åpen løsning til stue.

ETASJE 7 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte koblet til Systemairanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør fra byggeåret med vannbåren varme i gulv på bad og radiatorovn i stue. Ingen avvik på anlegget.



Rør i rør fra byggeåret med vannbåren varme i gulv på bad og radiatorovn i stue. Ingen avvik på anlegget.

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse
PP/PVC som avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Systemairanlegg/gjenvinning i leiligheten.


Systemairanlegg/gjenvinning i leiligheten.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse
Varmt forbruksvann foregår via eget sentralt berederanlegg i teknisk-rom U et, med vannbåren varme i gulv på bad og radiatorovn i stue.


Varmt forbruksvann foregår via eget sentralt berederanlegg i teknisk-rom U et, med vannbåren varme i gulv på bad og radiatorovn i stue.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse
Det er såkaldt fjernvarme med vannbåren varme i gulv på bad og radiatorovn i stue.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Automatsikringer i el skap fra byggeåret.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



Automatsikringer i el skap fra byggeåret.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet er konrollert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

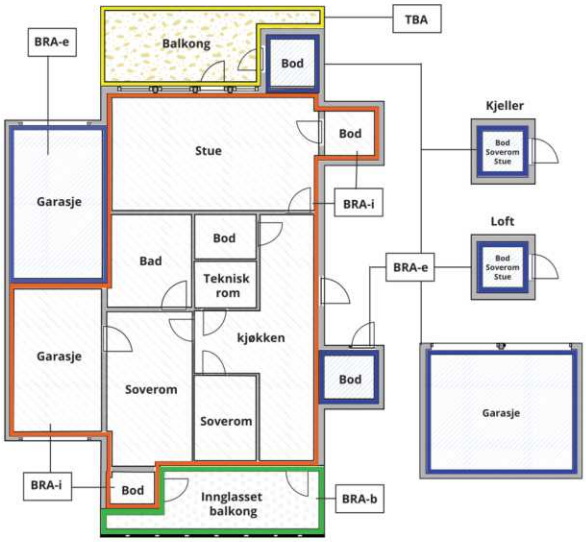
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 7	57	5		62	10
SUM	**57**	**5**			**10**
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 7	Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, soverom	Bod u et	

Kommentar

Arealmålinger er utført etter ny standard NS 3600:2018.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Leiligheten er fra 2022.

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Ingve Sæve	Takstingeniør
	Alf Møllerud	Kunde
	Erlend Haglund	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	22	374		34	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Consul S. Bergesens v. 200

Hjemmelshaver

Møllerud Alf

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

En meget fin selveierleilighet fra 2022 som ligger i 7 et, med tilknyttning til Sameiet. Det er en bod i U et. Eiendommen ligger i ett bolig område sentralt til med nærhet til det meste som skole, barnehage, butikker og med kort vei til Stavanger sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles tomt for sameiet/borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er sjekket i eiendomsregisteret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	05.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	
2	12.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/GA2612

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Galleri

Oppdragsnr.
317251011

Selger 1 navn
Alf Møllerud

Gateadresse
Consul S. Bergesens v. 200

Poststed	Postnr
STAVANGER	4016

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 317251011

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nabovarsel for ferdigstilling av prosjekter i nærheten.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 317251011

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Slurvete utført listverk mellom rom. Skal utbedres, befaring denne uken. Går på garanti.

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 317251011

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 317251011

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

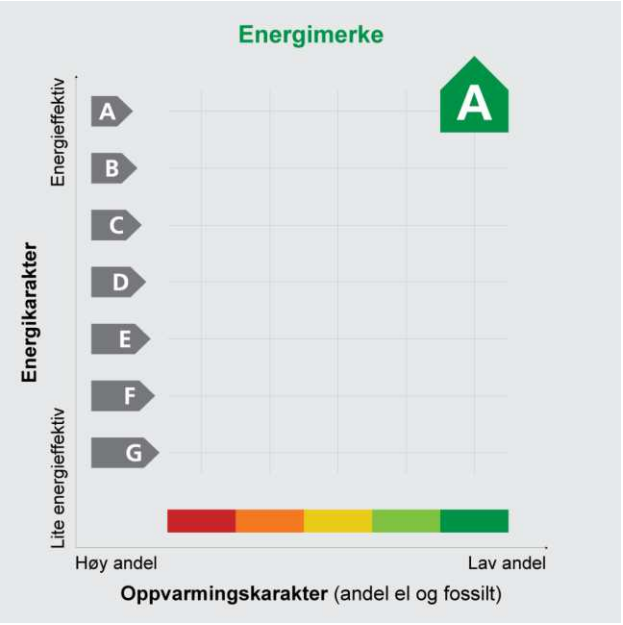
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alf Møllerud	f71b4c457f748be75ab8024d6df54300c7c0c0e3	04.03.2026 19:02:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 317251011

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Consul Sigval Bergesens Vei
Postnr	4016
Sted	Stavanger
Leilighetsnr.	
Gnr.	22
Bnr.	12
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0704
Merkenr.	A2022-1375120
Dato	25.03.2022



Innmeldt av	Skanska Norge AS v/ Skanska Teknikk

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

VEDTEKTER FOR
SAMEIET CONSULENS BRYGGE 1

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

Vedtektene vedtatt på konstituerende sameiermøte 22.02.22 – revidert på årsmøte 25.04.23 – sist revidert på årsmøte 07.05.24.

1. SAMEIETS NAVN OG EIENDOM

1.1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Consulens Brygge 1.

1.2 Hva sameiet omfatter/eierskap

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

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

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

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

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

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

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

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

2. RETTSLIG RÅDERETT

2.1 Rettslig råderett over den enkelte bruksenhet

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

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

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

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

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

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

3. BRUKEN AV FELLESAREALENE OG DEN ENKELTE BRUKSENHET

3.1 Rett til bruk

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

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

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

Seksjonseier kan med samtykke fra styret etablere innglassing av balkong. Innglassing kan kun skje i tråd med retningslinjer gitt av styret. Et vilkår for å få etablere innglassing av balkong, er at seksjonseier godtar et tillegg i felleskostnadene, som skal dekke utgifter til vedlikehold og evt økning i forsikring.

Seksjonseier er ansvarlig for at tilstrekkelig kommunal godkjenning foreligger før tiltak som nevnt i de to avsnittene ovenfor etableres.

3.2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

4. PARKERING

4.1 Sameiets parkeringsplasser

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

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

4.2 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

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

4.3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som:

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

5.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også innglassing som er etablert av den enkelte seksjonseier på balkong. Seksjonseier har ansvar for innvendig overflatevedlikehold, jf. punkt 5.1.

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

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

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

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6.1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, dog slik at næringsseksjonene ikke skal belastes / betale felleskostnader.

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

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

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

6.2 Betaling av felleskostnader

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

6.3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6.4 Seksjonseiernes ansvar utad

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

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7.1 Pålegg om salg – eierseksjonsloven § 38

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

7.2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8.1 Styret - sammensetning

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

Funksjonstiden for styreleder, styremedlemmene og varamedlemmene er to år.

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

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

8.2 Styrets oppgaver

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

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
Styreleder avgjør hvorvidt styremøtet avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de deltakende styremedlemmene skal signere protokollen.

8.3 Styrets beslutningsmyndighet

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

8.4 Representasjon og fullmakt

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

8.5 Forretningsfører

Styret kan ansette forretningsfører.

9. ÅRSMØTET

9.1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9.2 Tidspunkt for årsmøtet

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9.3 Varsel om og innkalling til årsmøtet

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

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

9.4 Varsel om og innkalling til årsmøtet

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

Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøte kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen som omtalt i punkt 9.3 (1)

9.5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonssameiere med kjent adresse.

Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet, jf. eierseksjonslovens § 44 tredje ledd.

9.6 Møteledelse og protokoll

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

9.7 Stemmerett og fullmakt

I årsmøtet har alle seksjonseiere 1 stemme med unntak av næringsseksjonen som ikke har stemmerett.

Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig.

9.8 Beslutninger på årsmøtet

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

9.9 Vedtak krever minst to tredjedels flertall

Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene

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

9.10 Vedtak som krever enighet fra alle seksjonseierne

Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne:

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

9.11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående ens eget eller ens nærstående sitt ansvar overfor sameiet et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser pålegg om salg og/eller fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 og § 39.

10. MINDRETALLSVERN

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

11. ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

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

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

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

Ordensregler for Sameiet Consulens Brygge 1

Formål og omfang

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

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

Aktiviteter og støynivå

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

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

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

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

Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

Fellesarealer

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

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

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

Mat og annet avfall skal ikke legges på sameiets område.

Fellesdørene skal alltid være låst.

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

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

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

Nøkkelsystem

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

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

Dyrehold

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

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

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

Endring av ordensreglene

Årsmøtet vedtar endringer av ordensreglene med alminnelig flertall.

Brudd på ordensreglene

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

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

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Consulens Brygge 1.

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

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

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Mandag 28.04.2025, kl. 18:00

Selskapslokalet Consulens Brygge

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Saksforslag 1- Lås- og adgangssystem på hovedinngangsdører

6 Saksforslag 2 - Innglassing av balkonger

7 Valg

- 7.1 Valg av leder for 2 år
- 7.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- 7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 7.4 Valg av valgkomité
- 7.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Consulens Brygge 1

2. Årsregnskapet for 2024

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

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 165 375,-
Styret foretar selv den interne fordelingen.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 165.375,-.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Saksforslag 1- Lås- og adgangssystem på hovedinngangsdører

Det har innkommet forslag fra seksjonseier Espen Fjogstad til forenkling av adgangs-system.

Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Det foreslås at styrets forslag til vedtak vedtas.

Styrets innstilling: For å ivareta tilgjengelighet og sikkerhet forslår styret følgende:

Styrets innstilling til vedtak:
Nøkkel-låser til hver av inngangene til blokkene i u.etg (p-anlegg).
Pris ca. kr. 10.000,- for 2 nøkkel-brytere med arbeid.
2 stk Danalock bluetooth løsning for åpning av hovedinngangsdører m/app. Kr.12.000,-.

6. Saksforslag 2 - Innglassing av balkonger

Illustrasjoner 3D og fasadetegninger:

Dette ble forspurt i sist årsmøte og vi har nå fått utarbeidet et utkast som viser hvordan det kan bli seende ut med inn-glassing. Vi har valgt å ta et utvalg av balkonger da det ikke er sikkert om alle ønsker inn-glassing.

Det er viktig å opplyse at med all sannsynlighet må balkonger som ikke har sprinkling må installere dette for å få tillatelse til inn-glassing av balkong.

Vedtektsendringer ble vedtatt i fjorårets årsmøte basert på at det blir vedtak på inn-glassing av balkonger.

Forslag til vedtak: Det foreslås at vedtak følges i henhold til styrets innstilling.

Styrets innstilling: Styrets innstilling til vedtak:

Årsmøtet har blitt forelagt illustrasjoner av fasader som viser et fremtidig uttrykk med innglassede balkonger. Årsmøtet beslutter videre at sameiet skal tillate innglassing av balkonger.

Om årsmøtet stemmer for innglassing av terrasser, er det valgfritt for beboere å innglasse sine terrasser.

De som ønsker innglassing må sende søknad til styret, og forholde seg til styrets retningslinjer for installasjon.

Under alle omstendigheter tas det forbehold om at balkongene må godkjennes av bygningsmyndighetene.

Ved realisering, vil det inngås kontrakt mellom balkong-entreprenør og den enkelte seksjonseier.

7. Valg

7.1 Valg av leder for 2 år

Leder er ikke på valg

7.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Følgende er foreslått fra valgkomiteen:

Tormod Mehus, gjenvalg 2 år som styremedlem

Jens Petter Røkenes, fra varamedlem til 2 år som styremedlem

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag vedtas

Styrets innstilling: Følger valg komiteens forslag.

7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteen foreslår:

Bjørg Ramsfjell Dalaker og Ingrid Ullestad

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag vedtas

Styrets innstilling: Følger valgkomiteens forslag

7.4 Valg av valgkomité

Det foreslås gjenvalg på Frode Jakobsen og avtroppende styremedlem Hans Petter Wang velges inn som nytt medlem i valgkomiteen.

Forslag til vedtak: Frode Jakobsen og Hans Petter Wang blir medlemmer av valgkomiteen.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		1 906 092	1 838 353	1 920 456
Leieinntekt lokaler		78 849	4 453	85 000
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		227 801	70 389	339 444
Andre driftsinntekter	1	11 527	212 055	0
Lading el-bil		0	75 941	0
Sum Inntekter		2 224 269	2 201 190	2 344 900
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	179 708	179 708	188 693
Forretningsførerhonorar		122 880	75 582	129 675
Tilleggstjenester forretningsfører		5 681	6 282	13 945
Revisjonshonorar	3	9 905	17 565	15 000
Vaktmestertjenester		159 376	86 856	132 000
Drift og vedlikehold	4	1 103 264	1 235 418	924 804
TV og/eller internett		231 434	72 382	339 444
Forsikringer		224 250	105 751	250 090
Kommunale avgifter		176 170	58 951	211 400
Energi/strøm		0	190 673	0
Administrasjonskostnader		18 844	28 218	29 000
Sum kostnader		2 231 511	2 057 386	2 234 051
Driftsresultat		-7 242	143 804	110 849
Finansielle poster				
Renteinntekter		23 437	21 382	0
Netto finanskostnader		-23 437	-21 382	0
Resultat	5	16 195	165 186	110 849

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		17 170	1 766
Forskuddsbetalte kostnader		62 525	31 481
Andre fordringer		0	7 834
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		751 986	792 679
Sum omløpsmidler		831 681	833 760
SUM EIENDELER		831 681	833 760

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		682 042	665 847
Sum egenkapital	6	682 042	665 847
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 154	15 899
Leverandørgjeld		102 761	119 830
Annen kortsiktig gjeld		41 724	32 184
Sum kortsiktig gjeld		149 639	167 912
Sum gjeld		149 639	167 912
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		831 681	833 760

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Rein Olav Hansen	Tormod Mehus	Hans Petter Wang
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kulimport Eiendomsutvikling, komm avgifter	4 927	0
Heime cruise aktivitet	6 600	0
Oppstartskapital	0	202 055
Bates grønne kroner	0	10 000
Sum andre driftsinntekter	11 527	212 055

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	157 500	157 500
Arbeidsgiveravgift	22 208	22 208
Sum personalkostnader	179 708	179 708

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	188 425	212 094
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	68 660	194 105
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	619 288	623 450
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	4 078	274
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	16 608	1 761
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	206 205	193 568
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	10 166
Sum	1 103 264	1 235 418

Beløpet på konto 6610 gjelder overføringer til Sameiet Consulens Brygge Felles.

Note 5 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	16 195	165 186
Endring arbeidskapital	16 195	165 186
Omløpsmidler	831 681	833 760
Kortsiktig gjeld	149 639	167 912
Arbeidskapital	682 042	665 847

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	682 042	16 195	665 847
Sum Egenkapital	682 042	16 195	665 847

Resultat og balanse med noter for Sameiet Consulens Brygge 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Consulens Brygge 1

Styreleder	Rein Olav Hansen (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Hans Petter Wang (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Tormod Mehus (sign.)	01.04.2025

KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til årsmøtet i Sameiet Consulens Brygge 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Consulens Brygge 1 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 8BBT2-RUS8F-5SDP0-ILSWG-PFPDC-PTXRC

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8BBT2-RUS8F-5SDP0-ILSWG-PFPDC-PTXRC

Informasjon fra styret

Om Sameiet Consulens Brygge 1

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Rein Olav Hansen
Styremedlem, Tormod Mehus
Styremedlem, Hans Petter Wang
Varamedlem, Bjørg Ramsfjell Dalaker
Varamedlem, Jens Petter Røkenes

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
Det har i denne perioden vært avholdt 10 styremøter hvor i alt 103 protokollerte saker har vært behandlet.

HMS-arbeid: Innført Bevar HMS i sameiet, som sikrer at alle rutiner og lover som er pålagt med driften av et sameie blir fulgt.

Det har ikke vært noen ulykker eller hendelser i perioden.

Ny avtale med skjøtsel og vedlikehold er inngått med Flotte Randaberg AS.

Ny reforhandlet avtale med Bate er gjort på vaktmester arbeider.

Alle løpende avtaler er gjennomgått og systematisert og inngår som del av Bevar HMS.

Arrangementer:

Det er har blitt avholdt arrangementer sammen med Heime:

Et i Vinsmaking og et i Sjampanje smaking.

Vi har også i egenregi avholdt et juletreff med full middag og tilbehør for sameiet!

Dette var meget vellykket og bør gjentas.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

* Løpende oppgaver relatert til vedlikehold, ettersyn og oppfølging av garantisaker.

* Adkomstveg / "Karusellen"

* Badetrapp

* Innglassing.

* Fulgt opp arbeidene med nye topprekker på balkonger hvor disse ikke var iht forskriftskrav mht høyde.

* Varsling og oppfølging i forbindelse med sykkeltyverier

* Opplæring overva°kingsanlegg og skiltgjenkjenning.

* Brannvarsling og utrykning har forekommet 2 ganger i perioden

.

Styrets planer fremover

Jobbe videre med Vegsaken til alt er på plass.

Hjertestarter er bestilt.

Dugnad med grilling:

- Legge heller på grusplass utenfor inngangsparti CB3.

- Grønske fjerning og feiing på utvendige fellesarealer

- Fjerning av mugg på vegger i garasjeanlegg.

- servicestativ til sykler

- redningsbøye fra TRYG forsikring.

Forberede seg til nye naboer i CB1 og CB2.

Sommer tilstelning, grilling m.v.

Juletreff som i fjor.

Parkeringsutfordringer.

Sykkelparkering

Forsikringsavtale

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

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.04.2025

Saksforslag til behandling på årsmøtet

Sak 1 Lås- og adgangssystem på hovedinngangsdører

Overskrift :
Reaktivering av kodepanel for opplåsing av ytterdører

Presentasjon av saken :
I en periode etter at CB200 var ferdig og flyttet inn i, så var kodepanelene ved ytterdørene aktivert. Dette gjorde det mulig med nøkkelfri tilgang til bygget, slik at nøkkel til selve leiligheten kun trengte oppbevares i nøkkelboks ved egen inngangsdør.

For familier med mange barn, som vår, så er dette et mye sikrere, brukervennlig og rimeligere system enn å spre et stort antall systemnøkler blant våre barn.

Da man deaktiverte kodepanelene ble det begrunnet med at dette skulle gi økt sikkerhet. Men uten noen begrunnelse for hvorfor dette skulle være en sikrere ordning. Kodelås på ytterdører er standard på kontorbygg og leilighetsbygg over hele verden, de fleste med mye høyere nivåer på kriminalitet enn Stavanger. Jeg vil hevde at kodelås som byttes med jevne mellomrom, feks årlig, er minst like sikkert, om ikke sikrere, enn fysiske systemnøkler som kan komme på avveie. Men det fordrer selvsagt at vi beboere behandler koden til ytterdøren på samme måte som vi behandler våre fysiske nøkler, mht til deling med andre enn oss selv.

Jeg er helt inneforstått med at ikke alle ser noen særlige ulemper med fysiske nøkler, og således ikke ser det store behovet for kodepanel for egen del. Til dem vil jeg si at å bruke kodepanelet istedet for egen nøkkel er helt frivillig. Forslaget innebærer bare at vi som synes dette er en mye bedre løsning får muligheten til å ta den i bruk. Siden dørene allerede har kodepaneler installert, så legger jeg til grunn at kostnad for reaktivering er minimal.

Jeg er også klar over at det er teknisk mulig å «ringe porten åpen» dersom man skulle være ute og ikke har med seg nøkkel. Det siste året har imidlertid vist at denne ringeløsningen ikke er spesielt stabil (skiltgjenkjenningen virker mye mer stabil mht å åpne porten). Vi har i vår familie hatt en rekke tilfeller der våre barn som ikke bor fast hjemme, har hatt problemer med å komme seg inn i vår leilighet når vi ikke er hjemme, fordi porten ikke åpner seg når de ringer - med nummer som er registrert i systemet - og som mangler systemnøkkel (siden vi ikke så noen grunn til å utstyre alle barna med systemnøkler).

Forslag til vedtak :
Allerede installerte kodepanelerved ytterdører reaktiveres som ett tilllegsalternativ til fysisk nøklel for åpning av ytterdører. Styret får fullmakt til å avgjøre hvorvidt åpningskode skal være felles for bygget, eller om hver leiilighet skal egen kode (for bedre kontroll og statistikk med hvllken leilighet som har åpnet døren med kode på et gitt

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Consulens Brygge 1 mandag 28.04.2025 kl. 18:00 - Selskapslokalet Consulens Brygge.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Rein Olav Hansen ble valgt til møteleder og Inger Bergeland ble valgt til sekretær.

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

Følgende foreslås til å underskrive protokoll sammen med møteleder:

Vedtak:
Lars Olav Lien ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det møtte 30 seksjonseiere og innleverte 1 godkjente fullmakter.
Totalt 31 stemmeberettigede.

Dessuten møtte Inger Bergeland fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:
Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Det ble stilt spørsmål til posten kommunale avgifter - hva er dette?
Sameiet betaler for renovasjon/tømming av nedgravde containere og vann / avløp.

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 165 375,-
Styret foretar selv den interne fordelingen.

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 165.375,-.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Saksforslag 1- Lås- og adgangssystem på hovedinngangsdører

Det har innkommet forslag fra seksjonseier Espen Fjogstad til forenkling av adgangs-system (vedlegg i innkallingen).

Styrets innstilling til vedtak:
Nøkkel-låser til hver av inngangene til blokkene i u.etg (p-anlegg). Pris ca. kr. 10.000,- for 2 nøkkel-brytere med arbeid.
2 stk Danalock bluetooth løsning for åpning av hovedinngangsdører m/app. Kr.12.000,-.

Vedtak:

Styrets forslag til vedtak ble vedtatt.

6. Saksforslag 2 - Innglassing av balkonger

Illustrasjoner 3D og fasadetegninger:
Dette ble forspurt i sist årsmøte og vi har nå fått utarbeidet et utkast som viser hvordan det kan bli seende ut med inn-glassing. Vi har valgt å ta et utvalg av balkonger da det ikke er sikkert om alle ønsker inn-glassing.
Det er viktig å opplyse at med all sannsynlighet må balkonger som ikke har sprinkling må installere dette for å få tillatelse til inn-glassing av balkong.

Styrets innstilling til vedtak:
Årsmøtet har blitt forelagt illustrasjoner av fasader som viser et fremtidig uttrykk med innglassede balkonger. Årsmøtet beslutter videre at sameiet skal tillate innglassing av balkonger.
Om årsmøtet stemmer for innglassing av terrasser, er det valgfritt for beboere å innglasse sine terrasser.
De som ønsker innglassing må sende søknad til styret, og forholde seg til styrets retningslinjer for installasjon.
Under alle omstendigheter tas det forbehold om at balkongene må godkjennes av bygningsmyndighetene.
Ved realisering, vil det inngås kontrakt mellom balkong-entreprenør og den enkelte seksjonseier.

Vedtektsendringer ble vedtatt i fjorårets årsmøte basert på at det blir vedtak på inn-glassing av balkonger.

Vedtak:

Årsmøtet vedtok å tillate innglassing av balkonger.
Styrets innstilling til vedtak ble vedtatt med 6 stemmer MOT.

7. Valg

7.1 Valg av leder for 2 år

Leder er ikke på valg

Vedtak:

Leder ble valgt i 2024 - ikke på valg i 2025.

7.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Følgende er foreslått fra valgkomiteen:

Tormod Mehus, gjenvalg 2 år som styremedlem

Jens Petter Røkenes, fra varamedlem til 2 år som styremedlem

Vedtak:

Tormod Mehus og Jens Petter Røkenes ble valgt til styremedlemmer for 2 år.

7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteen foreslår:

Bjørg Ramsfjell Dalaker valgt for 2 år i 2024.
Ingrid Ullestad foreslås for 2 år.

Vedtak:

Bjørg Ramsfjell Dalaker og Ingrid Ullestad ble valgt til varamedlemmer.

7.4 Valg av valgkomité

Det foreslås gjenvalg på Frode Jakobsen og avtroppende styremedlem Hans Petter Wang velges inn som nytt medlem i valgkomiteen.
Gunn Torill Hafsø meldte sin interesse for å bli med i valgkomiteen.

Vedtak:

Frode Jakobsen, Hans Petter Wang og Gunn Torill Hafsø utgjør boligselskapets valgkomité.

7.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Rein Olav Hansen - valgt for 2 år i 2024
Styremedlem : Tormod Mehus - valgt for 2 år i 2025
Styremedlem : Jens Petter Røkenes - valgt for 2 år i 2025
Varamedlem : Bjørg Ramsfjell Dalaker - valgt for 2 år i 2024
Varamedlem : Ingrid Ullestad - valgt for 2 år i 2025

Vedtak:

Tatt til orientering

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

NIRAS Norge AS avd. Stavanger
Lervigsveien 25
4014 STAVANGER

Dato: 01.06.2021
Saksnummer: 19/46013-30
Deres ref.:

Endring av tillatelse - gnr/bnr 22/12 - boligblokk (BB4)

Byggestedsadresse	Eiendommen 22/12/0/0 har ikke adresse.
Ansvarlig søker	NIRAS Norge AS avd. Stavanger
Tiltakshaver	NIRAS Norge AS avd. Stavanger
Tiltaksklasse	2

Vi viser til søknad om endring av tiltak mottatt her 28.04.2021 og dokumentasjon mottatt 24.05.2021.

Vi ga rammetillatelse for tiltaket, datert 04.03.2020. Endringssøknaden omfatter følgende:

- Sammenføying av boenheter i 1. etasje, fra 5 til 4 boenheter.
- Økning av boligareal i 9. etasje, ca. 35 m^2 BRA, samt sammenslåing til *én* enhet.
- Endring av planløsninger og mindre fasadeendringer mot sør/øst/nord/vest.

En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. 3-årsfristen f or bortfall av tillatelse løper fra vedtaksdato for tillatelse og ved to-trinnsbehandling, fra vedtaksdato for rammetillatelse. Fristen avbrytes ikke ved en endringstillatelse. Fristen avbrytes ved at tiltaket igangsettes. Virkningene av at fristen oversittes, er at tillatelsen faller bort og dere må søke på nytt.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1.

Betingelsen for tillatelsen er at disse punktene blir oppfylt:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
2. Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før vi har gitt igangsettingstillatelse. Rammetillatelsens vilkår gjelder også for endringstiltaket.

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

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

Har du spørsmål?
Kontakt Innbyggerservice på tlf. 51507090 eller på innbyggerservice@stavanger.kommune.no

For innsyn i byggesaken se vår internettside stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

Frank Hui
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Niras Norge AS
Innspurten 11D
0663 OSLO

Dato: 12.05.2022
Saksnummer: 19/46013-61
Deres ref.:

Midlertidig brukstillatelse for leilighet 803 - gnr/bnr 22/374 - Boligblokk (BB4) og parkeringskjeller

Byggestedsadresse	Consul Sigval Bergesens vei 200
Ansvarlig søker	NIRAS Norge AS avd. Stavanger
Tiltakshaver	NIRAS Norge AS avd. Stavanger
Tiltaksklasse	2

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse, mottatt 10.05.2022.
Søknaden gjelder leilighet 803.
Det er gitt brukstillatelse for øvrige leiligheter i boligblokken i vedtak datert 29.03.2022.

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

Den midlertidige brukstillatelsen er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er tilstrekkelig utført, i samsvar med byggetillatelsen datert 04.03.2020, 01.06.2021 og 17.03.2022.

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

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

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

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

Har du spørsmål?
Kontakt saksbehandler på tlf. 51 50 70 90 eller på
postmottak.bos@stavanger.kommune.no.
For innsyn i byggesaken se vår internettside stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

Per Aspøy
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Niras Norge AS
Innspurten 11D
0663 OSLO

Dato: 22.09.2022
Saksnummer: 19/46013-63
Deres ref.:

Ferdigattest - gnr/bnr 22/374 - Boligblokk (BB4) og parkeringskjeller

Byggestedsadresse	Consul Sigval Bergesens vei 200
Ansvarlig søker	NIRAS Norge AS avd. Stavanger
Tiltakshaver	NIRAS Norge AS avd. Stavanger
Tiltaksklasse	2

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 14.09.2022.

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

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 04.03.2020, 01.06.2021, 17.03.2022.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 29.03.2022 og 12.05.2022.

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

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

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

Per Aspøy
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

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

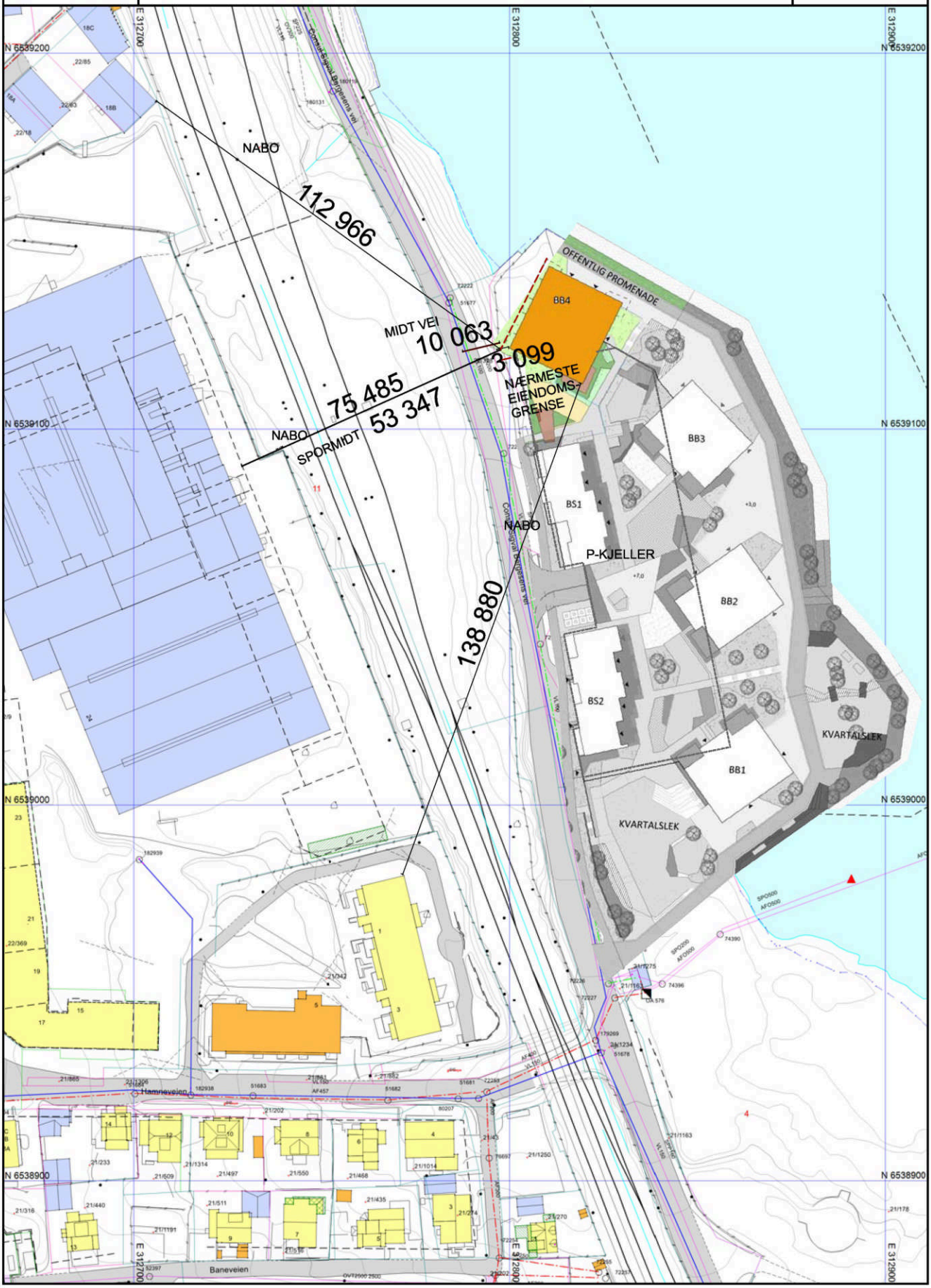
STAVANGER KOMMUNE

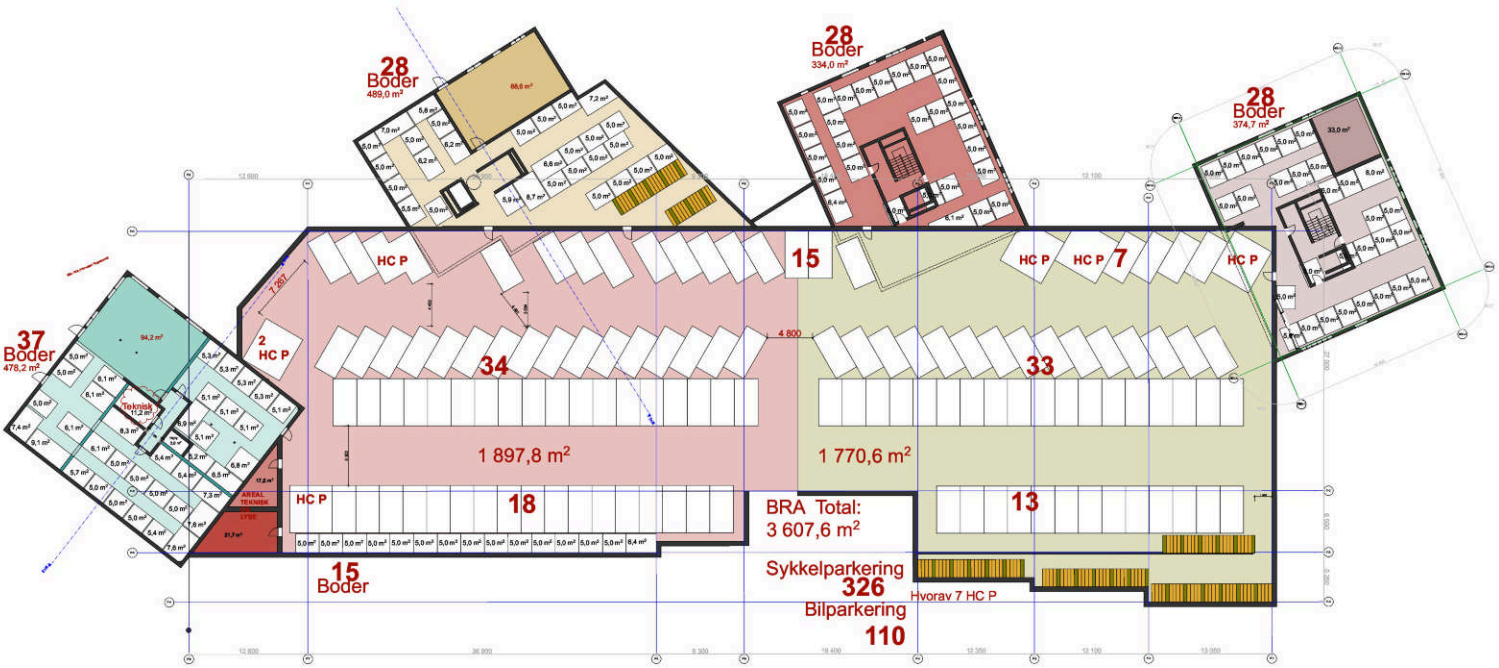
Situasjonskart

Eiendom: 22/59
Dato: 28.08.2019
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32





NIRAS ARKITEKTER

Niras Arkitekter AS
Løvigsveien 25
4010 Stavanger
tel: 977 80 772
ahse@niras.com /
www.nirasnorge.com

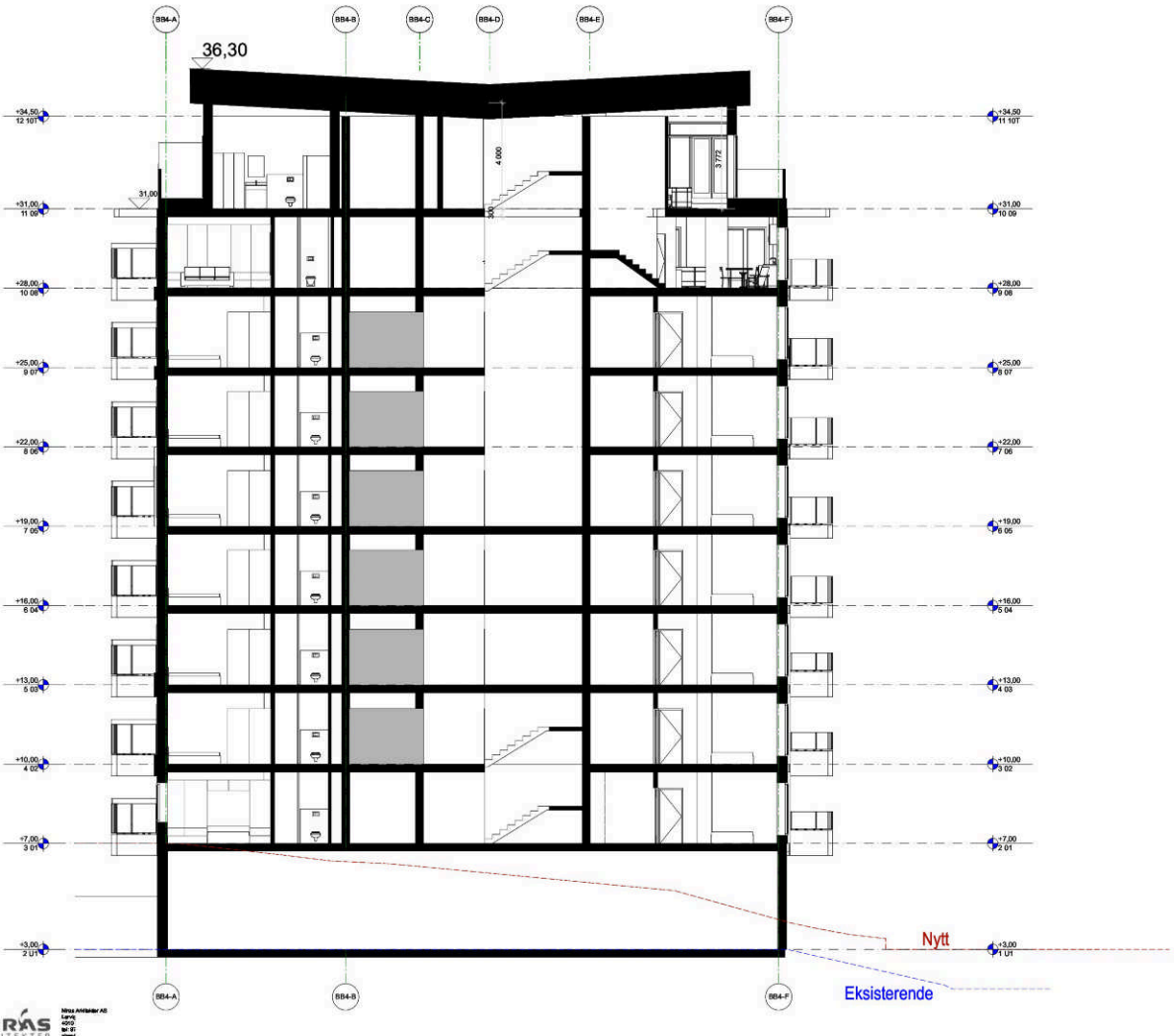
Consulens Brygge / PARKERING / U1
m= A3 / Dato: 14.08.2019



NIRAS ARKITEKTER
Niras Arkitekter AS
Lervigsveien 25
4010 Stavanger
tel: 977 80 772
ahse@niras.com / www.nirasnorge.com

Consulens Brygge / BB4 / 7. Etasje

m=1:100 A3 / Dato: 16.12.2019



NIRAS ARKITEKTER

Consulens Brygge / Snitt / Snitt B-B

m= A3 / Dato: 16.12.2019

NB: Alle mål er teoretiske og skal kontrolleres mot allerede bygde konstruksjoner.
Eventuelle avvik skal rapporteres til PL/BL før arbeid igangsettes



Tegningsnr:
A40-D-102

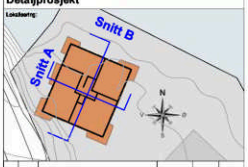
Revisjon nr.
2

Type tegning
Fasade Nord-Øst

Prosjekt
Consulens Brygge BB4
Consul Sig. Bergesens vei
4016 Stavanger

Fase
Detaljprosjekt

Lokasjonsplan:



Rev	Endr.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Godkj.
0	0	Fasader rev 0	14.01.2021	EN	AHL
1	0	Lagt til lydskjerm-vindusrister etter innspill fra nabo	20.01.2021	EN	AHL
2	12	Oppdatert dagsetning på div. vindu	28.01.2021	EN	AHL

Status: **Arbeidstegning**

Ansvarlig:
NIRAS ARKITEKTER

Type tegning
Fasade Nord-Øst

Tegningsnr.:	Revisjon:	Kontr. prosjekterling	
A40-D-102	**2**	Navn el. sign. EN	Kontroll av el.
Målestokk:	Rev. dato:	Publisert dato:	Godkjent
1:100 / A0	28.01.2021	10.05.2021	AHL

NB: Alle mål er teoretiske og skal kontrolleres mot allerede bygde konstruksjoner.
Eventuelle avvik skal rapporteres til PL/BL før arbeid igangsettes



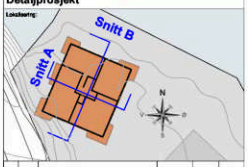
Tegningsnr: A40-D-104
Revisjon nr: 4

Type tegning: Fasade Sør-Øst

Prosjekt
Consulens Brygge BB4
Consul Sig. Bergesens vei
4016 Stavanger

Fase
Detaljprosjekt

Lokasjonsplan:



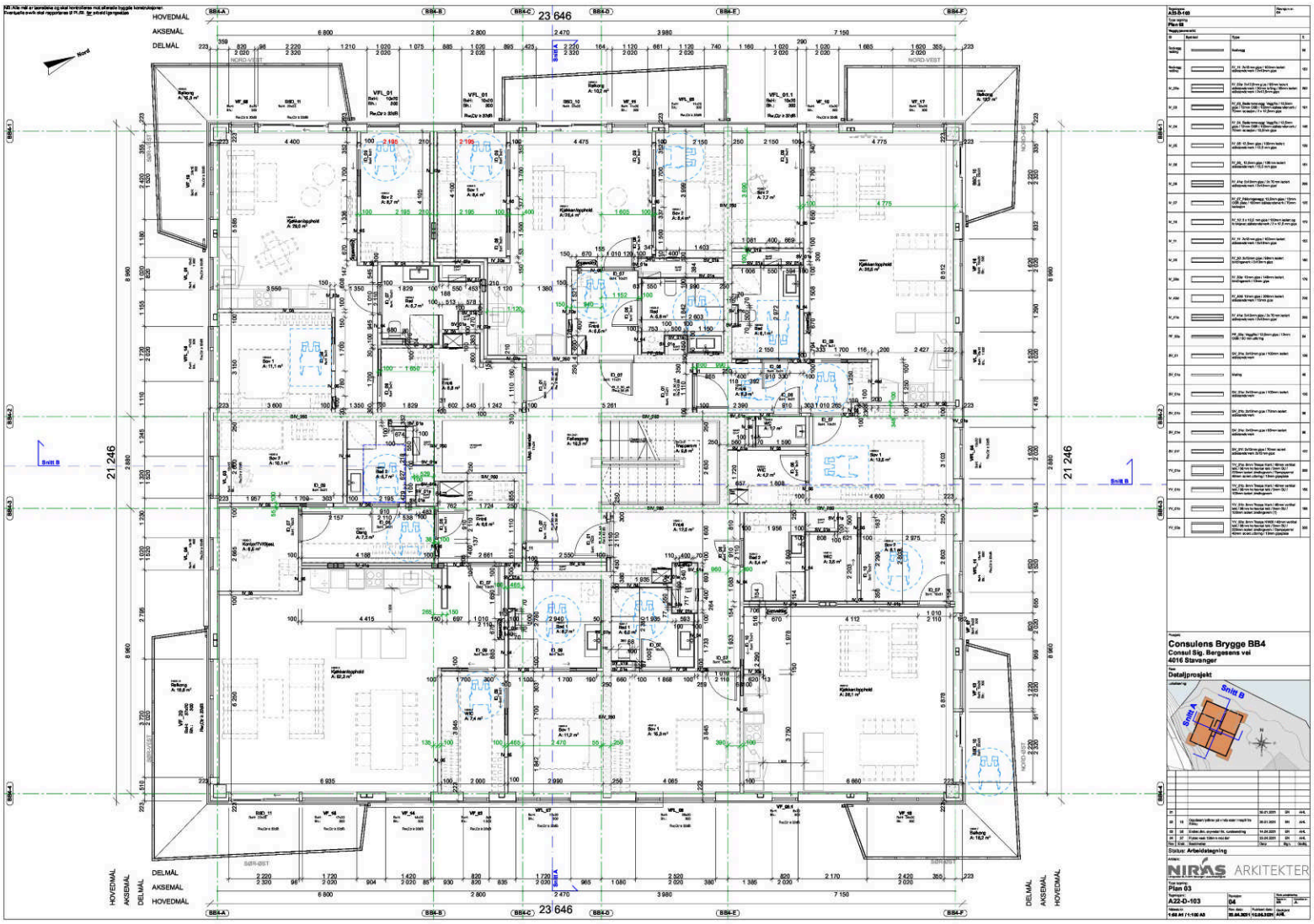
Rev	Endr.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Godkj.
0	0	Fasader rev. 0	14.01.2021	EN	AHL
1	10, 9	Redusert lydkrav ellar innspl fra RIAku. Lagt til lydkrav vindu/dør ellar innspll fra RIAku	20.01.2021	EN	AHL
2	13	Oppdatert stegmaling på div. vindu	28.01.2021	EN	AHL
3	14	Endret på dør 2.1etg, også inn balkdør på sider	29.01.2021	EN	AHL
4	16	Rettet åpningsmåling skyvedør i stjerna	10.05.2021	EN	AHL

Status: **Arbeidstegning**

Ansvarlig:
NIRAS ARKITEKTER

Type tegning: **Fasade Sør-Øst**

Tegningsnr:	Revisjon:	Kontr. prosjektering	
A40-D-104	**4**	Navn el.-ki.: EN	Navn arkitekt: AHL
Målestokk: **1:100 / A0**	Rev. dato: **10.05.2021**	Publisert dato: **10.05.2021**	Godkjent: **AHL**

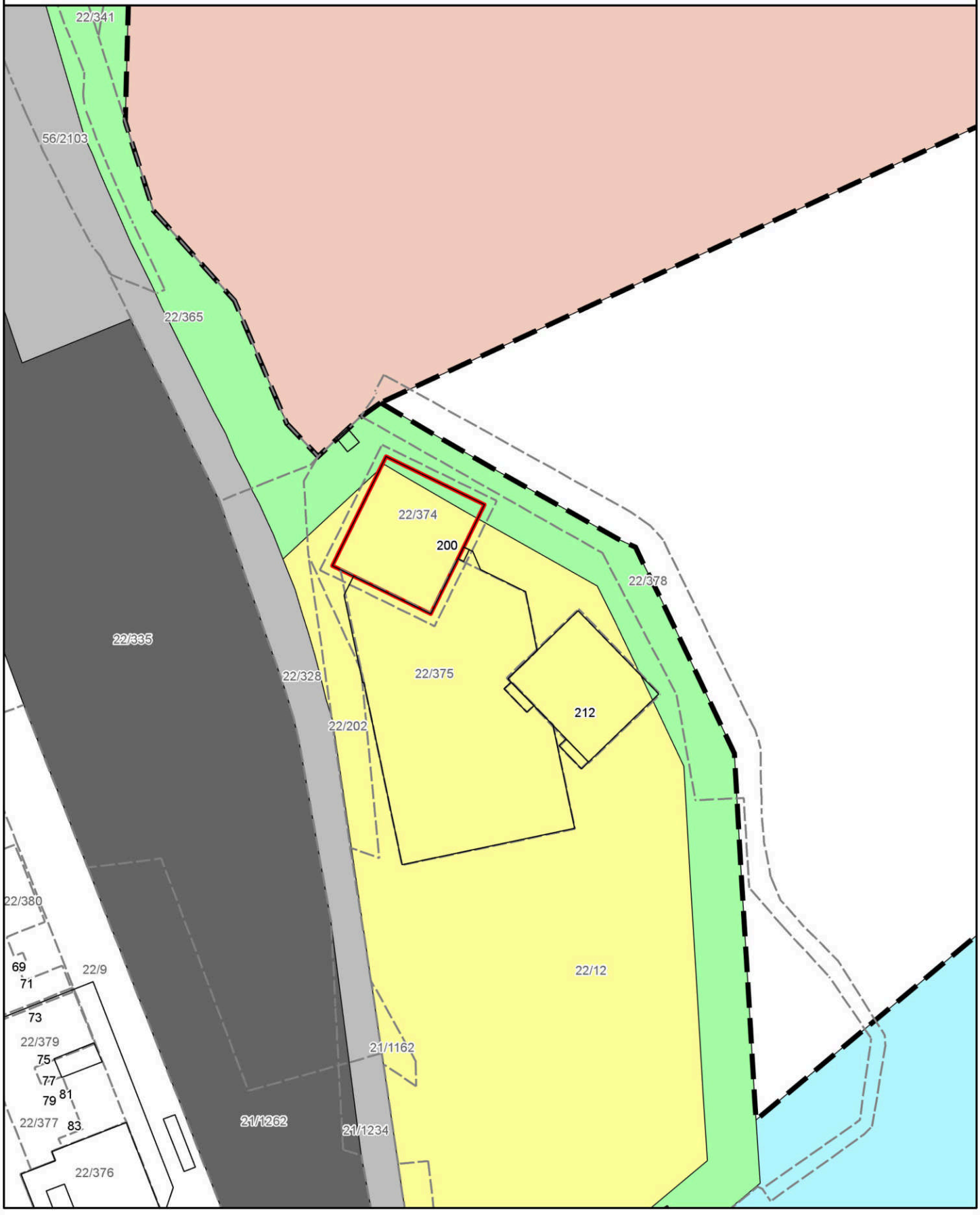

NB! Alle mål er kontrollere og skal kontrolleres mot arkitekt tegnede konstruksjoner
Eventuelle avvik skal rapporteres til PL/BE før arbeid igangsettes
HOVEDMÅL
AKSEMÅL
DELMÅL
Nord
Snitt A
Snitt B
23 646
21 246
NORD-VEST
SØR-ØST
Stue 1
Kjøkken/spiseplass
Soverom
Bad
Entré
Gang
Balkong
Terrasse
Teknisk rom
Vaskerom
Garderobe
Trappeoppgang
Heis
Sprinkler
Ventilasjon
Varme
Elektro
Brannvarsler
Nødlys
Skyllevann
Avløp
Vann
Gass
Kjøling
Kjøkkenbenk
Kjøkkenskap
Vask
Komfyr
Kjøleskap
Oppvaskmaskin
Servant
Toalett
Dusj
Badekar
Speil
Lys
Bryter
Stikkontakt
Dør
Vindu
Gulvbrønn
Rørgjennomføring
Sjakt
Himling
Gulv
Vegg
Fundament
Grunnmur
Bæresystem
Dekke
Tak
Isolasjon
Membran
Dampsperre
Vindsperre
Kledning
Panel
Listverk
Gesims
Sokkel
Trapp
Rekkverk
Håndlist
Glass
Aluminium
Stål
Betong
Tre
Mur
Puss
Maling
Tapet
Fliser
Parkett
Laminat
Teppe
Linoleum
Vinyl
Asfalt
Grus
Stein
Jord
Vann
Luft
Damp
Kondensat
Avløpsrør
Vannrør
Gassrør
Kjølerør
Ventilasjonskanal
Elektrisk kabel
Datakabel
Telefonkabel
Antennekabel
Brannalarm
Nødlysarmatur
Sprinklerhode
Røykdetektor
Varmeovn
Radiator
Gulvvarme
Takvarme
Veggvarme
Kjøleanlegg
Ventilasjonsaggregat
Varmepumpe
Solcelle
Solfanger
Vannbeholder
Gassbeholder
Oljetank
Pelletsbeholder
Ved
Kull
Gass
Olje
Pellets
Biobrensel
Fjernvarme
Fjernkjøling
Kjøling
Varme
Ventilasjon
Sprinkler
Brannalarm
Nødlys
Elektro
Vann
Avløp
Gass

Kommunedelplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 22/374/0/34
Dato: 2026-03-04
Målestokk: 1:1,000

Planident: 116K
Ikrafttredelsesdato: 19.9.2005

Stavanger kommune



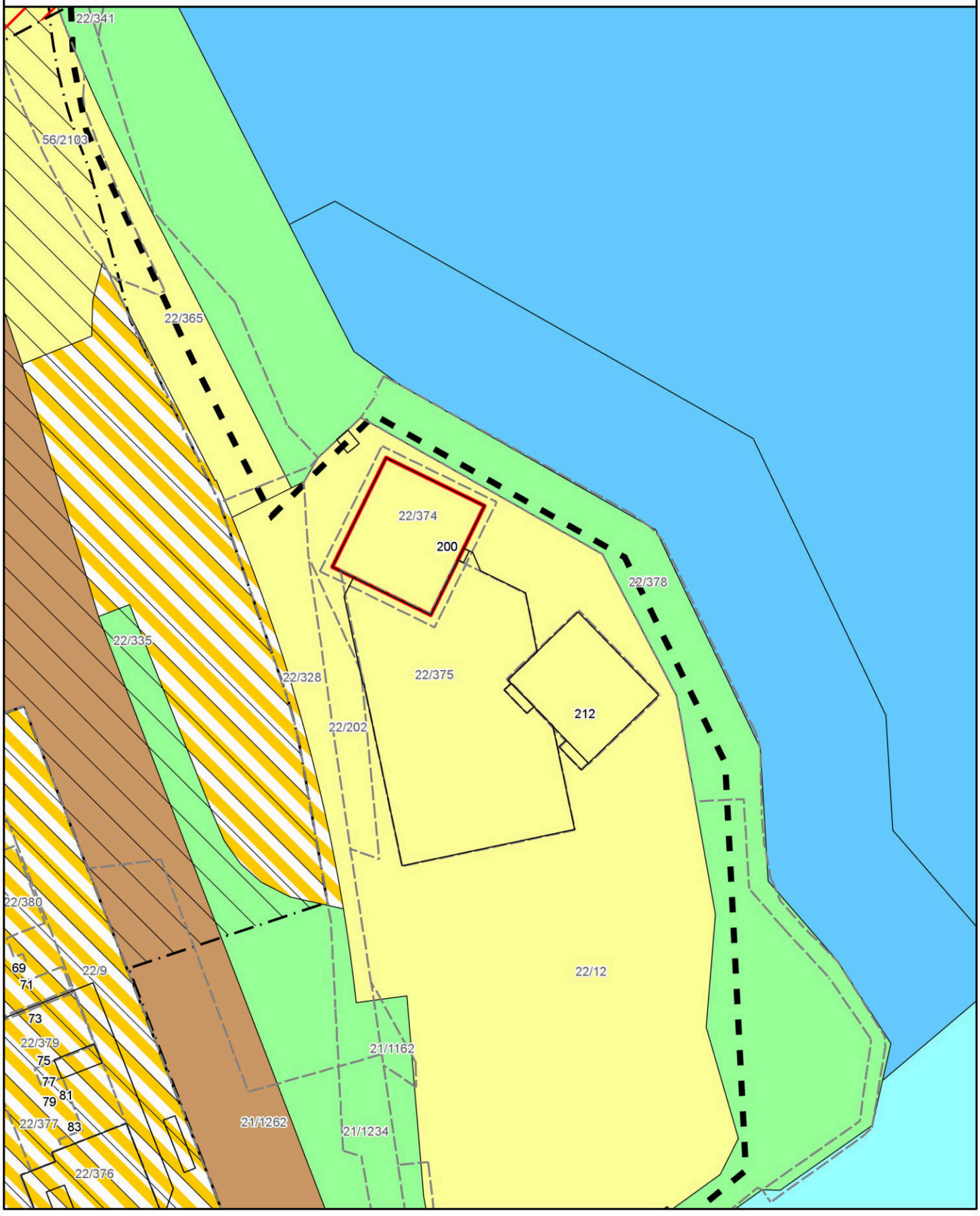
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 22/374/0/34
Dato: 2026-03-04
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 22/374/0/34
Dato: 2026-03-04
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2605P
Ikrafttredelsesdato: 11.3.2019

Stavanger kommune

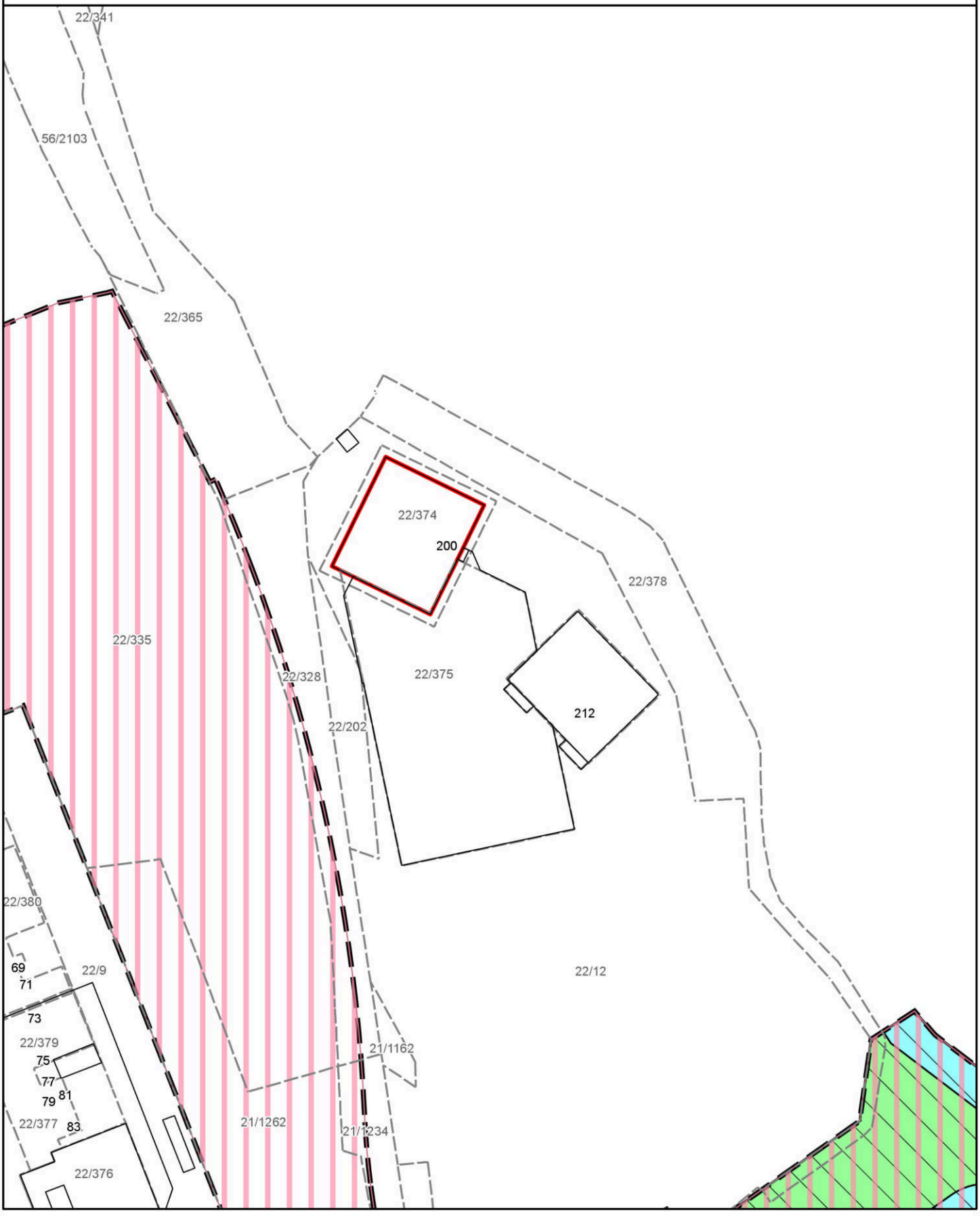


Reguleringsplan under behandling

Stavanger kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 22/374/0/34
Dato: 2026-03-04
Målestokk: 1:1,000
Planident: 2731
Ikrafttredelsesdato:



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).

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

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

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

§ 4 Bebyggelse og anlegg

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

4.1 Boliger

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

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

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

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

Utforming og materialbruk

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

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

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

Leilighetsfordeling
Det kan maksimalt etableres 155 leiligheter i planområdet. Maksimalt 20 % av boenhetene kan være mindre enn 55 m^2 BRA, minimum 40 % skal være over 80 m^2. Ingen leilighet kan være under 40 m^2. Det tillates kun ensidige leiligheter mot sør eller vest.

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

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

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

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

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

Uteoppholdsareal
Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på minimum 10 m^2. Private uteoppholdsareal i form av balkonger (dvs. over- og underdekket areal) tillates innglasset.

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

4.3 Renovasjonsanlegg (f_R1)
f_R1 er felles for alle boenhetene.
Arealet skal benyttes til nedgravde avfallsbeholdere.

4.4 Kvartalslekeplass (o_KL1 og 2)
Kvartalslekeplassen skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen og i samsvar med norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland. Området skal opparbeides og tilrettelegges for opphold og aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå. O_KL1 skal tilrettelegges på en måte som tar hensyn til støyforholdene.

4.5 Annet uteoppholdsareal (f_U1)
Arealene skal brukes til tilkomster til boligene, gjestesykkelparkering og uteopphold.

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

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

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

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

5.2 Annen veggrunn- teknisk anlegg (o_SAG)
Arealet skal opparbeides i sammenheng med grønnstrukturen langs sjø og skal ha en utforming og materialbruk tilsvarende nyere fyllinger lenger nord i Hillevågsvatnet. Fylling skal i hovedsak være plastret.

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

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

For skjermingstiltak vises til støyrapport fra SWECO sist revidert 04.10.2018.

§ 6 Grønnstruktur (o_GTD)

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

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

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

§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag

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

7.1 Ferdsel (o_FE)
Sonen skal sikre nødvendig tilkomst til framtidig småbåthavn.

7.2 Småbåtanlegg (o_VASV)
Innenfor området tillates etablert flytende anlegg for småbåthavn, etter teknisk plan godkjent av Stavanger kommune.

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

§ 8 Hensynssoner (Sikringssone. Frisikt H140_1)

8.1 Sikringssone -frisikt (H140)
I områdene skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaner.

8.2 Sikringssone- infrastruktur (H190_1)
I sikringssonen tillates ikke inngrep, utfylling eller annet, med mindre tiltaket er godkjent av Stavanger kommune ved ansvarlige for Vann og avløp.

§ 9 Bestemmelsesområder

I bestemmelsesområde # 1 kan det anlegges parkering og boder på inntil 9 800 m^2 i to plan under bakken. Anlegget skal dimensjoneres for å tåle den bruken som kommer fram av utomhusplanen.

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

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

§ 10 Rekkefølgekrav

Utbygging skal skje i etapper som definert i vedlegg 1.

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

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

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

Trinn 1:
Undergang i krysset Sandvikveien/Bergsagelveien, såfremt Sandvikveien benyttes som midlertidig biltilkomst fra fv44.

Trinn 2:
Ny tilkomst fra Consul Sigval Bergesens vei til Rv 44.

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

Trinn 1:
Opparbeidet ballfelt innenfor Hamnevika
Midlertidig opparbeiding av Consul Sigval Bergesens vei m.m. (jf. vedlegg 2).
Sikker kryssing av Consul Sigval Bergesens vei ved Hamneveien (skolevei).
Midlertidig kvartalslekeplass innen for det nordre areal 3 (jf. vedlegg 1).

Trinn 2:
Areal fra ballfeltet og nordover i Hamnevika skal være tilgjengelig for allmennheten.
Midlertidig opparbeidet turvei langs hele planområdet og til Hamnevika.

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

Vedlegg 1A. Utbyggingsrekkefølge og -trinn



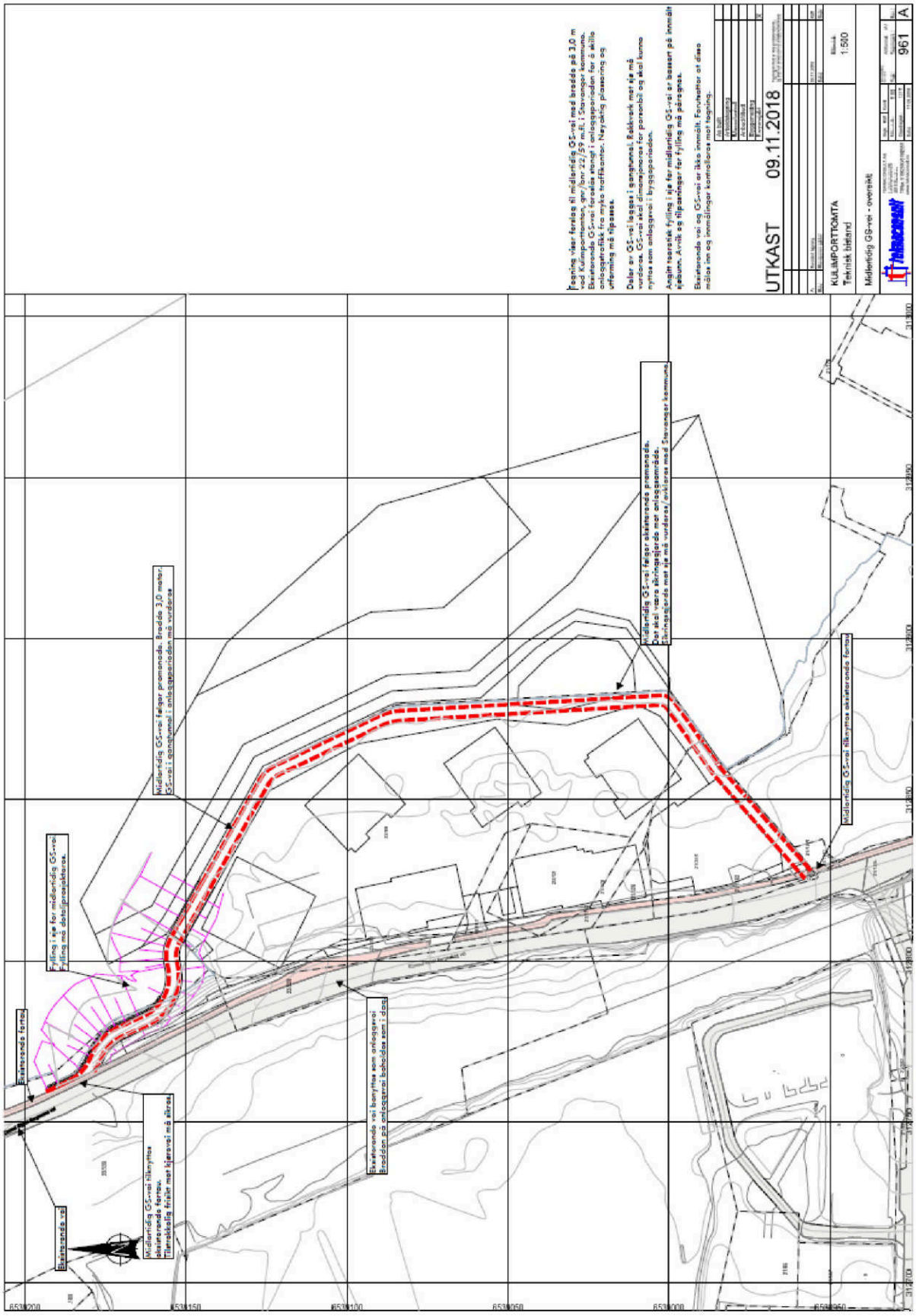
Vedlegg 1B. Utbyggingsrekkefølge og -trinn



Vedlegg 1C. Utbyggingsrekkefølge og -trinn



Vedlegg 2: Midlertidig opparbeiding av Consul Sigval Bergesens vei

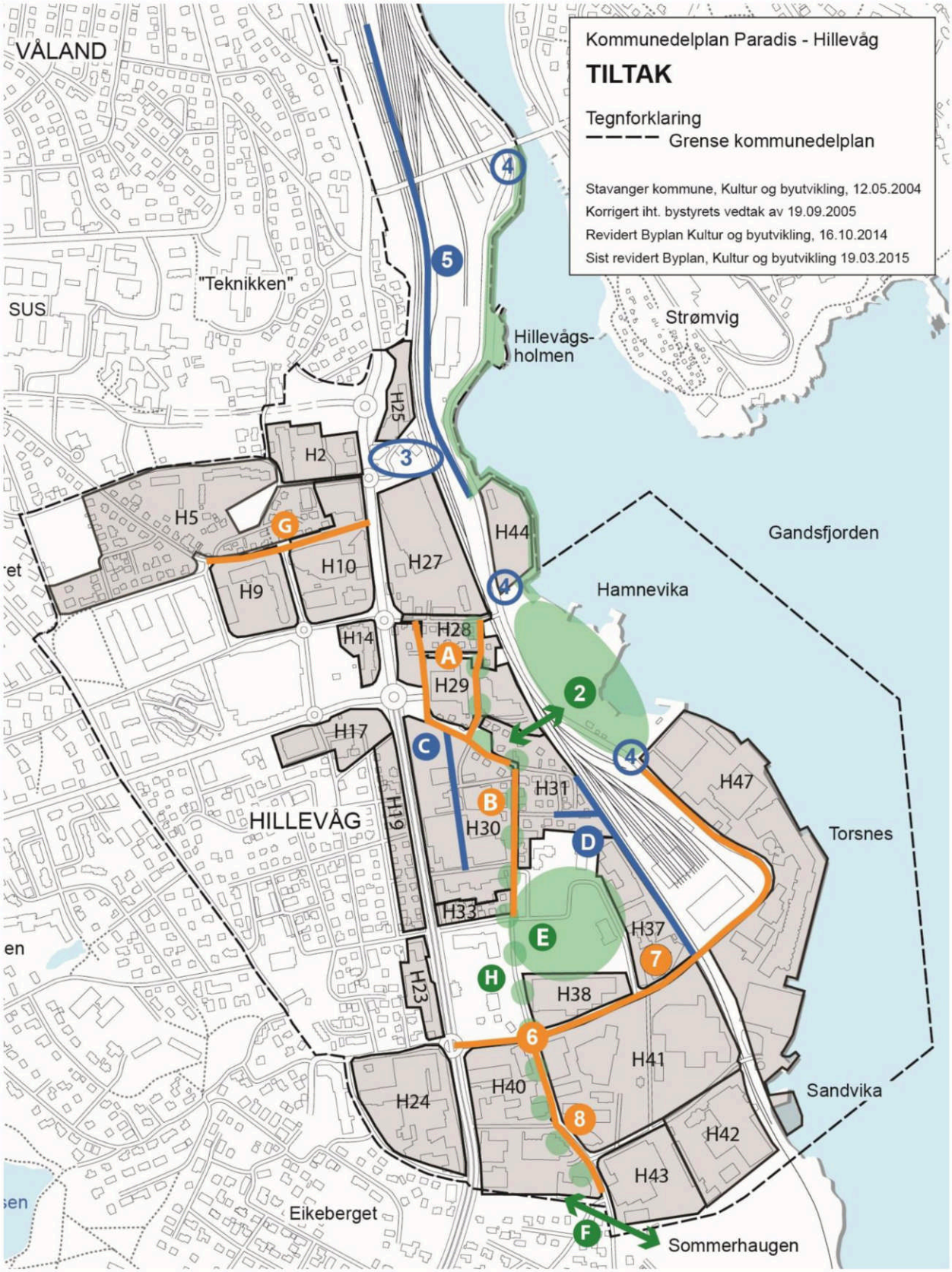


Plan 116K

Kommunedelplan for Paradis og Hillevåg

Reviderte retningslinjer for rekkefølgetiltak i Hillevåg (H-feltene)

Byplan, Kultur og byutvikling, datert 16.10.2014
Sist revidert 19.03.2015


Kommunedelplan Paradis - Hillevåg
TILTAK
Tegnforklaring
Grense kommunedelplan
Stavanger kommune, Kultur og byutvikling, 12.05.2004
Korrigert iht. bystyrets vedtak av 19.09.2005
Revidert Byplan Kultur og byutvikling, 16.10.2014
Sist revidert Byplan, Kultur og byutvikling 19.03.2015
VÅLAND
"Teknikken"
SUS
Strømvig
Hillevågs-holmen
Gandsfjorden
Hamnevika
HILLEVÅG
Torsnes
Sandvika
Eikeberget
Sommerhaugen
H2
H5
H9
H10
H14
H17
H19
H23
H24
H25
H27
H28
H29
H30
H31
H33
H37
H38
H40
H41
H42
H43
H44
H47
A
B
C
D
E
F
G
H
2
3
4
5
6
7
8

Revidert tiltakskatalog for Hillevåg

2. Sikring av friområdet H45 med Hamnevika
Tiltaket omfatter grøntdraget langs sjøkanten fra Strømsbrua til park- og aktivitetsområdet i Hamnevika. Ny gang- og sykkelbro fra Kvalen til Hamnevika inngår som del av tiltaket.
Tiltaket skal knyttes til nye reguleringsplaner som inneholder boligformål. Selve broen er også aktuell for utbygginger uten boligformål, da den har en rolle som gang- og sykkelatkomst. I den enkelte reguleringsplan skal det vurderes hvilket av de to eksterne grøntområdene, Hamnevika og Kvalebergparken (tiltak E), utbyggingene skal knyttes til. Kriterier som avstand, variert aktivitetstilbud og mulig tidspunkt for gjennomføring skal tas i betraktning. Opparbeidingen kan skje etappevis.

3. Ny hovedatkomst til nye utbyggingsfelter i Paradis og H44, øst for jernbanen
Tilbud til gående og syklende inngår som en del av løsningen. Tiltaket må etableres samlet, og før ny bebyggelse i disse områdene kan tas i bruk.

4. Stenging av Consul Sigval Bergesens vei
Dette er et oppfølgingstiltak når den nye atkomstløsningen er på plass.

5. Ny atkomstvei langs østsiden av jernbanen
Atkomstveien må etableres ved første utbygging i Paradis. Hovedsykkelrute på samme strekning er en del av tiltaket. Løsning er avhengig av utforming av tiltak 3. Tiltaket kan etableres etappevis i tilknytning til det enkelte delfelt.

6. Undergang kryss Bergsagelveien/Sandvikveien
Undergangen er et nødvendig trafikksikkerhetstiltak for sikker skolevei. Regulert løsning skal etableres så snart som mulig, og før ny bebyggelse som belaster Sandvikveien ytterligere, kan tas i bruk. På sikt skal undergangen inngå i Parkveien. Tiltaket må ses i sammenheng med *tiltak 8 Gang- og sykkelvei Kvaleberg skole – Gandsbakken*.

7. Gang- og sykkelforbindelse Hamnevika – Bergsagelveien langs Sandvikveien
Forholdene for gående og syklende langs Sandvikveien må forbedres. Den fysiske tilretteleggingen på strekningen er av ulik standard:
På strekningen fra fv. 44 til jernbanebroen skal det være tosidig sykkelløsning.
Strekningen over selve broen skal være en ensidig sykkelløsning. Det må legges til rette for en kryssing av Sandvikveien ved overgangen mellom tosidig og ensidig løsning.
På strekningen fra broen til Hamnevika er forbindelsen en del av den nye hovedsykkelruta i nord-sør-retning (Gandsfjordruta). På grunn av dagens aktivitet og avkjørsel ved Felleskjøpet, blir det her ensidig sykkelløsning. Strekningen må ses i sammenheng med hovedsykkelruta i begge retninger, og med *tiltak 5 Ny atkomstvei fra Hillevågsbekken til Paradis og Kulimport-tomten.*

8. Gang- og sykkelforbindelse Kvaleberg skole – Gandsbakken
Gang- sykkelveien er nødvendig for å gi sikker skolevei til Kvaleberg skole fra boliger sør for skolen. Regulert løsning skal etableres før ny bebyggelse som belaster veien ytterligere kan tas i bruk. Tiltaket må ses i sammenheng *med tiltak 6 Undergang kryss Bergsagelveien/ Sandvikveien*. På sikt skal gang- sykkelløsningen inngå i Parkveien og saneres for biltrafikk (se *tiltak H Krav til uteoppholdsarealer*).

A. Gang- og sykkelforbindelse fra Hamneveien til Bergsagelveien
Det skal opparbeides to traseer for gående og syklende gjennom området. Tiltaket skal gi en sikker skolevei og på sikt inngå i Parkveien. Tiltaket kan etableres etappevis ved utbygging av det enkelte delfelt. Kryssinger av Kvalebergveien og atkomstveier skal utformes på fotgjengernes premisser, og

om mulig unngås.

B. Gang- og sykkelforbindelse fra Bergsagelveien til Kvaleberg skole
Strekningen skal forbedres for å gi en sikker skolevei mot Kvaleberg skole. Som strakstiltak skal eksisterende fortau på østsiden av veien utvides og gjøres sammenhengende, og tiltak for å redusere biltrafikken skal vurderes. På sikt skal veien inngå i Parkveien og saneres for biltrafikk (se *tiltak H krav til uteoppholdsarealer*).

C. Ny atkomstvei til delfelt H30
Tiltaket skal erstatte Bergsagelveien som atkomst for eiendommer i delfelt H30. Tiltaket kan reguleres og etableres etappevis.

D. Ny atkomstvei til delfelt H31, H32 og H37
Tiltaket kan reguleres og etableres etappevis ved utbygging av det enkelte delfelt, men forutsetter at H37 etableres først, siden den nye atkomstveien starter i dette delfeltet. Når ny vei er etablert, skal Flintegata stenges for biltrafikk og integreres i Kvalebergparken.

E. Oppgradering av Kvalebergparken
Parken skal videreutvikles som et sentralt møte- og aktivitetsområde for bydelen. Tiltaket skal knyttes til nye reguleringsplaner som inneholder boligformål. I reguleringsplan skal det vurderes hvilket av de to eksterne grøntområdene, Hamnevika og Kvalebergparken, utbyggingen skal knyttes til. Kriterier som avstand, variert aktivitetstilbud og mulig tidspunkt for gjennomføring skal tas i betraktning.

F. Oppgradere grønn gangforbindelse ved Sommerro
Hovedgrønnstrukturen fra Gandsfjorden til Sørmarka mangler en tydelig forbindelse i enden av Gandsbakken, forbi delfelt H40 og H43. Ved hjelp av belegning, vegetasjonselementer eller lignende, skal sammenhengen i denne grønnstrukturen tydeliggjøres. Tiltaket skal knyttes til nye reguleringsplaner som inneholder boligformål. Tiltaket må ses i sammenheng med *tiltak 8 Gang- og sykkelvei Kvaleberg skole – Gandsbakken*.

G. Sikre oppgradering Mølleveien til hovedsykkelrute
I Mølleveien skal det opparbeides en bilfri sykkelløsning.

Tiltak H. Krav til uteoppholdsarealer
For alle delfelt gjelder kommuneplanens krav om 30 m2 felles/offentlig uteoppholdsareal pr. boenhet. Minimum 18 m^2 per boenhet skal være offentlig. Planer for delfelt langs Parkveien som inneholder boliger, skal plassere hoveddelen av disse utearealene inn mot Parkveien. Samlet skal Parkveien med tilgrensende områder tilby varierte aktivitets- og oppholdsområder og en god intern forbindelse for myke trafikanter. Tiltaket kan etableres etappevis. Kommunen skal utarbeide en veileder for Parkveien med prinsippløsninger for tverrsnitt, beplantning og kriterier for lokalisering av ulike funksjoner.

Retningslinjer for rekkefølgetiltak

Tiltak knyttet til delfelt P1-11 videreføres uendret, som beskrevet i Kommunedelplan for Paradis og Hillevåg (vedtatt 19.09.2005).
For utbygging som utløser krav om reguleringsplan, skal reguleringsplanen inneholde rekkefølgebestemmelser etter plan og bygningsloven § 12-7, i henhold til tabellen nedenfor.
Tiltakene skal være gjennomført eller sikret gjennomført før det gis rammetillatelse.

TILTAK	**DELFELT**																								
	H2	H5	H9	H10	H14	H17	H19	H23	H24	H25	H27	H28	H29	H30	H31	H33	H37	H38	H40	H41	H42	H43	H44	H47
VIDEREFØRTE TILTAK																								
2. Sikring av grøntareal H45 Hamnevika	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x	x	
3. Ny hovedatkomst til Paradis inkl. g/s-vei																							x	
4. Stenging C.S. Bergesens vei																							x	
5. Ny atkomstvei fra Hillevågsbekken til Paradis og Kulimport-tomten																							x	
6. Undergang kryss Bergsagelveien/Sandvikveien																	x	x	x	x	x	x		x
7. Gang- og sykkelforbindelse Hamnevika – Hillevågsveien langs Sandvikveien																	x	x	x	x	x	x		x
8. Gang- og sykkelforbindelse Kvaleberg skole - Gandsbakken																			x	x	x	x		
NYE TILTAK																								
A. Gang- og sykkelforbindelse mellom Hamneveien og Kvalebergveien											x	x	x											
B. Gang- og sykkelforbindelse i Bergsagelveien											x	x	x	x	x	x								
C. Ny atkomstvei til delfelt H30														x										
D. Ny atkomstvei til delfelt 31, H32 og H37															x		x							
E. Oppgradering av Kvalebergparken	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x	x	
F. Grønn gangforbindelse ved Sommerro									x										x			x		
G. Sikre oppgradering av Mølleveien til hovedsykkelrute		x	x	x							x													
H. Krav til uteoppholdsarealer iht. retningslinje i tilhørende tiltakskatalog												x	x	x	x	x	x	x	x	x		x		

22/05874

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613619164
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965226	STAVANGER KOMMUNE	Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
916166907	KULIMPORT EIENDOMSUTVIKLING AS		c/o Skanska Norge AS, Postboks 1175 Sentrum, 0107 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1103	22	374

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	22	374	0	1	1 / 6649	Næringsseksjon	Ja	Nei
1103	22	374	0	2	1 / 6649	Næringsseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	3	122 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	4	67 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	5	58 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	6	164 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	7	123 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	8	67 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	9	58 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	10	83 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	11	94 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	12	123 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	13	67 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	14	58 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	15	83 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	16	94 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	17	123 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	18	67 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	19	58 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei

TINGLYST
DOKUMENTNR. 282739
14 MAR 2022
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	22	374	0	20	83 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	21	94 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	22	123 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	23	67 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	24	58 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	25	83 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	26	94 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	27	123 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	28	67 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	29	58 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	30	83 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	31	94 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	32	123 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	33	67 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	34	58 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	35	83 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	36	94 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	37	122 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	38	432 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	39	49 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	40	182 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	41	1 / 6649	Næringsseksjon	Ja	Nei
1103	22	374	0	42	1 / 6649	Næringsseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	43	1 / 6649	Næringsseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	44	90 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	45	75 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	46	82 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	47	66 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	48	72 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	49	75 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	50	82 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	51	106 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	52	72 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	22	374	0	53	75 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	54	82 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	55	106 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	56	72 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	57	132 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	58	132 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	59	205 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	60	132 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	61	72 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	62	132 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	63	132 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	64	206 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	65	132 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	66	209 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	67	149 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	22	374	0	68	210 / 6649	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR. 282 739
14 MAR 2022
STATENS KARTVERK

Ingunn Stenhaug Obar

Tinglyst 14.03.2022
dok.nr. 2022/282739/200

22/05874

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Stavanger	org.nr. 964 965 226 - ref. K7004	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Advokatfirmaet Schjødt AS v/ Jarbjørg Grøtte	996 918 112	jarbjorg.grotte@schjodt.com	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 440	4002	Stavanger	906 15 742

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1103	Stavanger Kommune	22	374	—

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
916 166 907	Kulimport Eiendomsutvikling AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	N	1	B	13	B	67		25	B	83		37	B	122		49	B	75	
2	N	1		14	B	58		26	B	94		38	B	432		50	B	82	
3	B	122		15	B	83		27	B	123		39	B	49		51	B	106	
4	B	67		16	B	94		28	B	67		40	B	182		52	B	72	
5	B	58		17	B	123		29	B	58		41	N	1	B	53	B	75	
6	B	164		18	B	67		30	B	83		42	N	1		54	B	82	
7	B	123		19	B	58		31	B	94		43	N	1		55	B	106	
8	B	67		20	B	83		32	B	123		44	B	90		56	B	72	
9	B	58		21	B	94		33	B	67		45	B	75		57	B	132	
10	B	83		22	B	123		34	B	58		46	B	82		58	B	132	
11	B	94		23	B	67		35	B	83		47	B	66		59	B	205	
12	B	123		24	B	58		36	B	94		48	B	72		60	B	132	
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
OSLO 13/12-21	Stig Urke	STIG URKE
Stavanger 17/12-21	Ketil Pettersen	KETIL PETTERSON
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

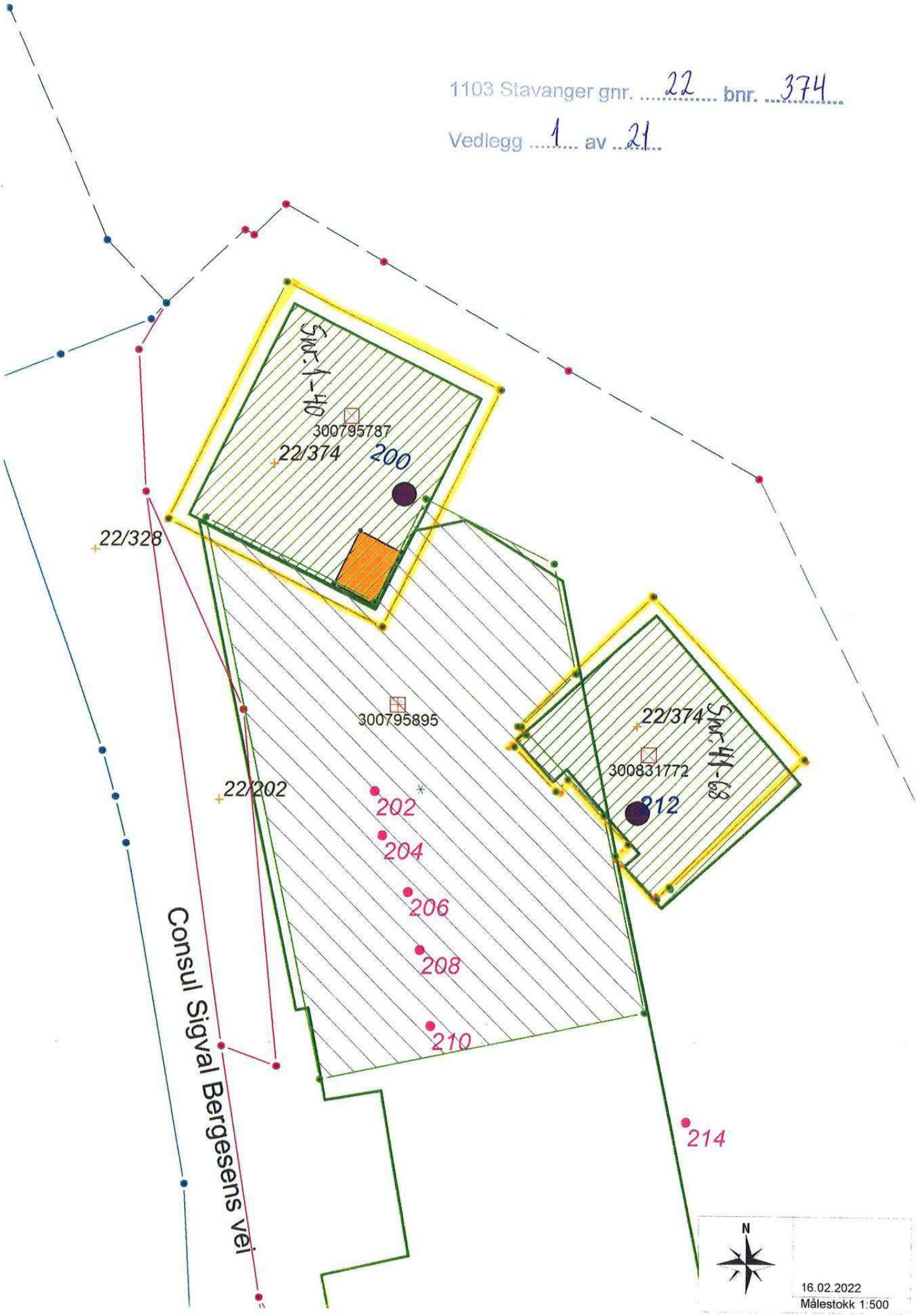
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1103	Stavanger	22	374	—

Dato	Underskrift	Stempel
09.03.2022	May-Tove Rosseid	STAVANGER KOMMUNE BY- OG SAMFUNNSPLANLEGGING, KART OG DIGITALE TJENESTER

Dato	Innsenderens underskrift

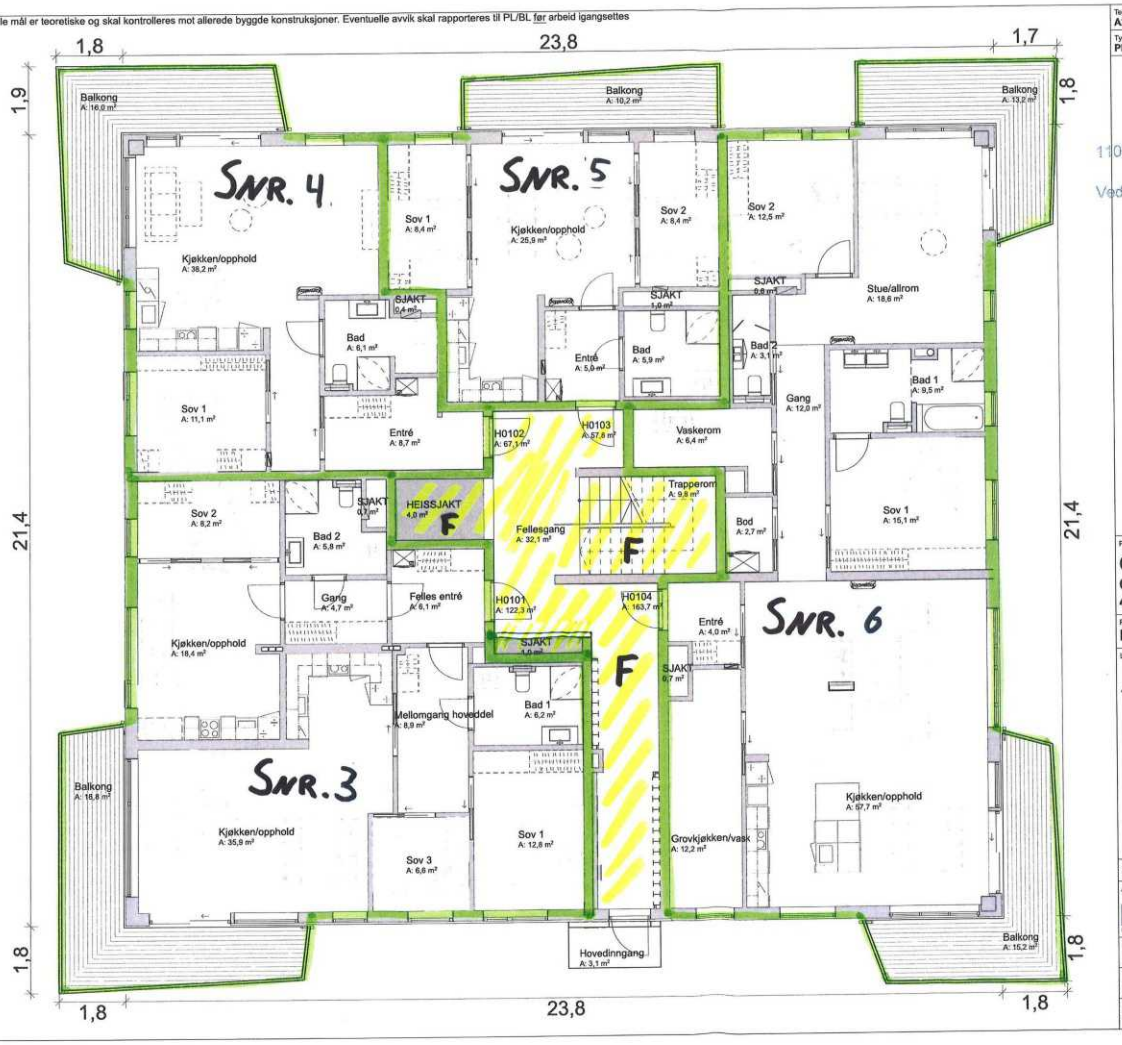
1103 Stavanger gnr. 22 bnr. 374

Vedlegg 1 av 21




1103 Stavanger gnr. 22 bnr. 374
Vedlegg 2 av 21
SNR. 1
F
F
TB
SNR. 1
(Selskaps/møterom)
SNR. 2
(*) Pr. 9.3.2022 er arealet godkjent som bod. Arealet vil bli omsøkt bruksendret.
TARBJØRG GRØTTE
Consulens Brygge BB4
Consul Sig. Bergesens vei
4016 Stavanger
Detaljprosjekt
Plan U1 del 1
A22-D-100.1
1:50 A1 / 1:100 A3
NIRAS ARKITEKTER

NB: Alle mål er teoretiske og skal kontrolleres mot allerede byggde konstruksjoner. Eventuelle avvik skal rapporteres til PL/BL før arbeid igangsettes



1103 Stavanger gnr. 22 bnr. 374

Vedlegg 3 av 21

Prosjekt:

Consulens Brygge BB4

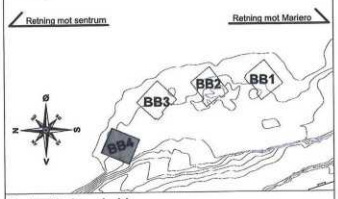
Consul Sig. Bergesens vei

4016 Stavanger

Fase:

Detaljprosjekt

Lokalisering:



Status: **Under arbeid**

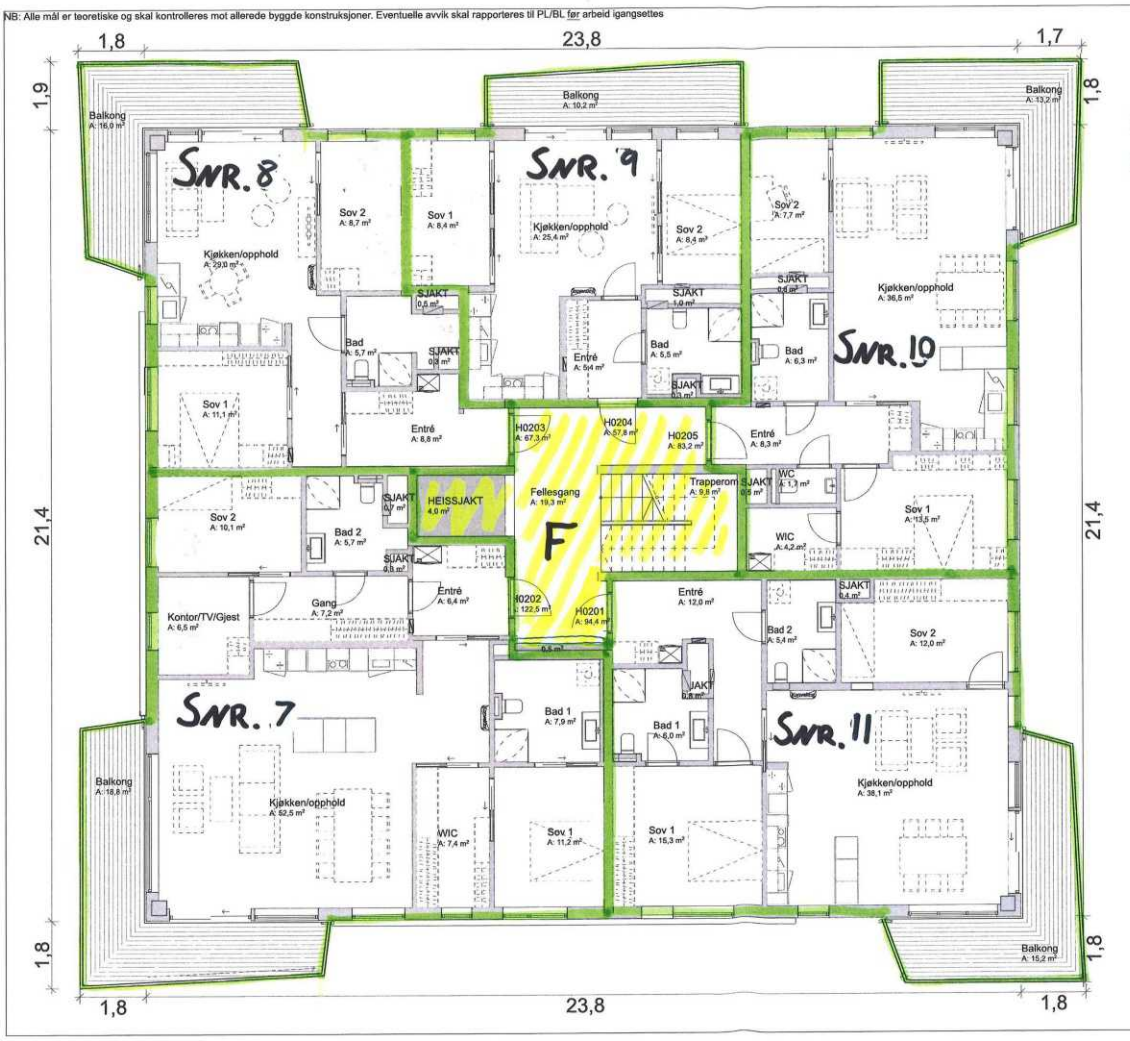
Arkitekt:

NIRAS ARKITEKTER

Type tegning: **Plan 01**

Tegningsnr.:	Revisjon:	Kontr. prosjekterings:
A21-D-101	02 - UA	Signert av: EN / Kontrollert av: AHL
Målestokk: 1:100 / A0	Rev. dato: Under arbeid	Publisert dato: 05.11.2021 / Godkjent: AHL

NB: Alle mål er teoretiske og skal kontrolleres mot allerede byggde konstruksjoner. Eventuelle avvik skal rapporteres til PL/BL før arbeid igangsettes



1103 Stavanger gnr. 22 bnr. 374

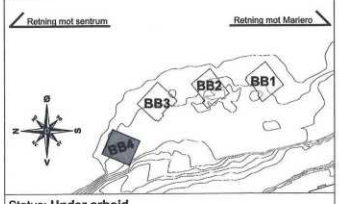
Vedlegg 4 av 21

Prosjekt

Consulens Brygge BB4
Consul Sig. Bergesens vei
4016 Stavanger

Fase
Detaljprosjekt

Lokalisering:



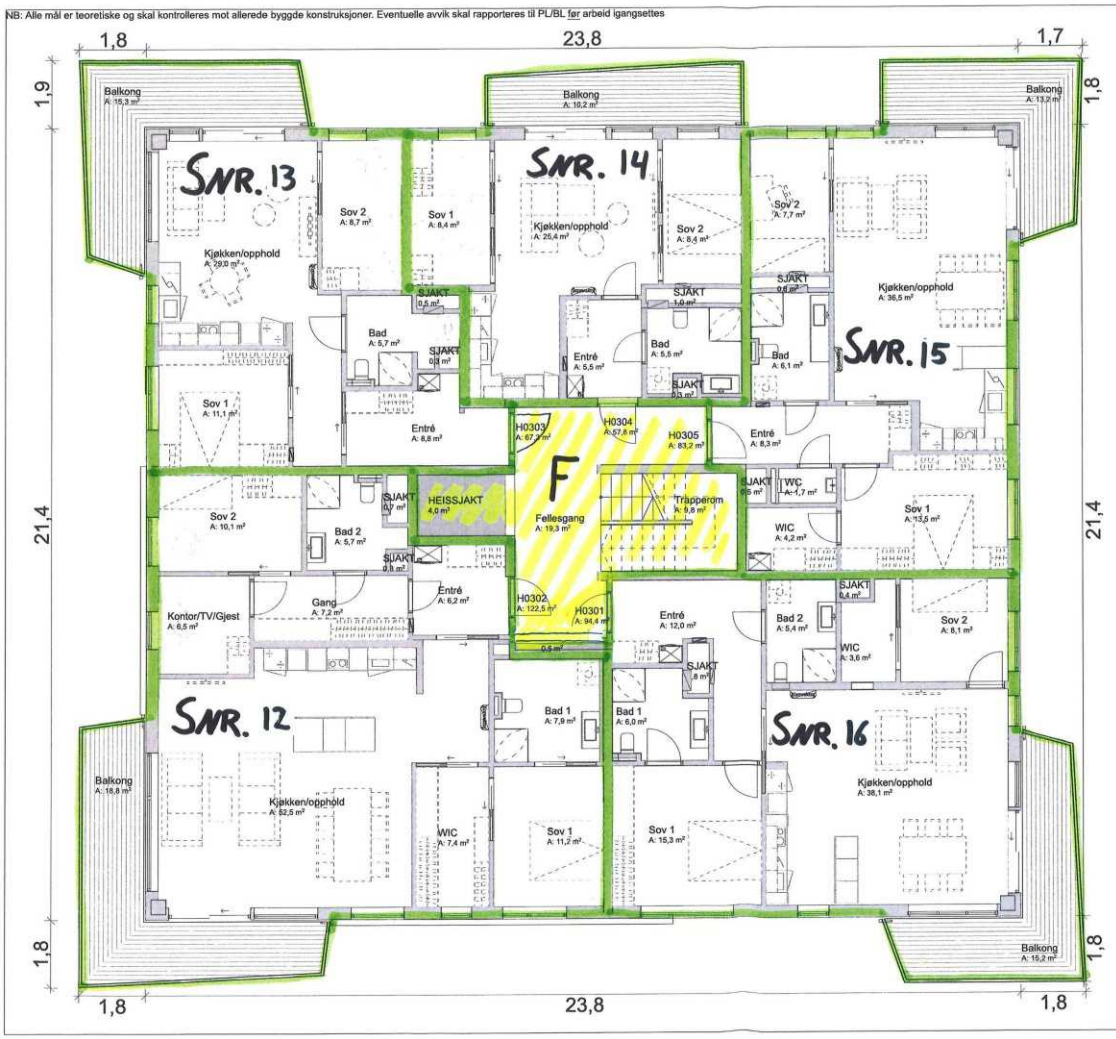
Status: **Under arbeid**

Arkitekt:
NIRÅS ARKITEKTER
Lervigveien 25, N-4016 Stavanger / www.niraserga.no

Type tegning:
Plan 02

Tegningsnr.:	Revisjon:	Revit-prosjektering: Tegnet av:	Kontrollert av:
A21-D-102	02 - UA	EN	AHL
Målestokk: 1:100 / A0	Rev. dato: Under arbeid	Publisert dato: 05.11.2021	Godkjent: AHL

NB: Alle mål er teoretiske og skal kontrolleres mot allerede byggde konstruksjoner. Eventuelle avvik skal rapporteres til PL/BL før arbeid igangsettes



1103 Stavanger gnr. 22 bnr. 374

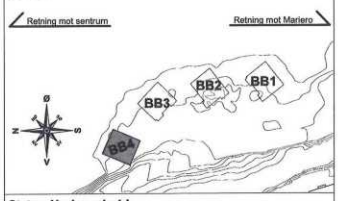
Vedlegg 5 av 21

Prosjekt

Consulens Brygge BB4
Consul Sig. Bergesens vei
4016 Stavanger

Fase
Detaljprosjekt

Lokalisering:



Status: **Under arbeid**

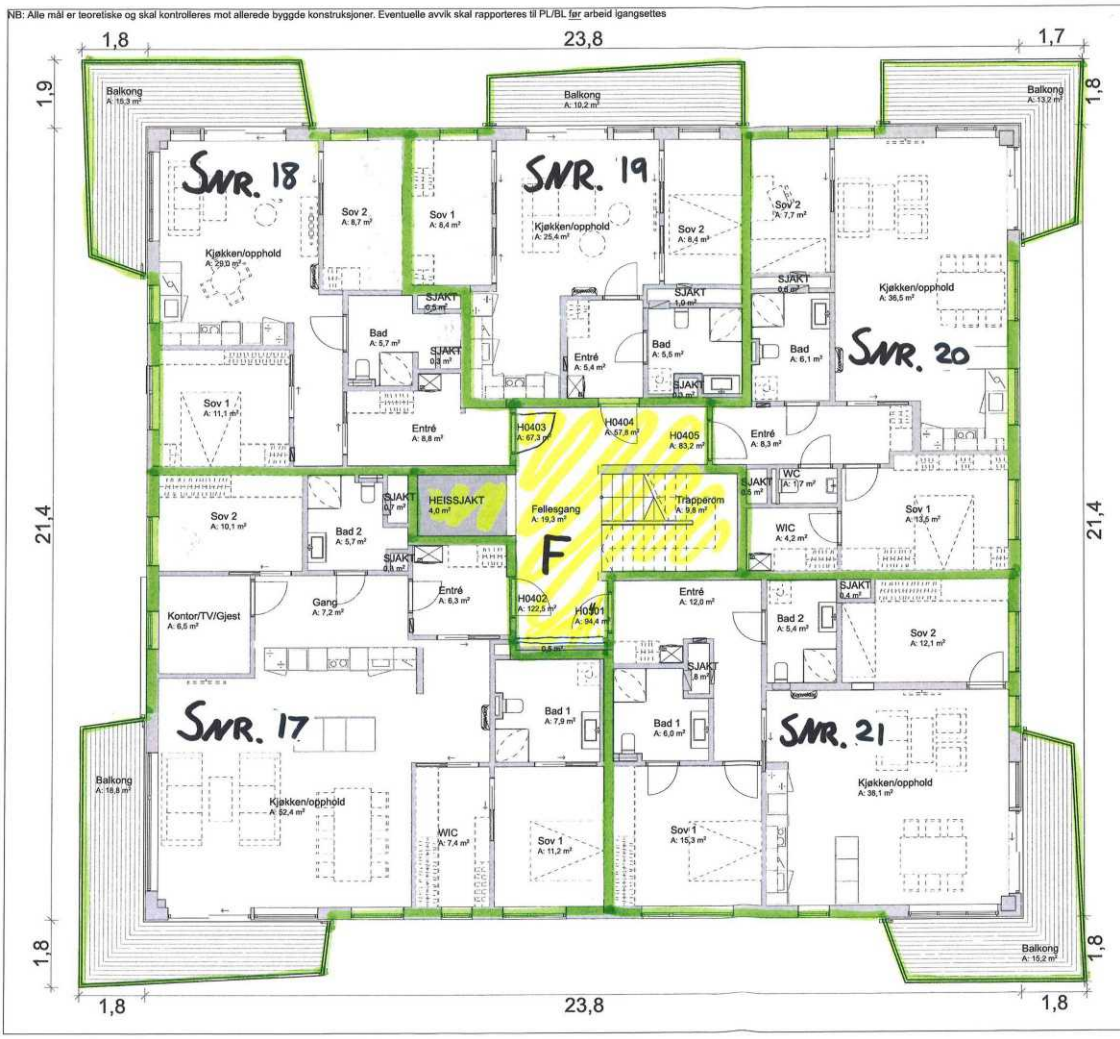
Arkitekt:
NIRAS ARKITEKTER
Lervigveien 25, N-4016 Stavanger / www.niraseurge.no

Type tegning:
Plan 03

Tegningsnr.:	Revisjon:	Kontr. prosjektering:
A21-D-103	**02 - UA**	Tegnet av: **EN** / Kontrollert av: **AHL**
Målestokk: **1:100 / A0**	Rev. dato: **Under arbeid** / Publisert dato: **05.11.2021**	Godkjent: **AHL**

Tegningsnr.: **A21-D-103**
Revisjon nr.: **02 - UA**
Type tegning: **Plan 03**

NB: Alle mål er teoretiske og skal kontrolleres mot allerede byggede konstruksjoner. Eventuelle avvik skal rapporteres til PL/BL før arbeid igangsettes



1103 Stavanger gnr. 22 bnr. 374

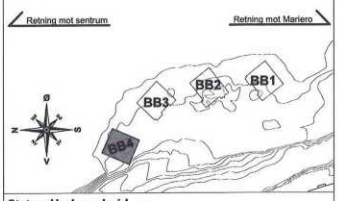
Vedlegg 6 av 21

Prosjekt

Consulens Brygge BB4
Consul Sig. Bergesens vei
4016 Stavanger

Fase
Detaljprosjekt

Lokalisering:



Status: **Under arbeid**

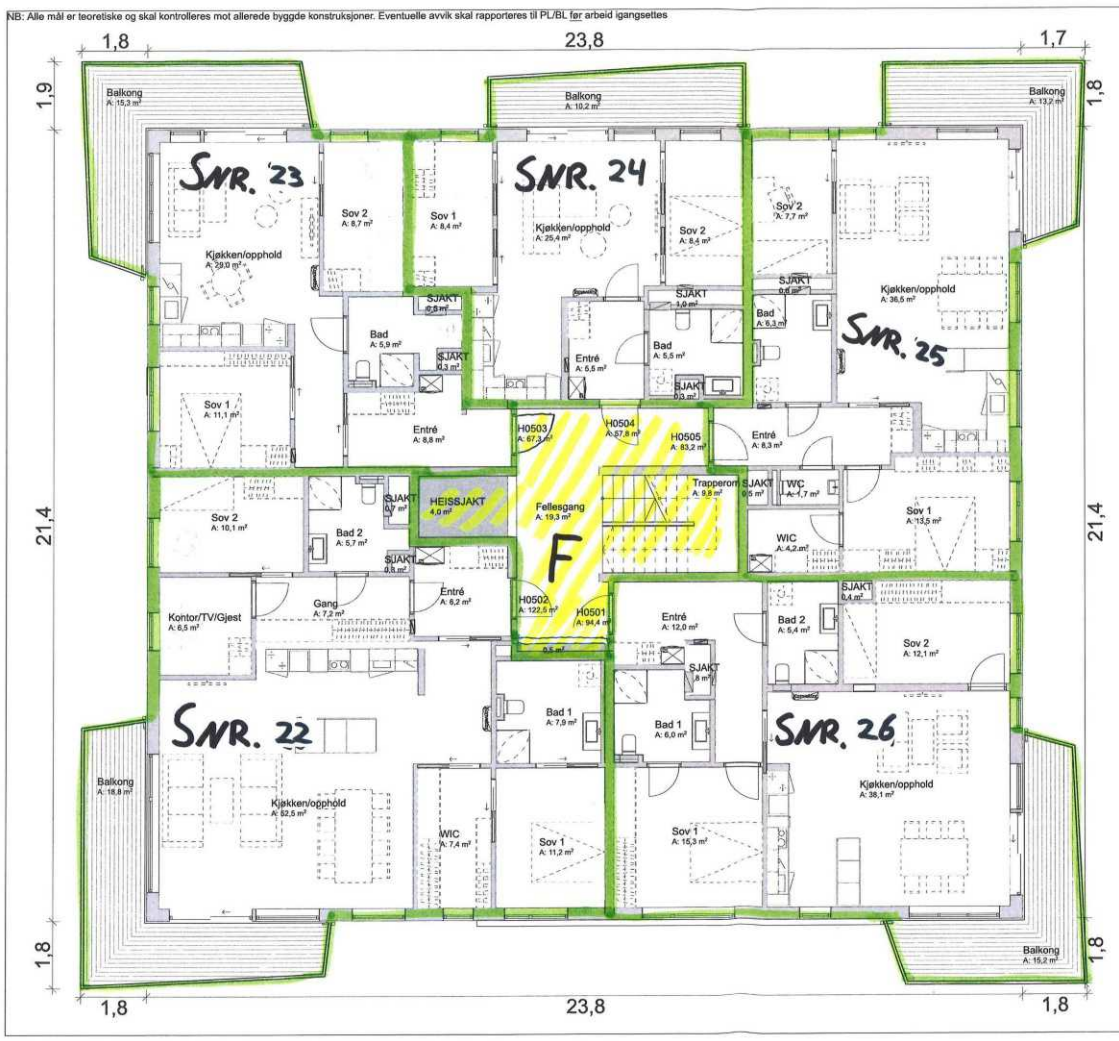
Arkitekt:
NIRAS ARKITEKTER

Type tegning:
Plan 04

Tegningsnr.:	Revisjon:	Kontr. prosjektering:
A21-D-104	**02 - UA**	Tegnet av: **EN** / Kontrollert av: **AHL**
Målestokk: **1:100 / A0**	Rev. dato: **Under arbeid** / Publisert dato: **05.11.2021**	Godkjent: **AHL**

Tegningsnr.: **A21-D-104**
Revisjon nr.: **02 - UA**
Type tegning: **Plan 04**

NB: Alle mål er teoretiske og skal kontrolleres mot allerede byggde konstruksjoner. Eventuelle avvik skal rapporteres til PL/BL før arbeid igangsettes



Tegningsnr.: A21-D-105	Revisjon nr.: 02 - UA
Type tegning: Plan 05	

1103 Stavanger gnr. 22 bnr. 374

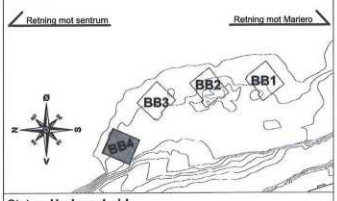
Vedlegg 7 av 21

Prosjekt

Consulens Brygge BB4
Consul Sig. Bergesens vei
4016 Stavanger

Fase
Detaljprosjekt

Lokalisering:

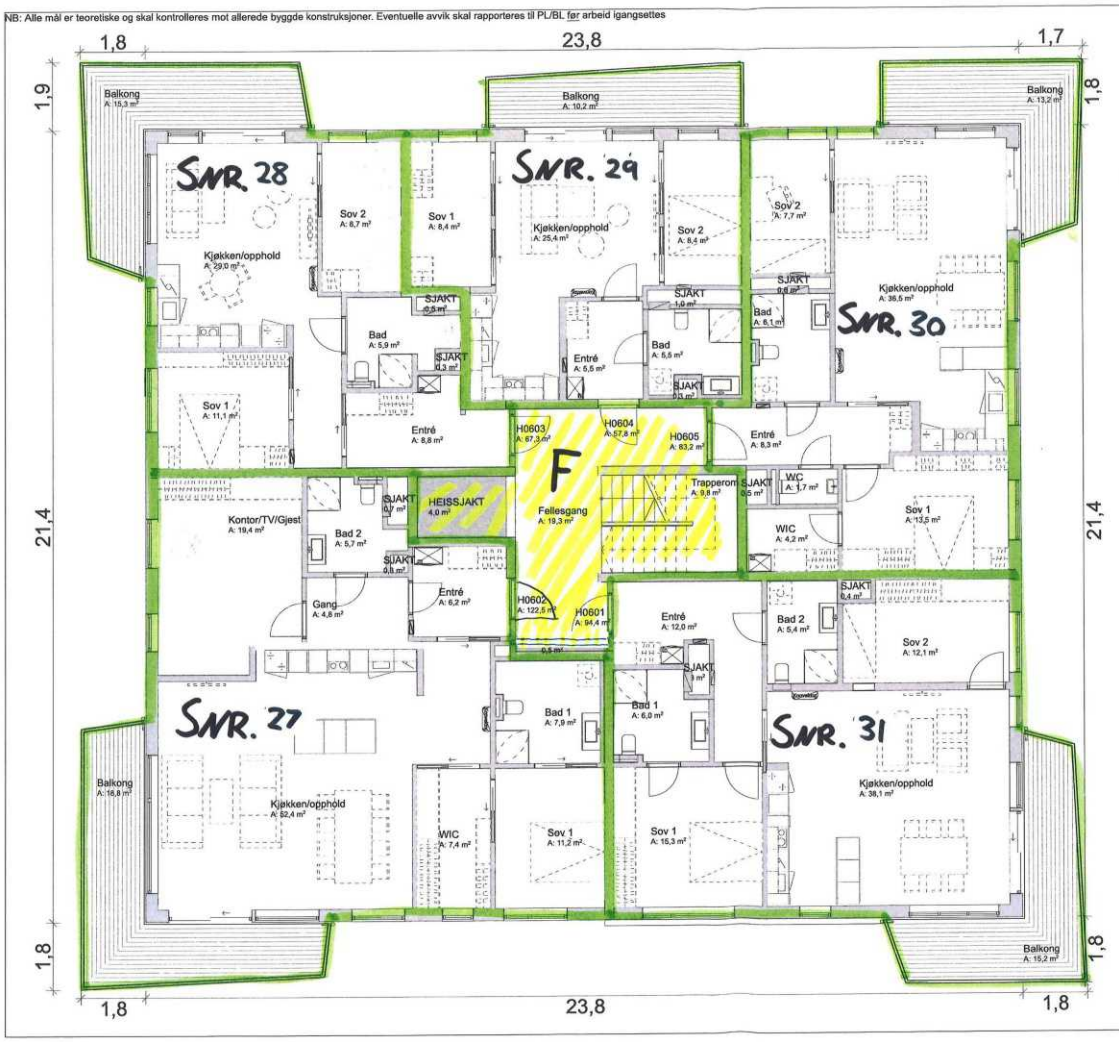


Status: **Under arbeid**

Arkitekt:
NIRÅS ARKITEKTER
Lervigveien 35, N-4016 Stavanger / www.niraasarge.no

Type tegning: Plan 05			
Tegningsnr.: A21-D-105	Revisjon: 02 - UA	Kontr. prosjektering: Tegnet av: EN	Kontrollert av: AHL
Målestokk: 1:100 / A0	Rev. dato: Under arbeid	Publisert dato: 05.11.2021	Godkjent: AHL

NB: Alle mål er teoretiske og skal kontrolleres mot allerede byggde konstruksjoner. Eventuelle avvik skal rapporteres til PL/BL før arbeid igangsettes



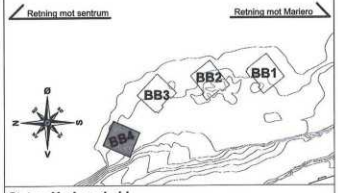
1103 Stavanger gnr. 22 bnr. 374

Vedlegg 8 av 21

Prosjekt
Consulens Brygge BB4
Consul Sig. Bergesens vei
4016 Stavanger

Fase
Detaljprosjekt

Lokalisering:



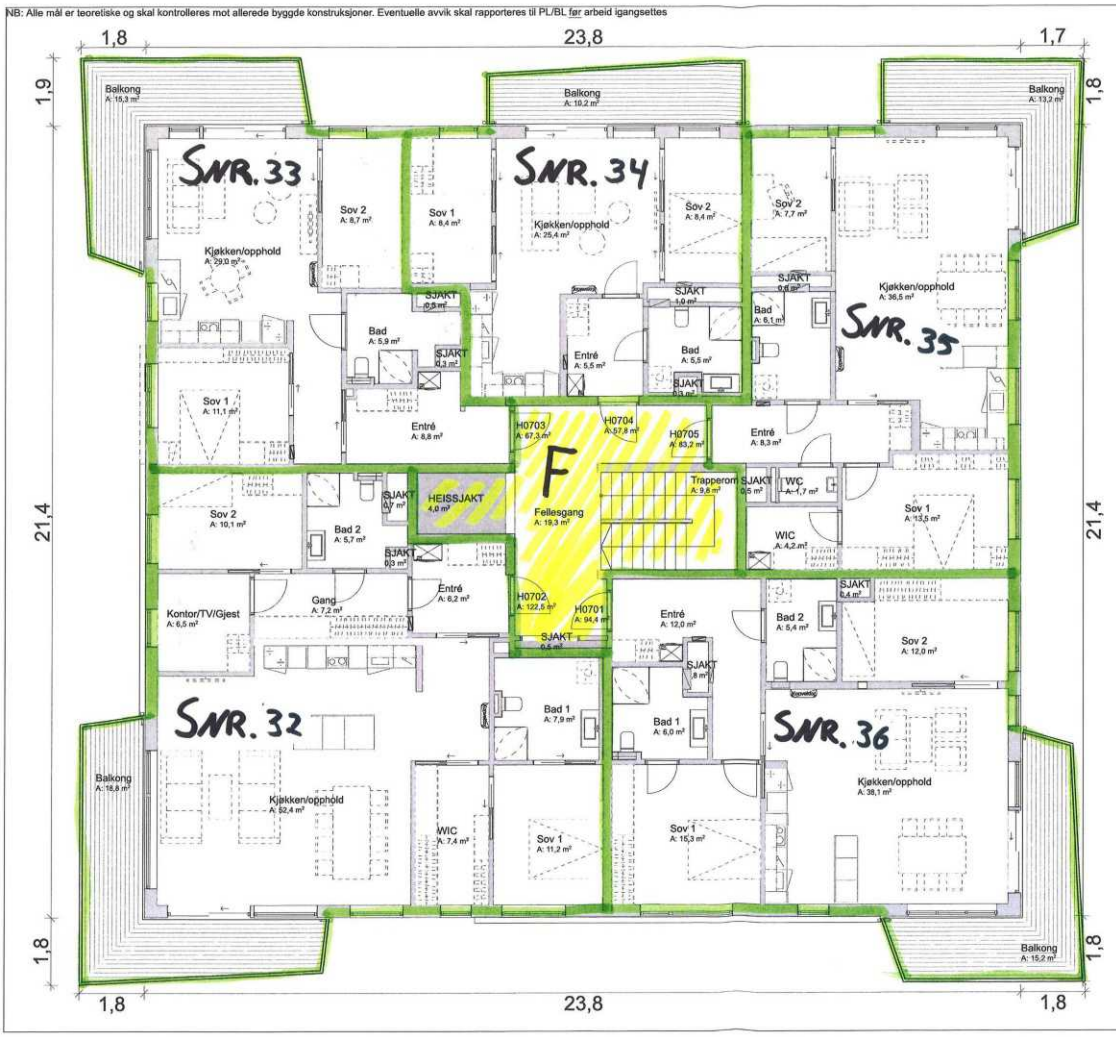
Status: **Under arbeid**

Arkitekt:
NIRAS ARKITEKTER

Type tegning:
Plan 06

Tegningsnr.:	Revisjon:	Kontr. prosjektering: Tegnet av: / Kontrollert av:
A21-D-106	**02 - UA**	EN / AHL
Målestokk: **1:100 / A0**	Rev. dato: **Under arbeid** / Publisert dato: **05.11.2021**	Godkjent: **AHL**

NB: Alle mål er teoretiske og skal kontrolleres mot allerede byggde konstruksjoner. Eventuelle avvik skal rapporteres til PL/BL før arbeid igangsettes



Tegningsnr: A21-D-107 | Revisjon nr: 02 - UA

Type tegning: Plan 07

1103 Stavanger gnr. 22 bnr. 374

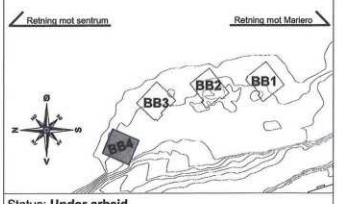
Vedlegg 9 av 21

Prosjekt

Consulens Brygge BB4
Consul Sig. Bergesens vei
4016 Stavanger

Fase: **Detaljprosjekt**

Lokalisering:



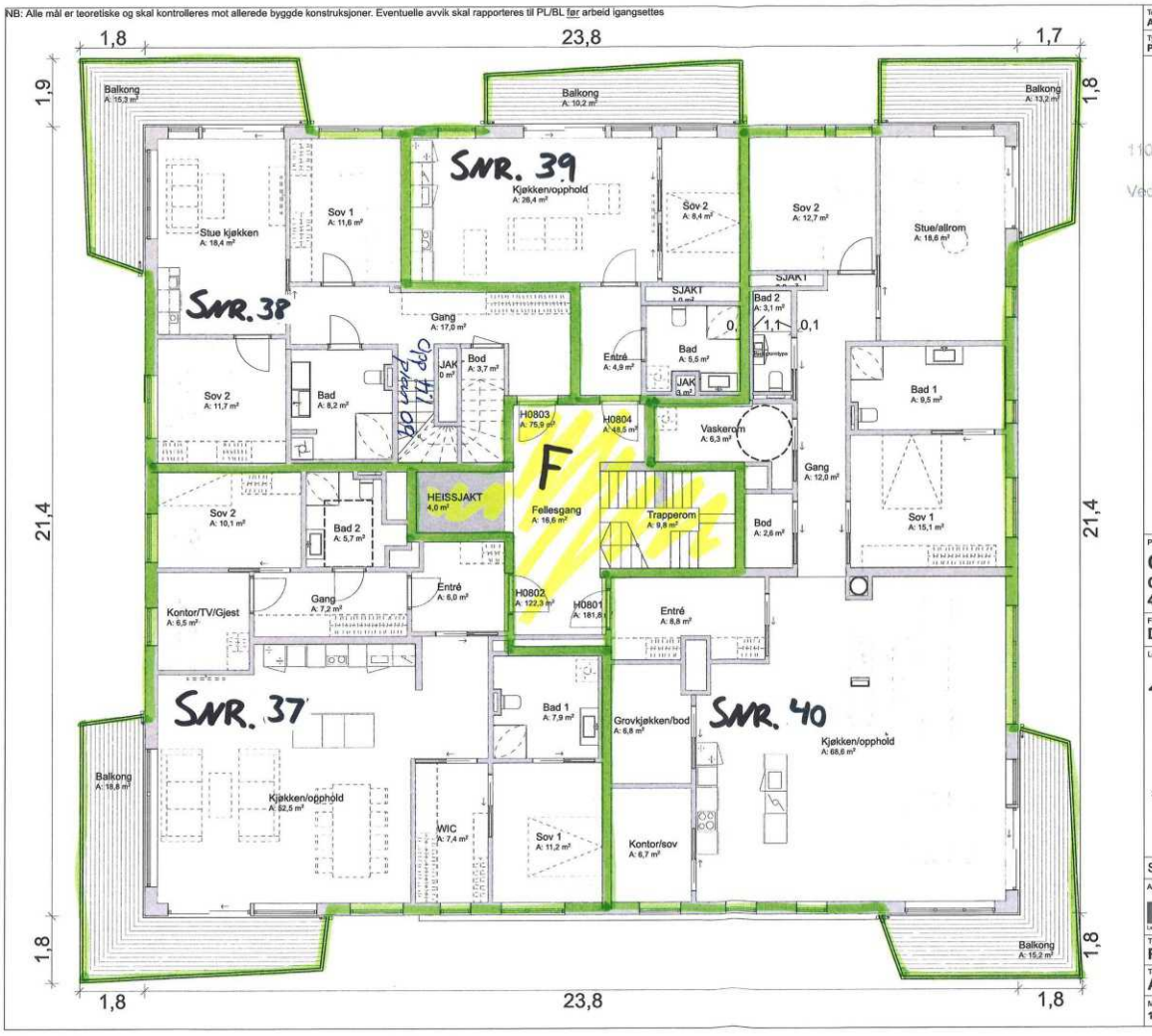
Status: **Under arbeid**

Arkitekt: NIRAS ARKITEKTER
Lervigveien 25, N-4016 Stavanger / www.niraseriga.no

Type tegning: **Plan 07**

Tegningsnr.:	Revisjon:	Kontr. prosjektering:
A21-D-107	02 - UA	Tegnet av: EN / Kontrollert av: AHL
Målestokk: 1:100 / A0	Rev. dato: Under arbeid	Publisert dato: 05.11.2021 / Godkjent: AHL

NB: Alle mål er teoretiske og skal kontrolleres mot allerede byggde konstruksjoner. Eventuelle avvik skal rapporteres til PL/BL før arbeid igangsettes



Tegningsnr.: A21-D-108	Revisjon nr.: 02 - UA
Type tegning: Plan 08	

1103 Stavanger gnr. 22 bnr. 374

Vedlegg 10 av 21

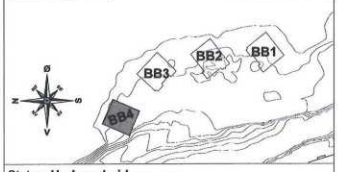
Prosjekt

Consulens Brygge BB4
Consul Sig. Bergesens vei
4016 Stavanger

Fase: **Detaljprosjekt**

Lokalisering:

Retning mot sentrum — Retning mot Mariero



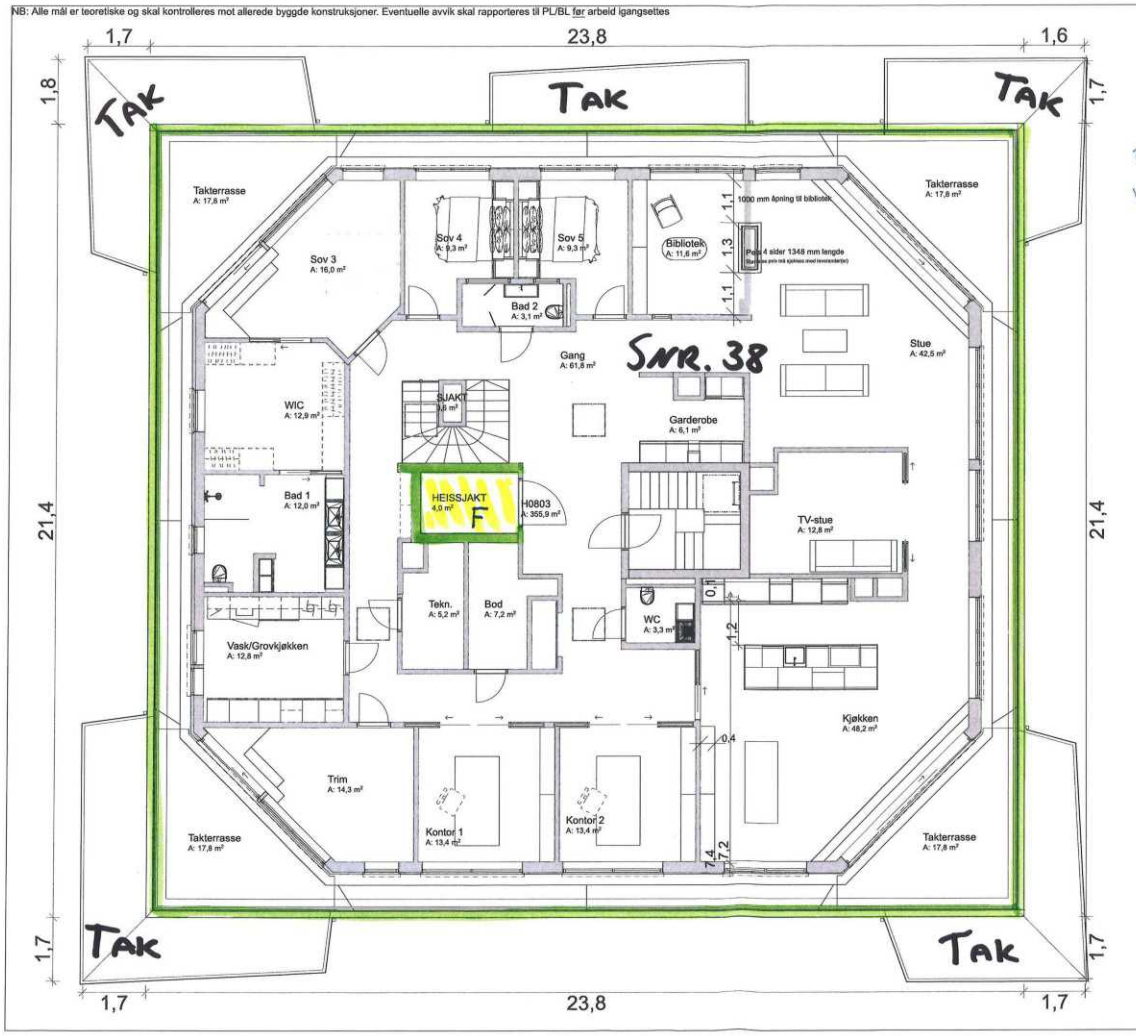
Status: **Under arbeid**

Arkitekt: NIRAS ARKITEKTER

Type tegning: **Plan 08**

Tegningsnr.: A21-D-108	Revisjon: 02 - UA		Kontr. prosjektering: Tegnet av: EN / Kontrollert av: AHL
Målestokk: 1:100 / A0	Rev. dato: Under arbeid	Publisert dato: 05.11.2021	Godkjent: AHL

NB: Alle mål er teoretiske og skal kontrolleres mot allerede byggde konstruksjoner. Eventuelle avvik skal rapporteres til PL/BL før arbeid igangsettes



Tegningsnr.: A21-D-109	Revisjon nr.: 02 - UA
Type tegning: Plan 09	

1103 Stavanger gnr. 22 bnr. 374

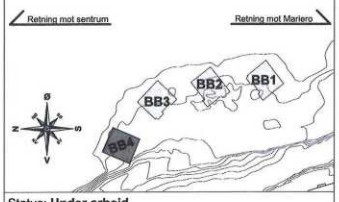
Vedlegg 11 av 21

Prosjekt

Consulens Brygge BB4
Consul Sig. Bergesens vei
4016 Stavanger

Fase: **Detaljprosjekt**

Lokalisering:

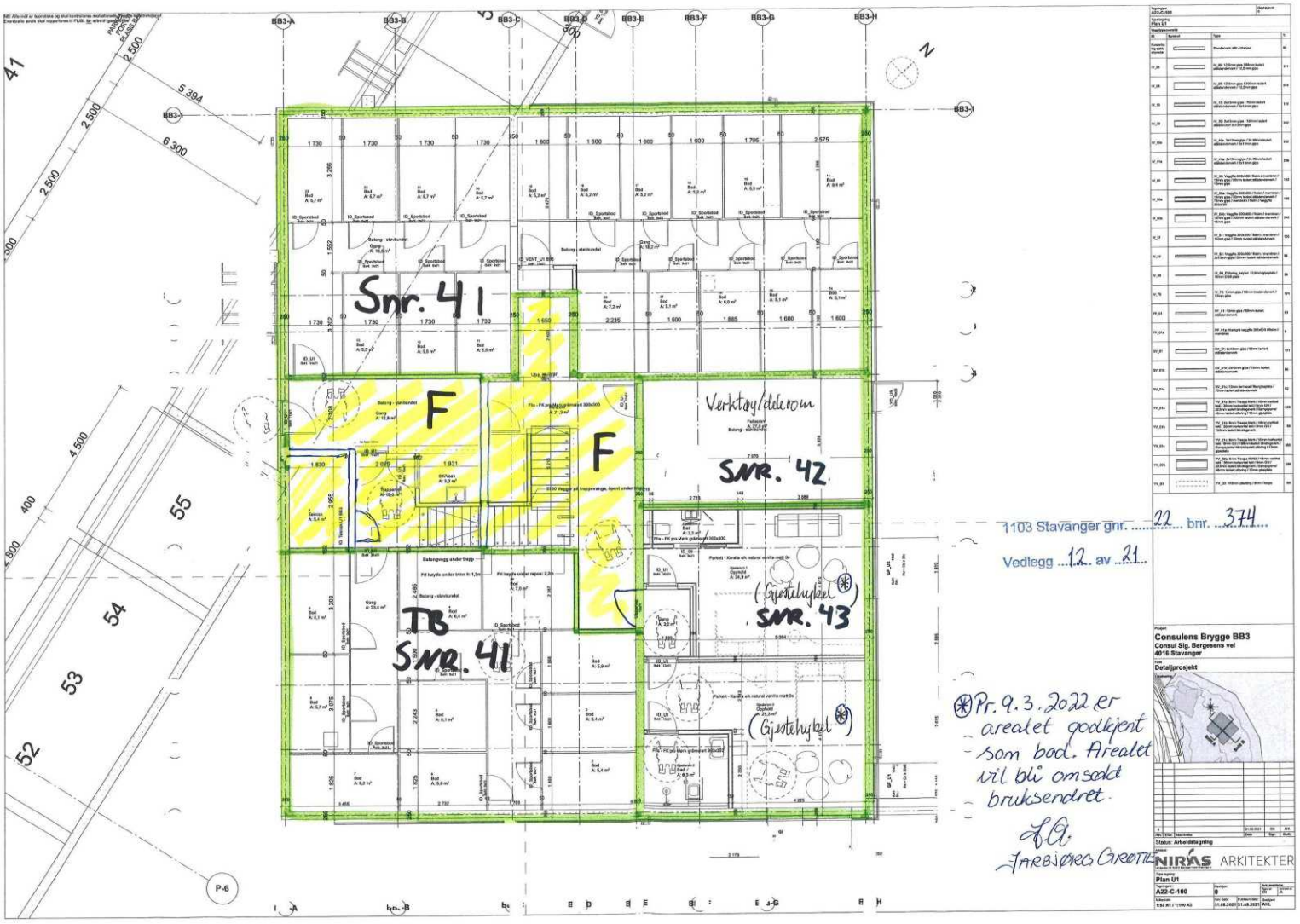


Status: **Under arbeid**

Arkitekt: NIRAS ARKITEKTER
Lervigveien 20, N-4016 Stavanger / www.niraspro.no

Type tegning: **Plan 09**

Tegningsnr.:	Revisjon:	Rev. prosjekterlag: Tegnet av:	Kontrollert av:
A21-D-109	02 - UA	EIN	AHL
Målestokk: 1:100 / A0	Rev. dato: Under arbeid	Publisert dato: 05.11.2021	Godkjent: AHL



1103 Stavanger gnr. 22 bnr. 374

Vedlegg 12 av 21

*Pr. 9.3.2022 er arealet godkjent som bod. Arealet vil bli omsøkt bruksendret.

LG.
Jarbjørg Grøttheim

Consulens Brygge BB3
Consul Sig. Bergesens vei
4016 Stavanger

Detaljprosjekt

Plan U1

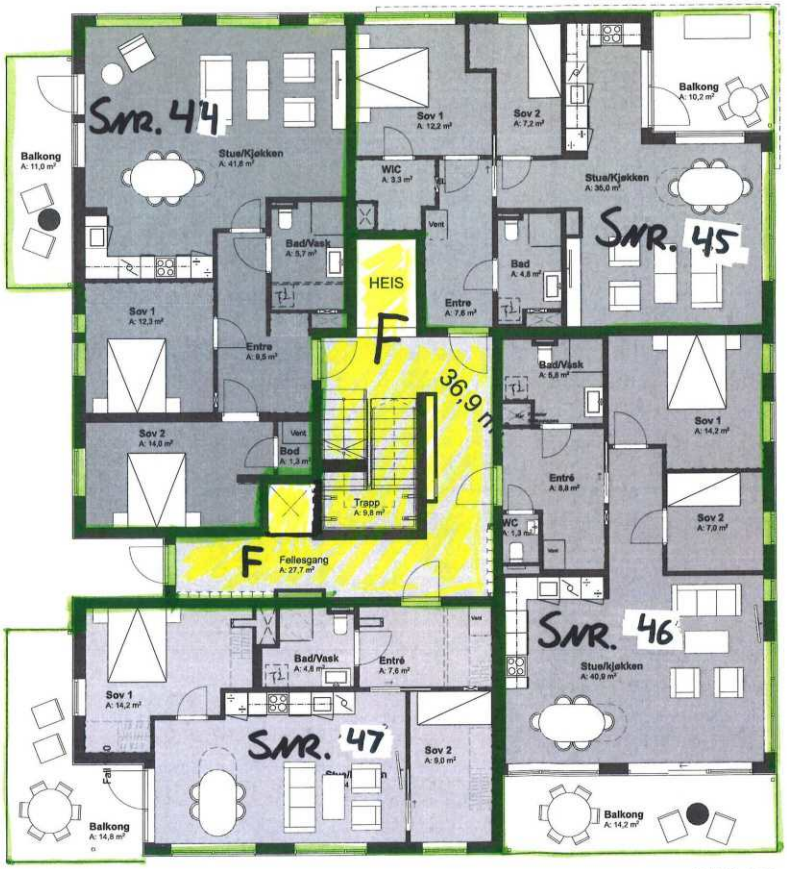
A22-C-100

Status: Arbeidsstegning

NIRÅS ARKITEKTER

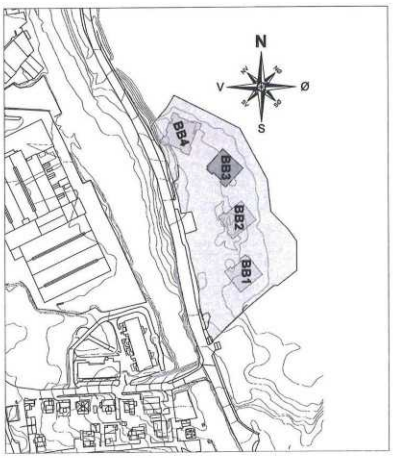
H01 01
90,0 m²

H01 02
75,0 m²



1103 Stavanger gnr. 22 bnr. 374

Vedlegg 13 av 21



H01 04
65,5 m²

H01 03
82,4 m²

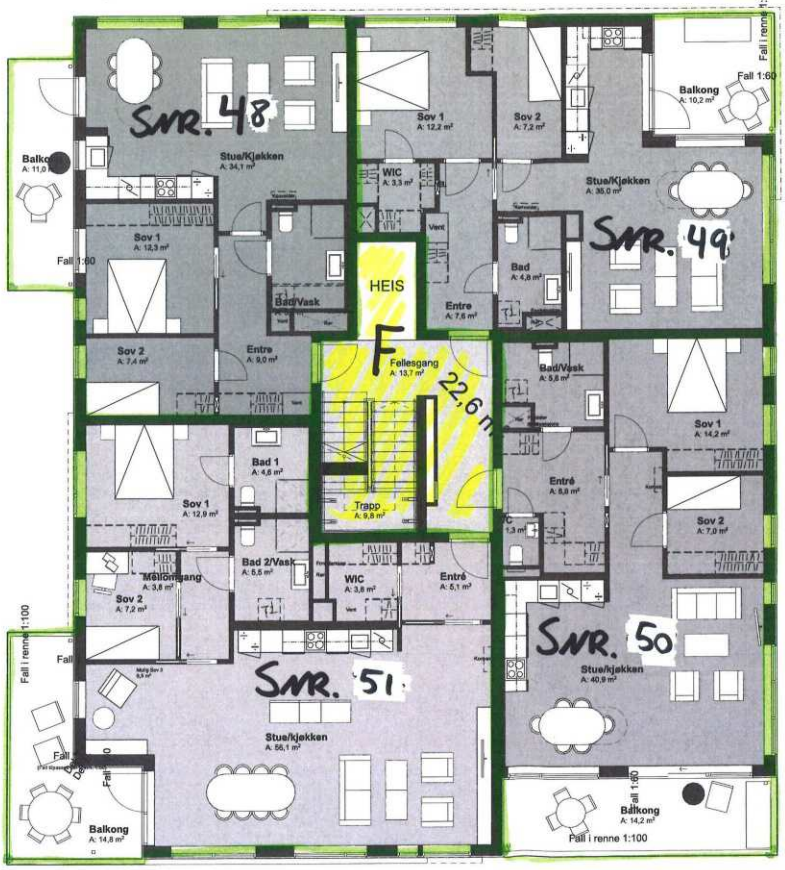
NIRAS ARKITEKTER
Niras Arkitekter AS
Lervigsveien 25
4010 Stavanger
tel: 977 80 772
ahse@niras.com / www.nirasnorge.com

Consulens Brygge / Planer / B3-A20-01 Plan 1. Etasje

m=1:100 A3 / Dato: 05.11.2021

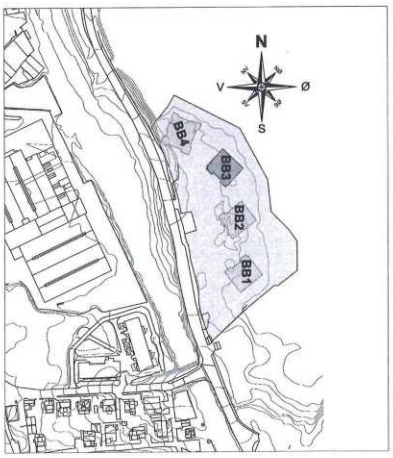
H02 01
72,4 m²

H02 02
75,0 m²



1103 Stavanger gnr. 22 bnr. 374

Vedlegg 14 av 21



H02 04
105,6 m²

H02 03
82,4 m²

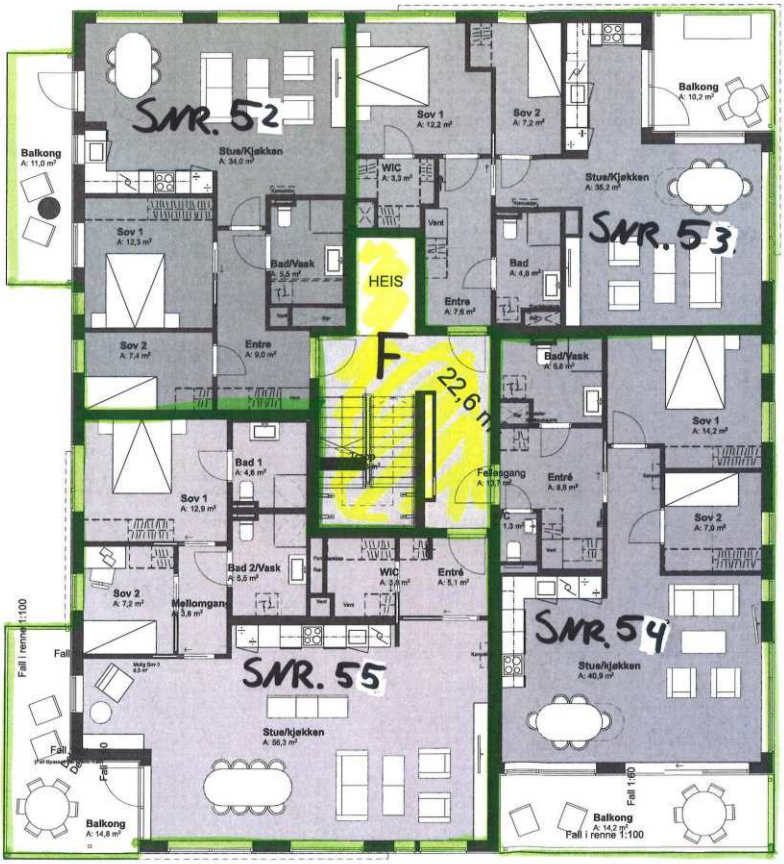
NIRAS ARKITEKTER
Niras Arkitekter AS
Larvigsveien 25
4010 Stavanger
tel: 977 80 772
ahse@niras.com / www.nirasnorge.com

Consulens Brygge / Planer / B3-A20-02 Plan 2. Etasje

m=1:100 A3 / Dato: 05.11.2021

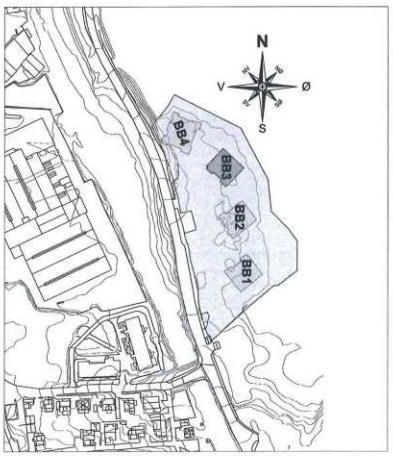
H03 01
72,4 m²

H03 02
75,0 m²



1103 Stavanger gnr. 22 bnr. 374

Vedlegg 15 av 21



H03 04
105,6 m²

H03 03
82,4 m²

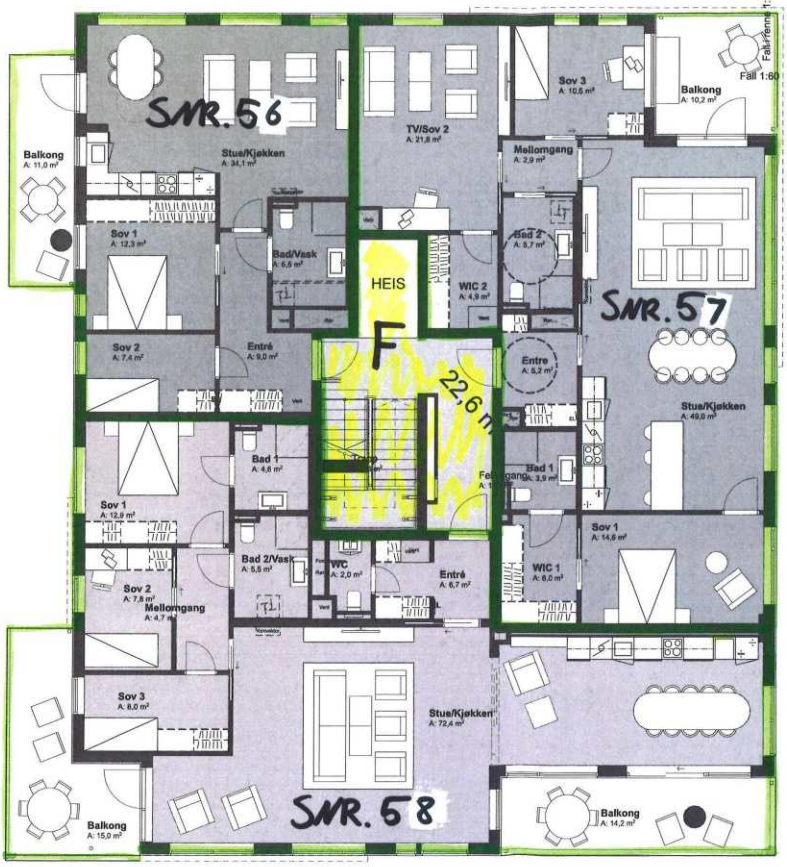
NIRAS ARKITEKTER
Niras Arkitekter AS
Lervigveien 25
4010 Stavanger
tel: 977 80 772
ahse@niras.com / www.nirasnorge.com

Consulens Brygge / Planer / B3-A20-03 Plan 3. Etasje

m=1:100 A3 / Dato: 05.11.2021

H04 01
72,4 m²

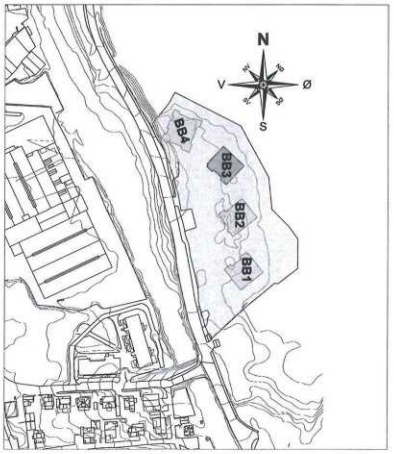
H04 02
131,8 m²



H04 03
132,0 m²

1103 Stavanger gnr. 22 bnr. 374

Vedlegg ...16.. av ...21...



NIRAS ARKITEKTER
Niras Arkitekter AS
Lervigsveien 25
4010 Stavanger
tel: 977 80 772
ahse@niras.com / www.nirasnorge.com

Consulens Brygge / Planer / B3-A20-04 Plan 4. Etasje

m=1:100 A3 / Dato: 05.11.2021

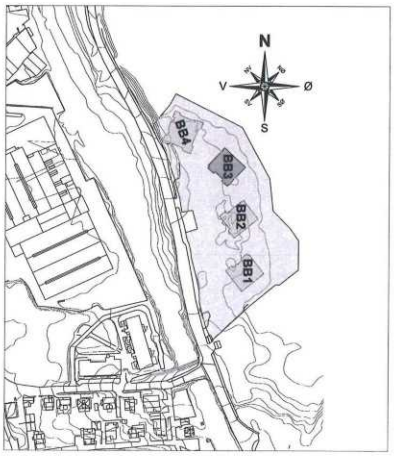
H05 01
205,3 m²

H05 02
131,8 m²



1103 Stavanger gnr. 22 bnr. 374

Vedlegg 17 av 21



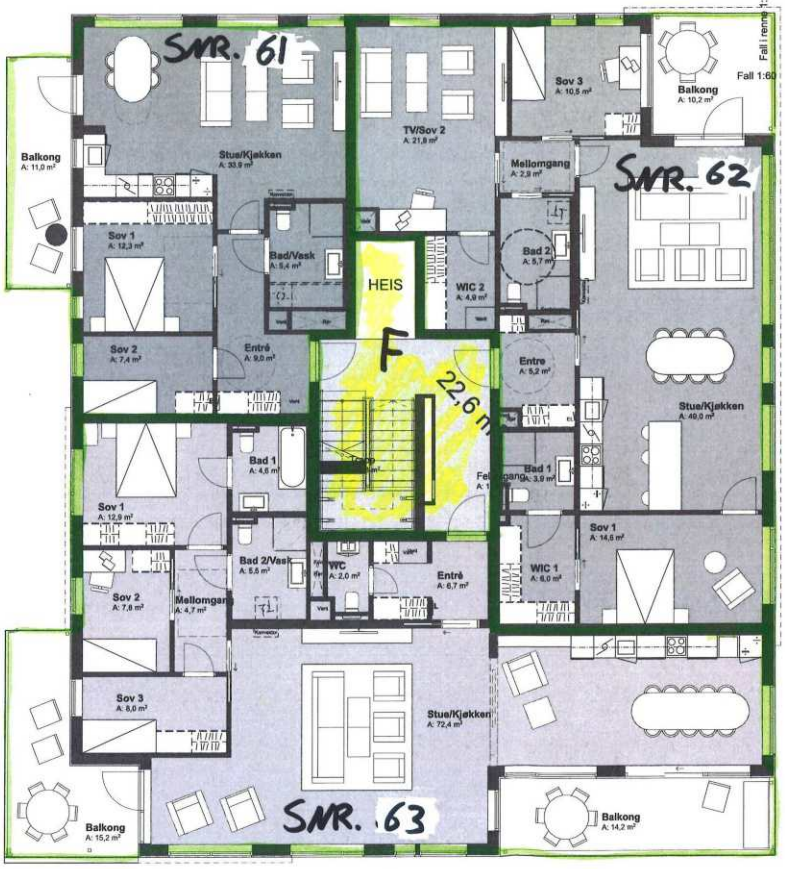
NIRAS ARKITEKTER
Niras Arkitekter AS
Lervigsveien 25
4010 Stavanger
tel: 977 80 772
ahse@niras.com / www.nirasnorge.com

Consulens Brygge / Planer / B3-A20-06 Plan 5. Etasje

m=1:100 A3 / Dato: 19.11.2021

H06 01
72,4 m²

H06 02
131,8 m²



H06 03
132,0 m²

1103 Stavanger gnr. 22 bnr. 374

Vedlegg 18 av 21

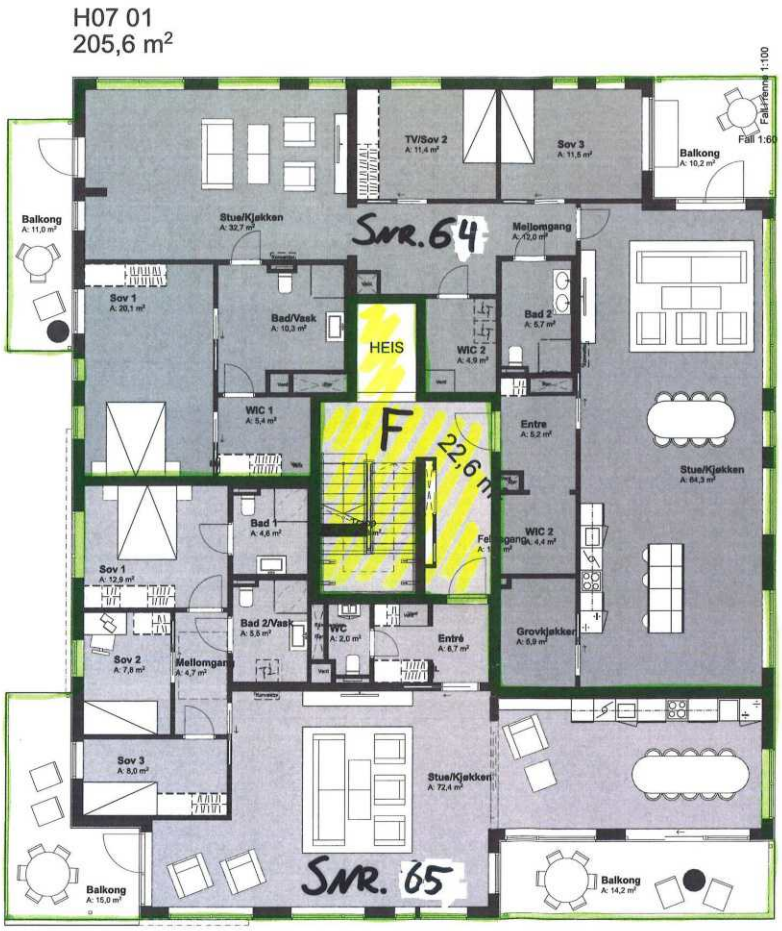


NIRAS ARKITEKTER
Niras Arkitekter AS
Lervigveien 25
4010 Stavanger
tel: 977 80 772
ehse@niras.com / www.nirasnorge.com

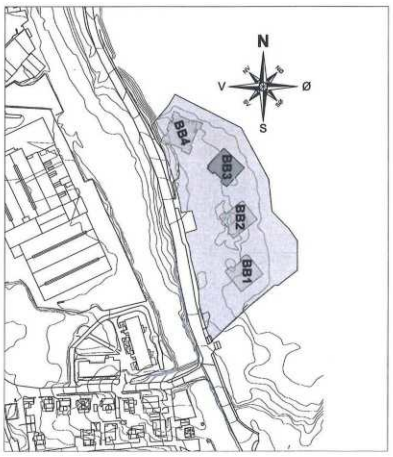
Consulens Brygge / Planer / B3-A20-06 Plan 6. Etasje

m=1:100 A3 / Dato: 05.11.2021

H07 01
205,6 m²



1103 Stavanger gnr. 22 bnr. 374
Vedlegg 19 av 21



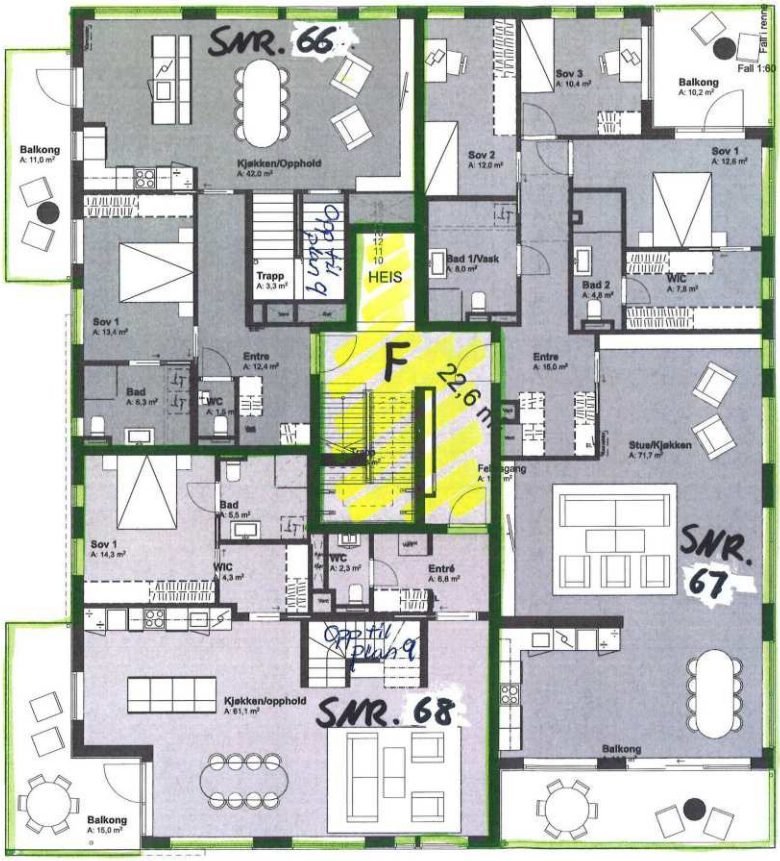
H07 02
132,0 m²

NIRAS ARKITEKTER
Niras Arkitekter AS
Lervigsveien 25
4010 Stavanger
tel: 977 80 772
ahse@niras.com / www.nirasnorge.com

Consulens Brygge / Planer / B3-A20-08 Plan 7. Etasje
m=1:100 A3 / Dato: 19.11.2021

H08 01
89,5 m²

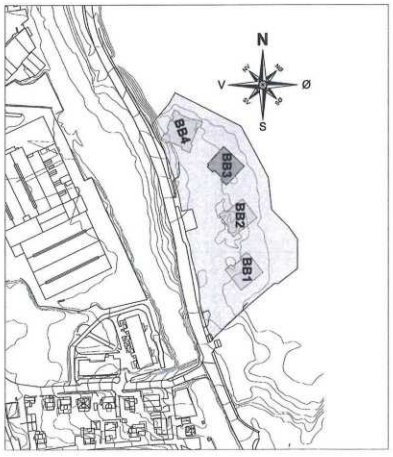
H08 02
149,4 m²



H08 03
99,0 m²

1103 Stavanger gnr. 22 bnr. 374

Vedlegg 20 av 21

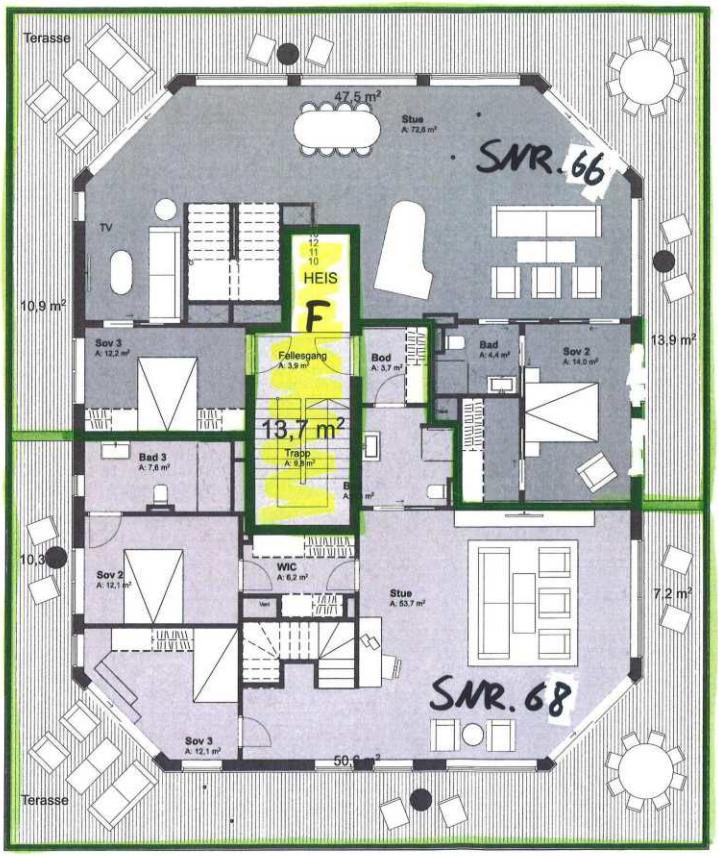


NIRAS ARKITEKTER
Niras Arkitekter AS
Lervigveien 25
4010 Stavanger
tel: 977 80 772
ahae@niras.com / www.nirasnorge.com

Consulens Brygge / Planer / B3-A20-08 Plan 8. Etasje

m=1:100 A3 / Dato: 05.11.2021

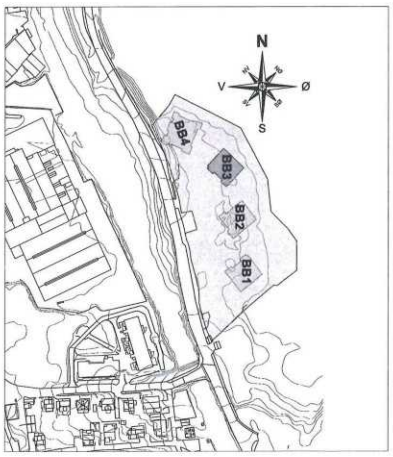
H08 01
119,1 m²



H08 03
111,4 m²

1103 Stavanger gnr. 22 bnr. 374

Vedlegg 21 av 21



NIRAS ARKITEKTER
Niras Arkitekter AS
Lervigsveien 25
4010 Stavanger
tel: 977 80 772
ahse@niras.com / www.nirasnorge.com

Consulens Brygge / Planer / B3-A20-09 Plan 9. Etasje
m=1:100 A3 / Dato: 05.11.2021

GAVT: 3558
Prosjektnummer: 20-03567
Dokumentnummer: 371352
Prosjektleder gjennomføring: Magnus Skår Falang

Rekvirent iht følgebrev/ rekvirent ikke oppgitt
980038408
org.nr./fødselsnr.
STATENS KARTVERK

Doknr: 3081052 Tinglyst: 25.09.2020
STATENS KARTVERK

AVTALE

mellom

Lyse Elnett AS

org. nr. 980 038 408

(heretter Lyse)

og

Kulimport Eiendomsutvikling AS

(heretter Grunneier)

som eier av gnr. **22** / bnr. **12** i **Stavanger** kommune
(heretter Eiendommen)

om rettigheter og plikter i forbindelse med nettstasjon **1103N6778** på Eiendommen.

1. Rettighetserverv for nettstasjon og kabelanlegg

1.1. Grunneier gir herved Lyse og eventuelle rettsetterfølger(e) tidsubegrenset rett til å etablere, ha stående, drive, vedlikeholde, fornye og ombygge en nettstasjon med nødvendige tekniske innretninger (heretter samlet omtalt som Nettstasjonen) på Eiendommen. Grunnflaten for Nettstasjonen er 7,9 m²

1.2. Videre gis Lyse og eventuell senere kabeleier tidsubegrenset rett til å etablere, ha liggende, drive og vedlikeholde, legge om og eventuelt øke driftspenningen opp til 24 kV i tilhørende kabelanlegg (heretter Kabelanlegget) på Eiendommen.

1.3. Lyse har rett til å føre kabler eller ledninger ut fra Nettstasjonen til andre kunder. Alle nye kabler eller ledninger ut fra Nettstasjonen skal varsles til Grunneier. Ved valg av trase skal det tas rimelig hensyn til interessene til Grunneier og andre som disponerer Eiendommen.

1.4. Plassering av Nettstasjonen og trase for Kabelanlegget er vist på vedlagte kart, Vedlegg 1 til avtalen. Lyse har rett til å foreta nødvendige justeringer i den planlagte traseen. Ved eventuell justering av traseen skal det tas rimelig hensyn til Grunneiers interesser.

2. Ferdsels- og veirettigheter

2.1 I forbindelse med etablering, feilsituasjon, drift og vedlikehold har Lyse rett til nødvendig adkomst til Nettstasjonen og Kabelanlegget over Eiendommen, herunder rett til bruk av nåværende og framtidige veier.

2.2 Ferdsel over dyrket mark og beite skal i størst mulig grad søkes utført utenom vekstsesongen. Ved ferdsel over Eiendommen for øvrig skal det tas tilbørlig hensyn til grunnforholdene og Grunneiers interesser.

2.3 Lyse er ansvarlig for å utbedre skader som følge av Lyses og underentreprenørers transport og ferdsel, herunder ekstraordinær slitasje på veier og/eller Eiendommen for øvrig.

KP TS

2.4 Lyse skal ha uhindret adkomst til Nettstasjonen hele døgnet. Eventuell nøkkelboks, anbrakt etter avtale med Lyse, må ikke blokkeres. Ved skifte av nøkkel, må ny nøkkel tildeles Lyse umiddelbart.

3. Massedeponering m.m.

3.1 Lyse kan disponere nødvendig areal for massedeponering, rigg, lager m.m. i anleggstiden og ved drift og vedlikehold. Plassering skal avklares med Grunneier på forhånd. I akutte feilsituasjoner er det ikke nødvendig med slik forhåndsavklaring.

4. Flytting etc.

4.1 Dersom Grunneier ønsker å flytte Nettstasjonen må følgende vilkår være oppfylt:
- Grunneier må anvise annet sted på Eiendommen.
- Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre og nettmessige forhold må ikke være til hinder for dette.
- Flyttekostnadene bekostes av Grunneier i samsvar med gjeldende regelverk.

4.2 Dersom Grunneier ønsker å flytte Kabelanlegget må følgende vilkår være oppfylt:
- Grunneier må anvise alternativ trase på Eiendommen.
- Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre og nettmessige forhold må ikke være til hinder for dette.

Lyse dekker kostnadene ved flytting dersom det er nødvendig for utnyttelse av Eiendommen. Flytting av andre grunner enn dette, herunder flytting på grunn av estetiske hensyn, bekostes av Grunneier i samsvar med gjeldende regelverk.

4.3 Ved eventuell flytting av Nettstasjon eller Kabelanlegg plikter Grunneier å yte nødvendig medvirkning til tinglysning etc. av endringer.

5. Istandsetting m.v.

5.1 Lyse skal sette i stand Eiendommen etter anleggsarbeid eller senere vedlikehold. Standarden skal være minst like god som før anleggsstart.

5.2 Istandsettingen inkluderer blant annet park, hage, gårdsrom, gjerder, veier, beplantning, drensledninger og lignende som måtte bli berørt eller ødelagt som følge av anleggsarbeidene. I 3 år fra tilbakeføringstidspunktet plikter Lyse å bekoste utbedring av drensledninger dersom skaden skyldes Lyses anleggsarbeider.

5.3 Lyse skal fjerne tiloversblevne materialer.

5.4 Faller Lyse sitt behov for Nettstasjonen bort, skal Lyse fjerne Nettstasjonen.

6. Vederlag

6.1 Lyse betaler Grunneier et engangsvederlag på kr **16 000** som kompensasjon for de rettigheter Lyse får etter avtalen og de ulemper og tap av enhver art som Nettstasjonen medfører for Grunneier.

6.2 Beløpet forfaller til betaling 3 - tre - uker etter anleggsstart. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter.

7. Erstatning avlingstap- Ikke aktuelt

8. Eiendomsrett til grunnen

8.1 Grunneier beholder eiendomsretten til grunnen og kan fritt disponere denne til nåværende og framtidige formål, med de begrensningene som følger av avtalen.

9. Sikringssone m.v.

9.1 Ut fra Nettstasjonens dør og ventilasjonsrist(er) båndlegges en sikringssone på 5 meter. Innenfor denne sikringssonen har ikke Grunneier anledning til å føre opp bygninger uten etter nærmere avtale med Lyse. Videre kan det ikke uten Lyses forhåndssamtykke foretas beplantninger eller andre tiltak rundt Nettstasjonen som kan hindre adkomst for personer eller transportmidler, svekke Nettstasjonens ventilasjon, eller vanskeliggjøre legging av kabler eller ledninger rundt Nettstasjonen.

9.2 Langs kabeltraseen båndlegges en sikringssone på 1,5 meter: 0,5 meter til hver side av ytterfasene for Kabelanlegg med spenning inntil 24 kV. Innenfor sikringssonen for Kabelanlegget har ikke Grunneier anledning til å plante, bygge, endre terreng e.l. uten etter nærmere avtale med Lyse. Lyse har rett til nødvendig fjerning av beplantning som ikke er avklart med Lyse.

10. Varsling, skade og ansvar

10.1 Grunneier har plikt til å underrette Lyse på forhånd når det skal foretas graving, oppfylling eller annen endring av terrenget, sprengning, veibygging, felling av trær eller andre arbeider som kan skade eller på annen måte ha betydning for Kabelanlegget. Ved bruk av anleggsredskaper nærmere enn 3 m skal Lyse uansett varsles. Underretning skal skje så tidlig at nødvendige tiltak kan iverksettes.

10.2 Før Grunneier iverksetter arbeider som kan tenkes å skade Nettstasjonen, eksempelvis vannspyling, høytrykkspyling eller arbeider som medfører støv eller murpuss nær Nettstasjonens ventil og dør, sprengning, nedsetting av gjerdepåler, graving eller andre terrengforandringer, skal Grunneier varsle Lyse, som anviser eller iverksetter nødvendige sikringstiltak. Ved bruk av anleggsredskaper nærmere enn 5 m skal Lyse uansett varsles.

10.3 Kostnader Lyse har ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak bæres av Lyse.

10.4 Skade som påføres Nettstasjonen eller Kabelanlegget som følge av at Lyse ikke varsles, og /eller som følge av at Grunneier ikke følger de anviste tiltak, er Grunneier ansvarlig for i henhold til alminnelige erstatningsrettslige regler.

11. Forholdet til regelverk

11.1 For Nettstasjonen og Kabelanlegget gjelder de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter, pålegg, og tillatelser m.v. for elektriske forsyningsanlegg.

12. Tinglysing

12.1 Grunneier samtykker i at avtalen kan tinglyses som en heftelse på Eiendommen. Lyse betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen.

12.2 Ved eventuelt behov for matrikulering er partene enige om at det skal opprettes punktfeste.

KP TB

13. Tiltredelse

13.1 Lyse kan tiltre rettighetene etter avtalen straks etter at denne er underskrevet av Grunneier.

14. Forholdet til andre dokumenter

14.1 Ved eventuell motstrid mellom tidligere inngåtte avtaler mellom partene, som ikke opphører ved inngåelse av denne avtalen, har denne avtalen forrang

15. Vedlegg

Vedlegg 1: Kart over kabeltrase og Nettstasjon på Eiendommen.

Avtalen er utstedt i 3 – tre – eksemplarer.

Sandnes den 17 / 9 - 2020

R. E. Norfolk

Rannveig Eidem Norfolk
Direktør Nettplan
Lyse Elnett AS

Stavanger den 15 / 9 - 2020

Ketil Pettersen

Kulimport Eiendomsutvikling AS
KETIL PETTERSEN
Grunneier

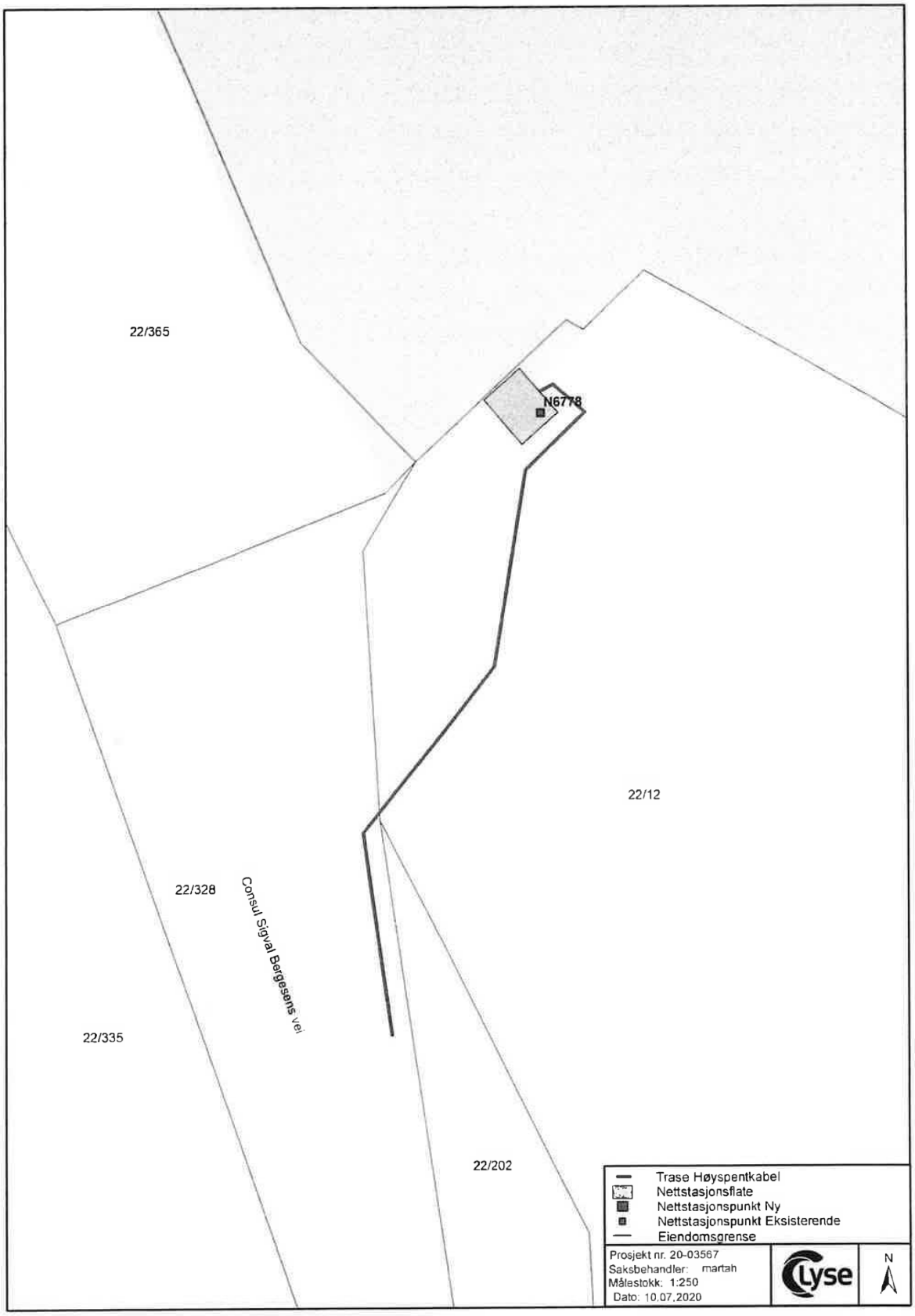
Kulimport Eiendomsutvikling AS
THORBJØRN BREIVIK
Grunneier

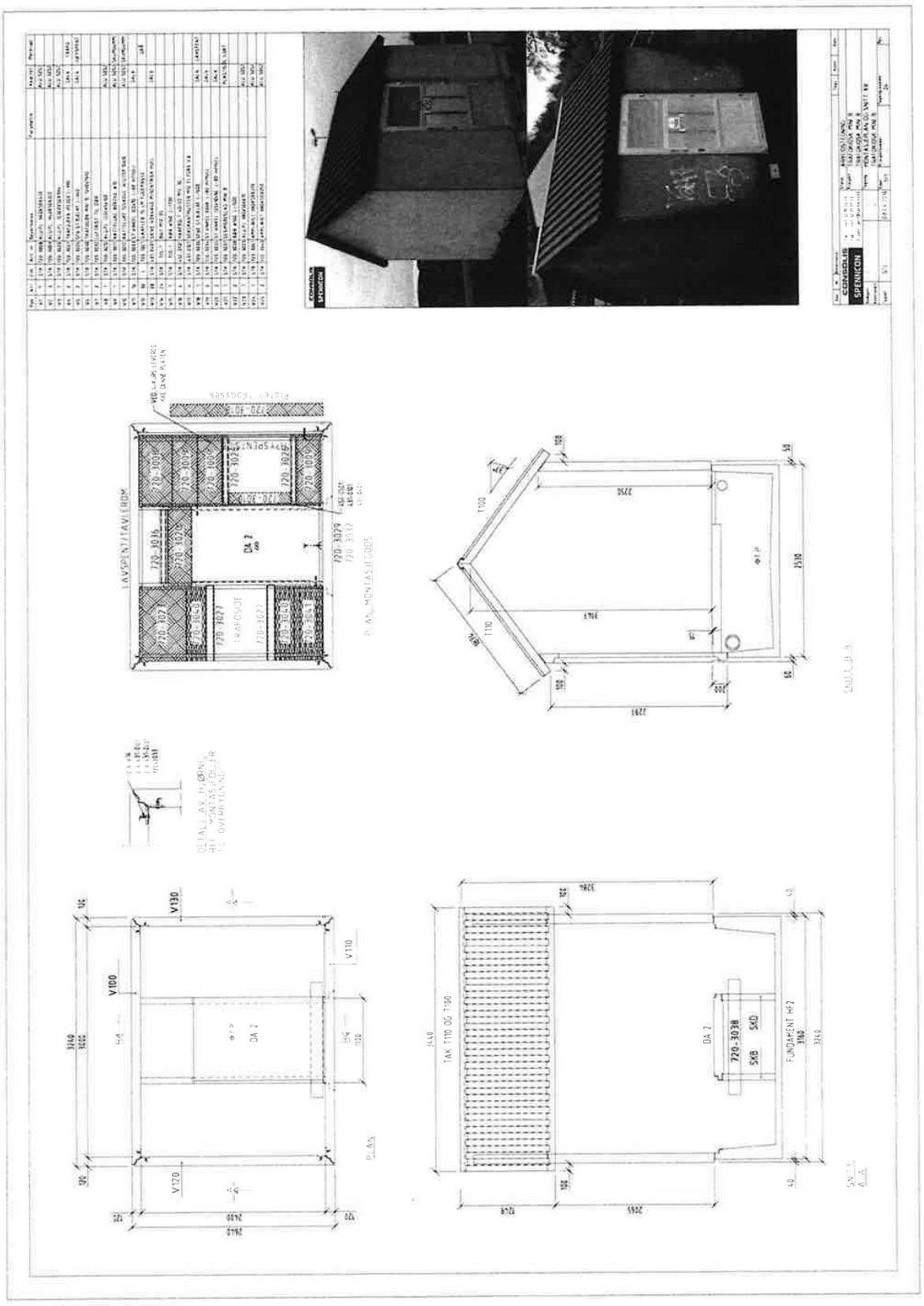
916 166 907

Organisasjonsnummer

6005 07

Kontonummer


22/365
N6778
22/12
22/328
Consul Sigval Bergesens vei
22/335
22/202
Trase Høyspentkabel
Nettstasjonsflate
Nettstasjonspunkt Ny
Nettstasjonspunkt Eksisterende
Eiendomsgrense
Prosjekt nr. 20-03567
Saksbehandler: martah
Målestokk: 1:250
Dato: 10.07.2020
Lyse
N


SPENICON
LAVSPENT/TAVLEROM
DA 2
V130
V100
V110
V120
TAK T100 OG T90
FUNDAMENT HF2
720-3038

Advokatfirmaet Schjødt AS
Postboks 440, 4002 Stavanger
Org.nr. 997 554 701

ERKLÆRING OM PLIKTIG MEDLEMSSKAP I VELFORENING

Kulimport Eiendomsutvikling AS, org. nr. 916 166 907, eier og innehar hjemmelen til gnr. 22 bnr. 374 i Stavanger kommune (heretter **Eiendommen**). Eiendommen er bebygd med et leilighetskompleks.

Vi erklærer herved at de til enhver tid eiere av boligseksjoner som måtte bli opprettet på Eiendommen plikter å være medlemmer av Velforeningen Consulens Brygge.

Denne erklæringen skal tinglyses på gnr. 22 bnr. 374 i Stavanger kommune.

Stavanger, 10. mars 2022

For Kulimport Eiendomsutvikling AS,
iht. fullmakt

Espen Johan Ekeland
F: 21.7.1974

Odd Are Njå
F: 2.5.1965

Vedlegg: bekreftet fullmakt

Doknr: 333022 Tinglyst: 25.03.2022
STATENS KARTVERK

Advokatfirmaet Schjødt AS
Postboks 440, 4002 Stavanger
Org.nr. 997 554 701

ERKLÆRING OM BRUKSRETTIGHETER PÅ GNR. 22 BNR. 375

Undertegnede, Kulimport Eiendomsutvikling AS, org.nr 916 166 907, som er hjemmelshaver til gnr. 22 bnr. 375 i Stavanger kommune ("**Eiendommen**"), erklærer herved at de under nevnte eiendommer skal ha følgende rettigheter på Eiendommen:

- Gnr. 22 bnr. 374, snr. 3, 7, 10-12, 15-17, 20-22, 25-27, 30-32 og 35-37 skal ha eksklusiv bruksrett til hver sin parkeringsplass.
- Gnr. 22 bnr. 374, snr 6, 38 og 40 skal ha bruksrett til to parkeringsplasser.

For Kulimport Eiendomsutvikling AS

iht. fullmakt

Signatur: .....
Navn: Espen Johan Ekeland, F: 21.7.1974
Dato: 10.3.2022

Signatur: .....
Navn: Odd Are Njå
Dato: 10.3.2022, F: 2.5.1975

Doknr: 333037 Tinglyst: 25.03.2022
STATENS KARTVERK

Advokatfirmaet Schjødt AS
Postboks 440, [illegible] Stavanger
Org.nr. 997 554 701

ERKLÆRING OM ADKOMSTRETT VIA FELLESAREALER / PRIVATE ROM

Kulimport Eiendomsutvikling AS, org. nr. 916 166 907, eier og innehar hjemmelen til gnr. 22 bnr. 374 i Stavanger kommune, med påstående bygningsmasse (heretter **Eiendommen**). Eiendommen er bebygd med et leilighetskompleks med flere heissjakter / heiser.

Vi erklærer herved at redningspersonell til enhver tid skal ha tilgang til de deler av bygget / de arealer (inkl. private rom) som de måtte ha behov for mtp. tilkomst for å kunne evakuere innestengte personer i heiser ved driftsstans e.l., jf. også Plan- og bygningsloven § 29-9.

Hvis adkomsten til heisens etasjedører, apparatskap/utstyr for nødbetjening og/eller service går gjennom privat/låst leilighet plikter eier(e) av leilighet(er) å sikre adkomst for vaktselskap e.l. til enhver tid (24 timer i døgnet).

De / de til enhver tid eiere av, og beboere på, Eiendommen plikter å sette seg inn i rutine for adkomst til apparatskap/utstyr for nødbetjening, jf. FDV dokumentasjon for heisene.

Denne erklæringen skal tinglyses på gnr. 22 bnr. 374 i Stavanger kommune.

***

Stavanger, 10. mars 2022

For Kulimport Eiendomsutvikling AS
Iht. fullmakt

Espen Johan Ekeland
F: 21.7.1974

Odd Åre Njå
F: 2.5.1975

Vedlegg; bekreftet fullmakt

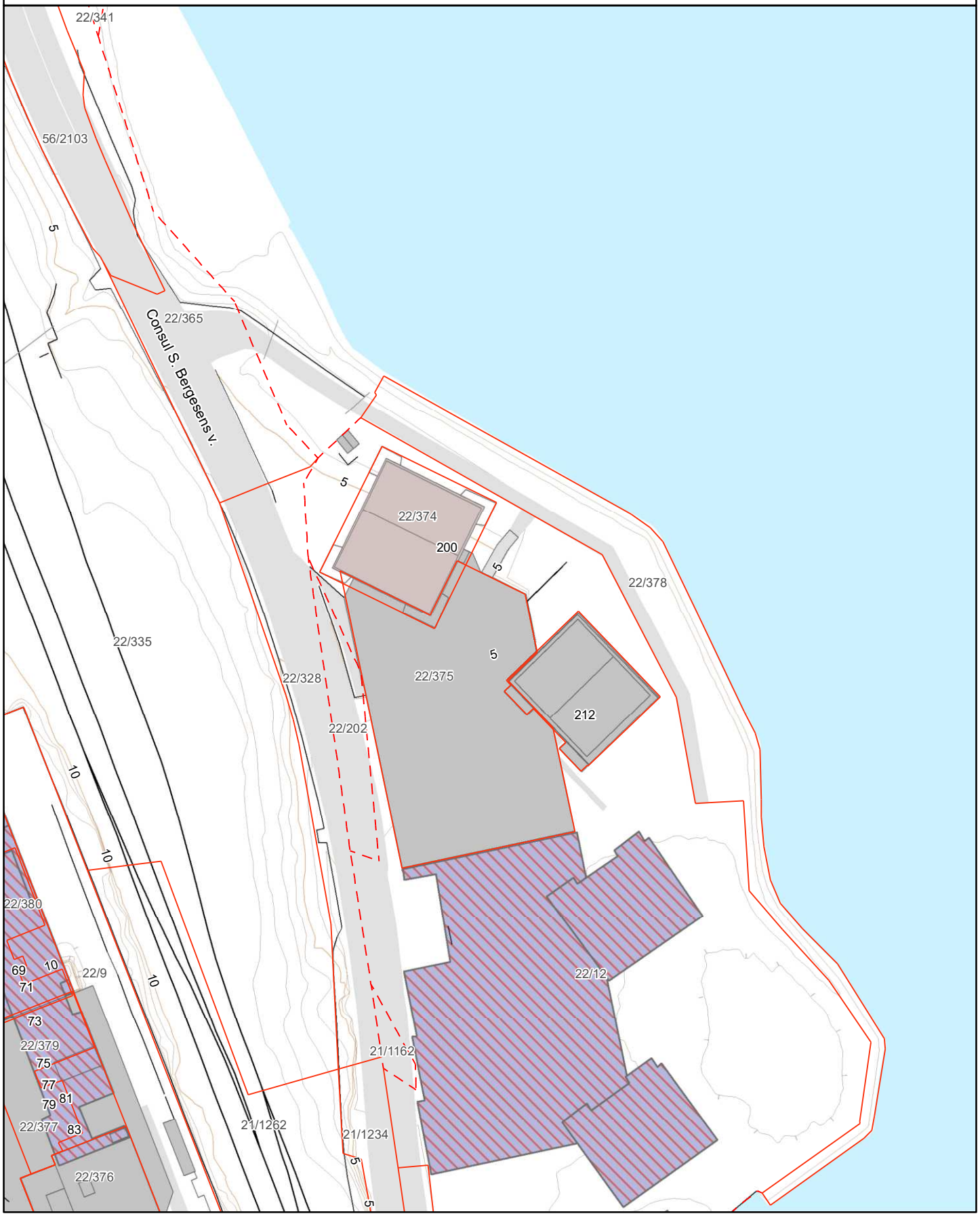
Doknr: 332999 Tinglyst: 25.03.2022
STATENS KARTVERK

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 22/374/0/34
Dato: 2026-03-04
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Consul S. Bergesens v. 200, 4016 Stavanger
Gnr. 22, Bnr. 374, Snr. 34, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
317251011

Meglerforetak: PrivatMegleren Galleri

Saksbehandler: Erlend Haglund

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 906 96 100

E-post: erlend.haglund@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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