

# PROAKTIV



CONSUL S. BERGESENS V. 114



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

• **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**  
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

• **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

• **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

• **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

• **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

• **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

• **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

### LILLESTRØM

• **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

• **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no



# PARADIS BRYGGE

Lekker og moderne leilighet i maritime omgivelser med parkering i lukket anlegg, 2 soverom og balkong på 17 kvm.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Consul S. Bergesens v. 114, 4016 STAVANGER

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 56, bnr. 2363, snr. 89 i Sameiet Paradis Brygge

**Prisantydning:** 4.890.000,-

**Omkostninger:** 136.500,-

**Totalpris:** 5.026.500,-

**Kommunale avgifter:** 7.844,- per år.

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2019

**Rom/soverom:** 3/2

**BRA:** 62 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 56 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 5

**Garasje/Parkering:** Parkering i lukket anlegg.

**Tomt:** 2535 m<sup>2</sup> felles eiet tomt.

**Felleskostnader pr. mnd.:** 1.921,-

**Felleskostnader inkl.:** Diverse honorarer, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold, TV og/eller internett, forsikringer, energi/strøm fellesareal, administrasjonskostnader.

**Energimerke:** Energiklasse: Lys grønn B

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	24	26
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
31	145		
Vedlegg	Budskjema		

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Helt fantastisk reise. Kay Stian var med oss fra tanken på å selge, og til dagen det ble overdratt til nye eiere. God oppfølging, informasjon og hadde svar på alt underveis. Totalt 10/10!"

Andrea Hanssen

"Proff gjennomførelse av salget. Spesielt god oppfølging underveis. Vi har kjøpt en gang og solgt 2 ganger gjennom Kay Stian. Smertefritt hver gang"

Frode Sørnes Andersen

"Vi opplevde Proaktiv med Megler Kay Stian Espeland som svært kompetent og erfaren megler."

Han var veldig proaktiv og god rådgiver gjennom hele prosessen noe som resulterte i en helt problemfri salgsprosess og overtakelse av ny eier

Øyvind Naustvik

"Godt med en megler som en får tillit til. Er lett tilgjengelig og hjelpsom. Har bare gode ord."

Kirsten Madsen

"Å få hjelp av Proaktiv til salg av vår eiendom har vært en fornøyelse fra første møte."

Vi har blitt fulgt opp og behandlet på en veldig profesjonell og ikke minst behagelig måte. Det har vært veldig god informasjonsflyt i hele salgs prosessen. Mao. vi kunne ikke fått en bedre oppfølging enn det vi har fått av Proaktivs megler Kay Stian.

Roald Ommundsen

"Fikk et godt førsteinntrykk av en tillitsskapende og erfaren megler som jeg også tror kundene søker når de skal handle bolig. Veldig hyppig og god oppfølging helt frem til handel var gjennomført."

Anders Tungland

"Veldig fornøyd med hvordan mine interesser ble ivaretatt og tatt i betraktning av megler. Var god kommunikasjon og informasjonsflyt."

Behagelig megler å samarbeide med. Så anbefaler Proaktiv på det sterkeste.

Hilde Kallhovd Kleppa

"Boligen ble presentert på en utrolig fin måte! Det var kanskje derfor det ble mange interesserte og et raskt salg!"

Marianne Reme

"Proaktiv fremstod som meget profesjonelle fra begynnelse til slutt."

Jeg fikk super veiledning og oppfølging gjennom hele salgs prosessen. Jeg kan ikke si noe annet enn at jeg er veldig fornøyd. Tipp topp tommel opp!

Hilde Knutstad Støldal

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig leder: **Kay Stian Espeland**



**Kay Stian Espeland**  
Daglig leder  
**Mobil:** 928 11 315  
**E-post:** kse@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Stavanger  
**Telefon:**  
Stavanger Eiendomsmegling AS  
Org. nummer: 813 285 312

## DIN EIENDOMSMEGLER

Du vil alltid få mine beste råd gjennom salgsprosessen.

En god eiendomsmegler kjennetegnes av mange faktorer. Noe av det viktigste en god eiendomsmegler gjør, er å gi riktige råd til riktig tid. Markedet er alltid i endring, det som var viktig å gjøre i juni, er ikke alltid like riktig i november eller mars. Eiendomsmeglere ser markedet utenfra og kan til en hver tid gi de beste råd for nettopp din salgs prosess. Det er det som skiller en god og en dårlig eiendomsmegler. Noen er opptatt av antall solgte eiendommer, andre bryr seg mer om fornøyde kunder og å oppnå maksimal pris for hver enkelt eiendom i porteføljen.

For meg er kundene det viktigste i en

salgsprosess. Du vil aldri føle deg forbigått eller overkjørt, men alltid vite at du får mine beste råd til enhver tid. På den måten blir prosessen optimal, og vi vet med sikkerhet at prisen som oppnås er maksimal i markedet vi står i. Dine beste interesser er mine beste interesser, vi jobber mot det samme målet.

Daglig leder **Kay Stian Espeland**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Stavanger

**Beliggenhet**  
Stavanger sentrum

**Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger

**Tlf.:** 51 52 75 75

**E-post:**  
stavanger@proaktiveiendom.no

### PROAKTIV Eiendomsmegling Stavanger

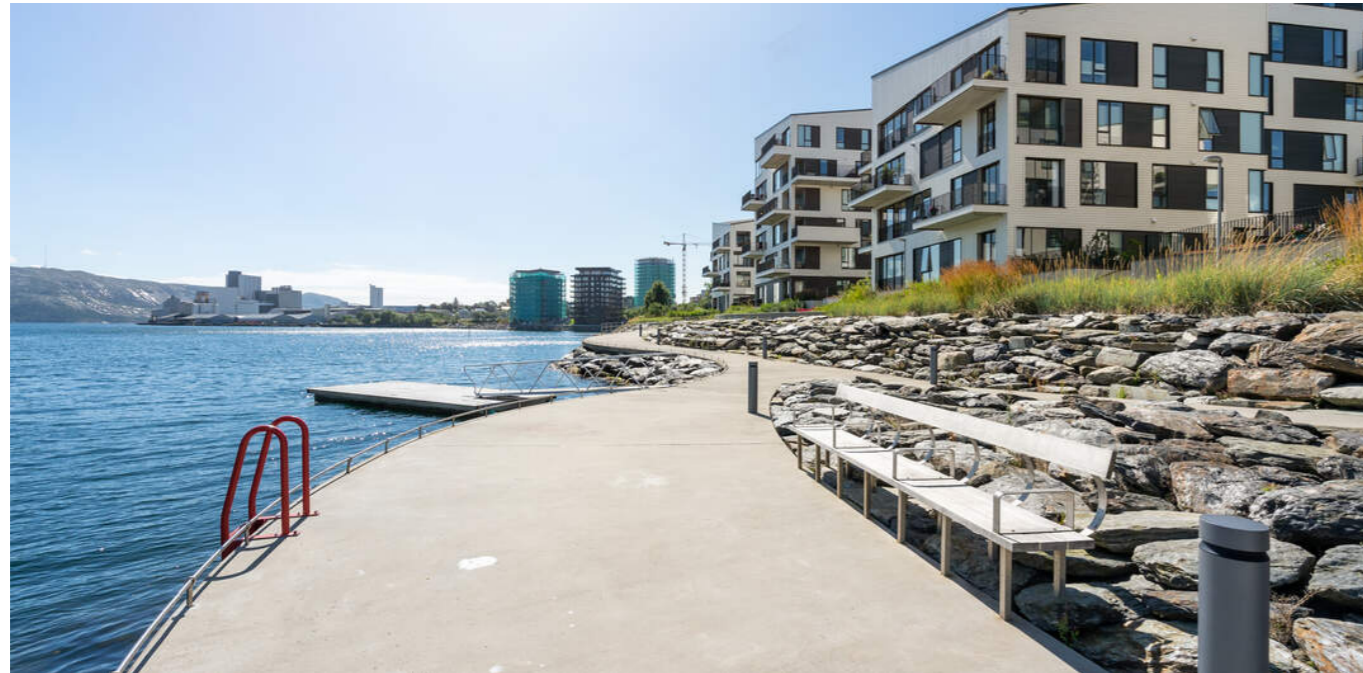
Hovedgrunnen til at vi startet opp Proaktiv eiendomsmegling i Stavanger var å tilby markedet i Rogaland eiendomsmegling i ny drakt, med helt nye metoder - alt til det beste for kunden!.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer vår erfaring og engasjement til sin rett.

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhode mulig. Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den helt riktige kjøperen til rett eiendom. Velkommen til oss!



# PARADIS BRYGGE

**Kommune:** STAVANGER / **Område:** Paradis Brygge

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og sjønær beliggenhet på Paradis Brygge i Stavanger, et ettertraktet boligområde kjent for sin kombinasjon av ro, moderne bebyggelse og nærhet til både natur og byliv. Området er velholdt og innbydende, med flotte fellesarealer og umiddelbar tilgang til sjøfronten.

Fra boligen er det kort vei til fine tur- og rekreasjonsområder. Langs Gandsfjorden finner du idylliske turstier og promenadeområder som egner seg perfekt for både spaserturer, jogging og sykkelturner. Det er også gode muligheter for bading og sjørelaterte aktiviteter i nærområdet, samt flere grønne parker og friområder som inviterer til et aktivt friluftsliv året rundt.

Paradis og nærliggende Hillevåg byr på et godt utvalg av servicetilbud. Her finner du dagligvarebutikker, treningssentre, kaféer, restauranter og øvrige nødvendige fasiliteter i hverdagen.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Strømsbrua Totalt 13 ulike linjer	7 min 0.5 km
🚶	Paradis stasjon Linje L5	9 min 0.8 km
🚶	Stavanger stasjon Linje F5, L5	5 min 2 km
✈️	Stavanger Sola	18 min

## DAGLIGVARE

🚶	Kiwi Lagårdsveien PostNord	8 min 0.6 km
🚶	Coop Extra Paradis	10 min

## VARER/TJENESTER

🛒	Kilden Kjøpesenter	13 min
🏠	Vitusapotek Paradis	9 min

## SPORT

🏊	Godalen videregående Aktivitetshall, ballspill	8 min 0.6 km
🏊	Strømvig sandvolleyballbane Sandvolleyball	12 min 1 km
🏊	EVO Paradis	10 min
🏊	SATS Hillevåg	13 min

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Lagårdsveien 80	10 min
🚗	Kilden Senter	13 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



For et bredere shopping- og servicetilbud ligger Stavanger sentrum kun en kort kjøretur unna, med et rikt utvalg av butikker, kulturtilbud og serveringssteder.

Området har gode kollektivforbindelser med hyppige bussavganger, samt nærhet til togstasjon, noe som gir enkel adkomst til øvrige deler av Stavanger og omegn. For pendlere er det også kort vei til hovedfartsårer.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

Dette er en beliggenhet som kombinerer det beste av byliv og naturnære omgivelser, perfekt for deg som ønsker en aktiv og komfortabel livsstil i attraktive omgivelser.

#### Bebyggelse

Området består hovedsakelig av leiligheter.

#### Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



## SKOLER

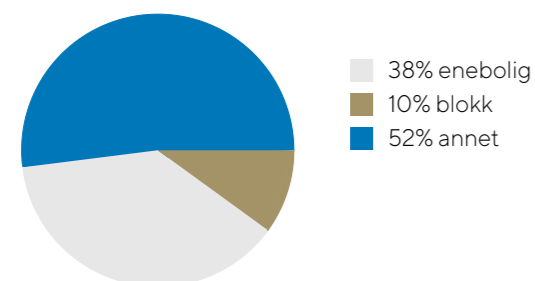
Kvaleberg skole (1-7 kl.) 353 elever, 26 klasser	15 min 1.2 km
Våland skole (1-7 kl.) 479 elever, 22 klasser	17 min 1.4 km
Nylund skole (1-7 kl.) 403 elever, 19 klasser	19 min 1.6 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 442 elever, 27 klasser	17 min 1.5 km
Ullandhaug skole (8-10 kl.) 324 elever, 23 klasser	24 min 2 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	9 min 0.7 km
Bergeland videregående skole 700 elever	21 min 1.8 km

## BARNEHAGER

Strømvig barnehage (1-4 år) 49 barn	7 min 0.5 km
Teknikken barnehage (1-5 år) 166 barn	12 min 0.9 km
Varden barnehage (1-5 år) 53 barn	13 min 1 km



## BOLIGMASSE



# VELKOMMEN TIL CONSUL S. BERGESENS V. 114

Vi starter utendørs - boligen har balkong og det er pent opparbeited fellesområder.

## Parkering

Parkering i lukket anlegg.

## Tomtestørrelse

2 535 m<sup>2</sup> felles eiet tomt.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Boligblokk oppført i betong- og trekonstruksjon. Vinduer og dører er utført med 3-lags glass og har aluminium utvendig. Yttervegger er oppbygget med plater, vindsperre/duk, lekter og liggende trekledning. Terrasser er utført med treplattning. Det er montert rekkverk i stål og tre på terrassen. Taket er teknet med pappshingel.

### TGIU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon

### TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Innvendig > Overflater - 1
- Innvendig > Innvendige dører bod

### Bygningssakskyndig

Ole Gunnar Tørresen (befaringsdato: Søndag, 29. mars 2026)



# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

## Innhold

Leiligheten går over et plan og inneholder bod, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2

## Areal

Bruksareal:  
5. etasje  
BRA-i: 56 kvm  
BRA-e: 6 kvm  
Total BRA: 62 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
5. etasje: 17 kvm

Bod i kjeller på litt over 6 m<sup>2</sup>  
Takhøyde fra ca 233 cm til 258 cm.  
Takhøyde på bad er ca 221 cm.  
Sjakten i bod/teknisk rom utgjør ca 2 m<sup>2</sup>.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

## Standard

Velkommen til Consul S. Bersens. V. 114 - en lekker og moderne leilighet i maritime omgivelser med parkering i lukket anlegg og balkong. Leiligheten har en attraktiv og sjønær beliggenhet på Paradis Brygge i Stavanger, et ettertraktet boligområde kjent for sin kombinasjon av ro, moderne bebyggelse og nærhet til både natur og byliv. Området er velholdt og

innbydende, med flotte fellesarealer og umiddelbar tilgang til sjøfronten.

Stuen er lys og innbydende, med downlights, flott parkett og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Her er det god plass til sofa og øvrig møblement. Kjøkkenet ligger i en åpen løsning mot stuen, noe som bidrar til en sosial og luftig atmosfære. Kjøkkenet fremstår stilrent med lyse fronter og benkeplate i stein/kompositt, og har godt med både skap- og benkeplass.

I tilknytning til stuen finnes det et ekstra soverom som også har utgang til balkong. Fra stuen er det utgang til balkong - et hyggelig sted for morgenkaffen.

Hovedsoverommet er romslig, med store vindusflater og plass til dobbeltseng. Det er innredet med garderobeskap som gir gode oppbevaringsmuligheter. Badet ligger på andre siden av soverommet og er helfliset. Det er utstyrt med servant, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Alt i alt er dette en leilighet med gode kvaliteter og en attraktiv beliggenhet. Velkommen til visning!

## Oppvarming

Elektrisk.

## Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at

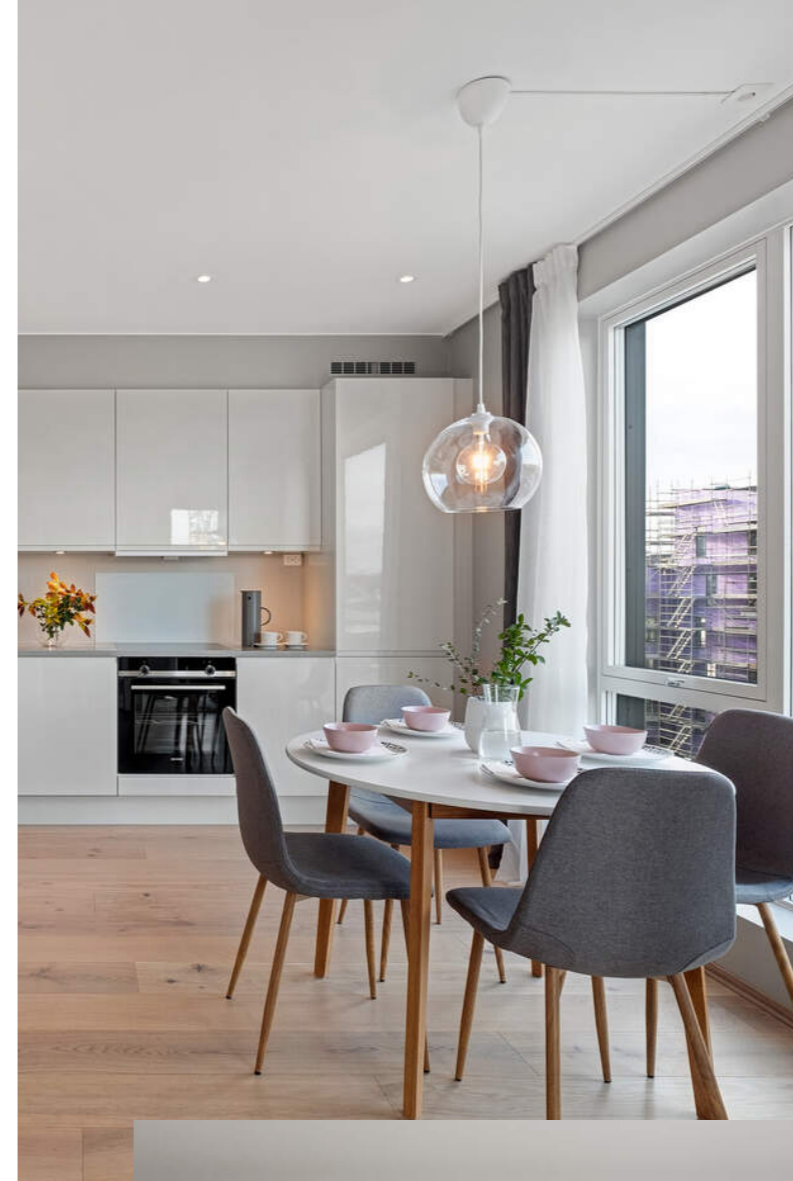


opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett

år etter at avtale om salg er inngått.

# STUE

Stuen er lys og innbydende, med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Her er det god plass til sofa og øvrig møblement.



## KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i en åpen løsning mot stuen, noe som bidrar til en sosial og luftig atmosfære. Kjøkkenet fremstår stilrent med lyse fronter og benkeplate i stein/kompositt, og har godt med både skap- og benkeplass.





FRA STUEN ER DET  
UTGANG TIL BALKONG -  
ET HYGGELIG STED FOR  
MORGENKAFFEN.





## HOVEDSOVEROM

---

Hovedsoverommet er romslig, med store vindusflater og plass til dobbeltseng. Det er innredet med garderobeskap som gir gode oppbevaringsmuligheter.



## SOVEROM

---

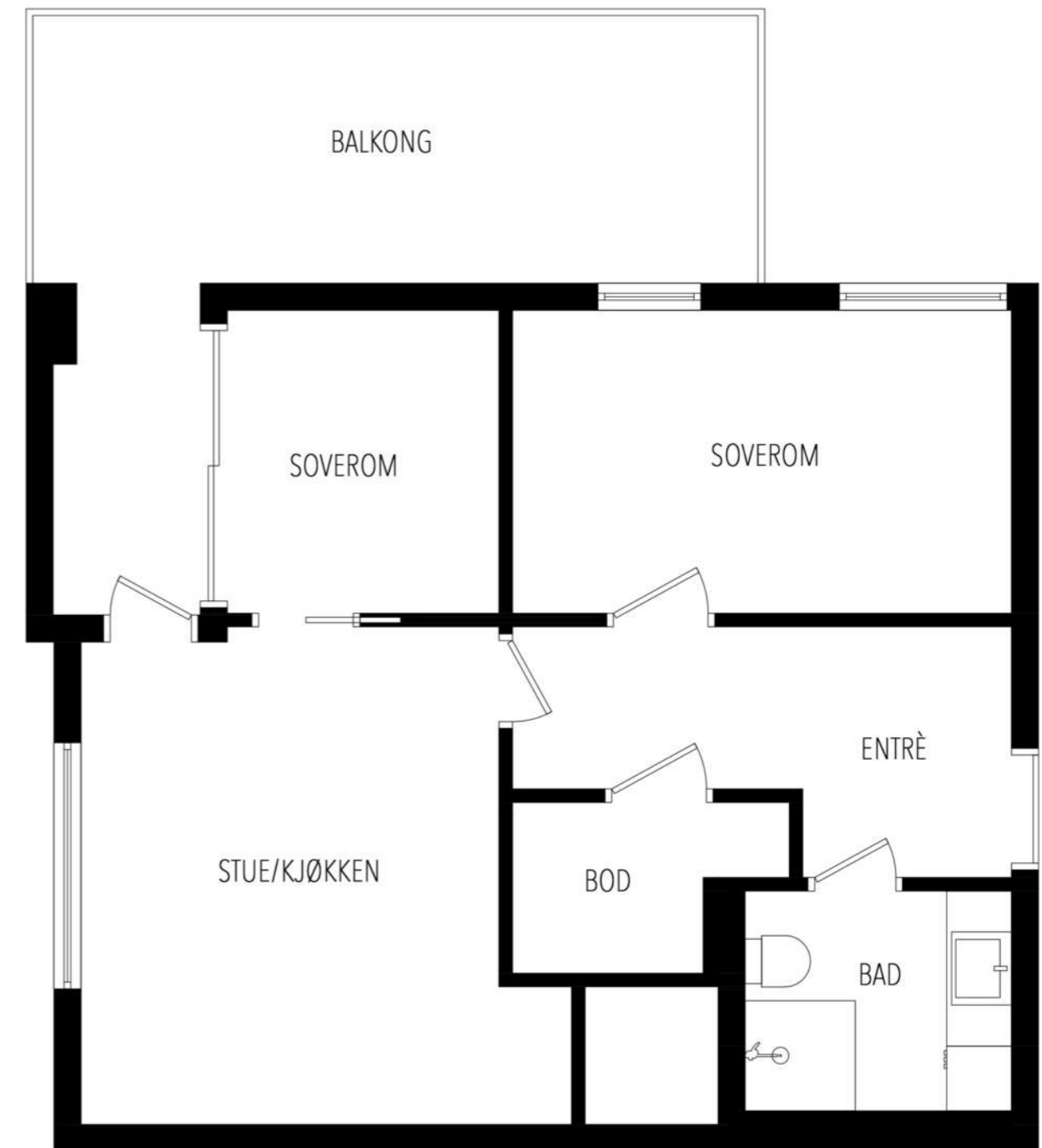
I tilknytning til stuen finnes er det et ekstra soverom. Her er det også utgang til balkong.



Badet ligger på andre siden av  
soverommet og er helfliset. Det er  
utstyrt med servant, vegghengt  
toalett, dusjhjørne og opplegg for  
vaskemaskin.



# PLANTEGNINGER



# KJERNEINFORMASJON

## SAMEIET / ØKONOMI

### Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

### Om sameiet

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger:

- 5 blokker (Hus 1 + 2 + 3 + 4 + 5)
- Totalt 90 leiligheter
- Hus 1 - 18 leiligheter, Hus 2 - 20 leiligheter, Hus 3 - 16 leiligheter, Hus 4 - 18 leiligheter, Hus 5 - 18 leiligheter
- Heis
- Sportsbod
- Vedtekter
- Kollektiv TV/internett-avtale med Telenor - kontakt eier/styret for mer informasjon
- Tilknyttet felles garasjeanlegg - Sameiet Paradis Brygge Felles
- Alle leiligheter er utstyrt med egen energimåler for måling av forbruk av fjernvarme - avleses av kunde manuelt
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

### Felleskostnader pr. mnd

1.921,-

### Felleskostnader inkluderer

Diverse honorarer, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold, TV og/eller internett, forsikringer, energi/strøm fellesareal, administrasjonskostnader.

Hvorav:

Felleskostnader: 1 512,-

TV/Internett: 409,-

### Andel fellesformue

24.455,- per onsdag, 31. desember 2025

### Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser følgende:

Årsresultatet ga et overskudd på kr. 513 041,-

Egenkapital pr. 31.12.2024 var kr. 2 935 463,-

Budsjettert resultat for 2025 på kr. 309 196,-

Regnskapet for 2025 foreligger ikke pt.

### Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at eier aksepterer sameiets regler for dyrehold dersom sameiet har dette. Signert erklæring om dyrehold sendes styret ved innflytting eller anskaffelse av dyr.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

### Forsikring

Forsikringsselskap IF Skadeforsikring

PolisenummerSP0002410466

### Formuesverdi primær

1.060.776,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

4.243.102,- for 2024

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp- og renovasjon-. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### Kommunale avgifter

7.844,- for 2025

### Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

### Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

### Diverse

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger (firma) ikke har bebodd eiendommen. Leiligheten er pent brukt (kun en leietaker siden boligen var ny). Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at bildet fra balkong er tatt på et tidligere tidspunkt. Området har siden blitt bebygget.

Møbler, belysning, gardiner, hvitevarer, vaskemaskin, og div.

løsøre og kjøkkenutstyr etc. medfølger (møbelpakke er valgfritt). All Inklusive - perfekt for deg som vil bo eller ønsker å leie ut.

### OFFENTLIGE FORHOLD

#### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 23.09.2022.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

#### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Fredag, 23. september 2022

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1103/56/2363/89:

12.06.2019 - Dokumentnr: 663193 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 89

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 56/8020

23.12.2019 - Dokumentnr: 1540168 - Bestemmelse om parkering  
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:56 Bnr:2365  
Rett til en parkeringsplass

23.12.2019 - Dokumentnr: 1540168 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:56 Bnr:2365  
Rett til 1 bod

#### Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til boligformål og er i hensynsone for "flomfare"

Kommuneplan:

Id 120K

Navn Kommunedelplan for småbåthavner i Stavanger.

Id 116K

Navn Kommunedelplan for Paradis - Hillevåg

Id KP 2023-2040

Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Reguleringsplan:

Id 2499P

Navn Paradis sør, felt P13, P14 og deler av P12 i kommunedelplan 116K.

## Kjerneinformasjon

Reguleringsplan under arbeid i nærheten (100 meter):

Id 2832

Navn Detaljregulering for bussveien fra Jernbaneveien til Haugåsveien

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Adgang til utleie

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

### PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

#### Omk. kjøper beskrivelse

4 890 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))

122 250,00 (Dokumentavgift)

260,00 (Panteattest kjøper)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
123 600,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))

136 500,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

-----

5 013 600,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring ))

5 026 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring ))

-----

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

### Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygnings-sakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om

kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er

## Kjerneinformasjon

en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøperen som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

#### Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

#### Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

## Kjerneinformasjon

Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

### Boligselgerforsikring

I henhold til gjeldende vilkår kan boligselgerforsikring ikke tegnes, da selger er en virksomhet.

### Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

### Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

### Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

### Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris tilsvarende kr. 50 000,00  
Sum fastpris og andre inntekter 95 500,00

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeidlingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med

et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeidlingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeidlingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

### Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

### Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

### Dato salgsoppgave

30.3.2026



# VEDLEGG


«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Consul Sigval Bergesens vei 114, 4016 STAVANGER  
 STAVANGER kommune

 gnr. 56, bnr. 2363, snr. 89

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m<sup>2</sup> BRA-i: 56 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.03.2026

Rapportdato: 29.03.2026

Oppdragsnr.: 22514-1029

Referansenummer: DR4247

Foretak: TAKST-KOMPANIET AS



 NITO

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

takstkompaniet

Rapportansvarlig



Ole Gunnar Tørresen

Uavhengig Takstingeniør

Olegunnar@takstkompaniet.com

919 18 853



 NITO

Oppdragsnr.: 22514-1029

Befaringsdato: 29.03.2026

Side: 2 av 17

Consul Sigval Bergesens vei 114, 4016 STAVANGER  
Gnr 56 - Bnr 2363  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22514-1029

Befaringsdato: 29.03.2026

Side: 3 av 17

Consul Sigval Bergesens vei 114, 4016 STAVANGER  
Gnr 56 - Bnr 2363  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

## 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 straktiltak 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

Oppdragsnr.: 22514-1029

Befaringsdato: 29.03.2026

Side: 4 av 17

Consul Sigval Bergesens vei 114, 4016 STAVANGER  
Gnr 56 - Bnr 2363  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

## Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk oppført i betong- og trekonstruksjon. Vinduer og dører er utført med 3-lags glass og har aluminium utvendig. Yttervegger er oppbygget med plater, vindsperre/duk, lekter og liggende trekledning. Terrasser er utført med treplating. Det er montert rekkverk i stål og tre på terrassen. Taket er tekket med pappshingel.

Tilstandsanalysen er utført i henhold til nivå 1 i NS 3600, hvilket innebærer visuell kontroll uten inngrep i konstruksjoner.

Viktig informasjon til kjøper:

Selv om det foreligger en tilstandsrapport, er kjøper pålagt å foreta egne undersøkelser før kjøp. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten.

For øvrig henvises det til rapportens enkelte poster, der tilstandsgrad (TG) er angitt for de vurderte bygningsdelene. Tilstandsgradering er gjort med grunnlag i visuell observasjon, informasjon fra eier, samt vurdering opp mot forventet teknisk levetid for aktuelle komponenter. TG kan også reflektere at deler av komponentens levetid er oppbrukt, selv om det ikke nødvendigvis foreligger skade eller funksjonssvikt. Rørnett og elektrisk anlegg er ikke vurdert av spesialister i denne rapporten, utover visuell observasjon og det som fremgår av opplysninger fra eier. Dersom det skulle oppstå spørsmål eller usikkerhet, kan det være hensiktsmessig å innhente vurdering fra fagkyndig

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer fra 2018 med 3-lags glass og aluminium utvendig. Malt hovedytterdør, malt bakongdør og skyvedør med aluminium utvendig. Treterrasse med stål og tre rekkverk.

#### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Parkett på gulv. Malte plater på vegg og tak. Malt betongvegg mot Trapperom. Knirk og ujevnheter som normalt i henhold til alder. Kjøper anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv. Etasjeskille funnet i orden uten større skjevheter. Malte glatte dører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad TEK 17.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredning med nedfelt servant. Dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett.

Malte plater i himling. Gulvvarme. Stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Balansert ventilasjon.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra byggeår med lyse fronter og dører. Benkeplate av stein/kompositt. Innebygget oppvaskmaskin, kjøleskap/fryser, stekeovn, induksjonstopp og avtrekk over. Overflater er funnet i orden, med god avrenning i vasken. Det er utført fuktsøk på utsatte steder på gulvet ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten at det ble avdekket unormale forhold. Komfyrvakt og Waterguard er montert. Avtrekk via balansert anlegg.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast (rør-i-rør) som er besiktiget i vannfordelerskap, uten synlige tegn til lekkasje på befaringsdagen. Avløpsrørene er utført i plast og er skjult i konstruksjonen, og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og forventet teknisk levetid, da rørene ikke har vært mulig å inspisere. Balansert ventilasjon. Det anbefales service hvert 5 år. og filterskift en gang i året. Sprinkleranlegg. Fjernvarmeanlegg. Sentral varmtvannsbereider. Sprinkleranlegg. Elektrisk anlegg fra byggeår.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsnr.: 22514-1029

Befaringsdato: 29.03.2026

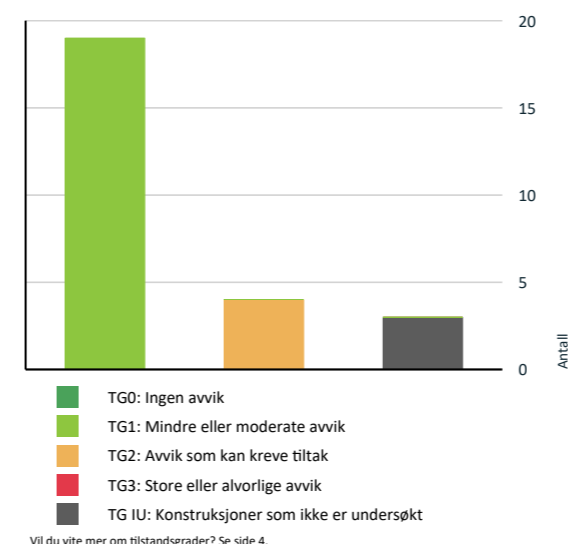
Side: 5 av 17

Consul Sigval Bergesens vei 114, 4016 STAVANGER  
Gnr 56 - Bnr 2363  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

##### 1 TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- 1 Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

##### 1 TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- 1 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Overflater - 1 [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Innvendige dører bod [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22514-1029

Befaringsdato: 29.03.2026

Side: 6 av 17

Consul Sigval Bergesens vei 114, 4016 STAVANGER  
Gnr 56 - Bnr 2363  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår  
2019

#### UTVENDIG

##### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

##### Beskrivelse

Pappshingel fra byggeår.

##### Nedløp og beslag

##### Beskrivelse

Nedløp og beslag fra byggeår.

##### Veggkonstruksjon

##### Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med plater, duk, lekter og liggende kledning.

##### Vinduer

##### Beskrivelse

Vinduer fra byggeåret med 3-lags glass og utvendig aluminium.

##### Dører

##### Beskrivelse

Malt hovedytterdør, malt bakongdør og skyvedør med aluminiumutvendig.

##### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

##### Beskrivelse

Treterrasse med stål og tre rekkverk.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen har en del grønske på overflaten, noe som kan føre til økt fuktbelastning og glatte forhold. Det anbefales rengjøring og jevnlig vedlikehold for å forhindre videre påvekst og forringelse av materialene.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassen bør rengjøres og det bør gjennomføres jevnlig vedlikehold for å fjerne grønske og forhindre videre påvekst. Dette vil redusere risikoen for glatte forhold og forringelse av materialene, samt bidra til å opprettholde terrassens funksjon og levetid.



##### Andre utvendige forhold

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

##### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

#### INNENDIG

##### Overflater

##### Beskrivelse

Parkett på gulv.  
Malte plater på vegg og tak.  
Malt betongvegg mot trapperom.  
Knirk og ujevnheter forekommer, noe som er normalt i henhold til alder. Kjøper anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal brukssitasje kan være subjektiv.

##### Overflater - 1

##### Beskrivelse

Riss i overgang mellom vegg og tak i stue.  
Merker etter skruer og små merker i vinduskarm ved kjøkken.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Riss i overgang mellom vegg og tak i stue.  
Riss i overgang mellom vegg og skyvedør.  
Merker etter skruer og små merker i vinduskarm ved kjøkken.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss i overgang mellom vegg og tak i stue, samt merker etter skruer og små merker i vinduskarm ved kjøkken, bør utbedres for å opprettholde et pent og funksjonelt innemiljø.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til videre estetiske forringelser og eventuelt økt behov for vedlikehold over tid.

Oppdragsnr.: 22514-1029

Befaringsdato: 29.03.2026

Side: 7 av 17

Consul Sigval Bergesens vei 114, 4016 STAVANGER  
Gnr 56 - Bnr 2363  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

## Tilstandsrapport



##### Etasjeskille/gulv mot grunn

##### Beskrivelse

Etasjeskille funnet i orden uten større skjevheter.

##### Innvendige dører

##### Beskrivelse

Malte glatte dører.

##### Innvendige dører bod

##### Beskrivelse

Malte glatte dører.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hakk i døren inn til boden.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørbladet kan byttes for å utbedre skaden.  
Funksjonen til døren er tilfredsstillende, men hakkene påvirker utseendet.



#### VÅTROM

##### ETASJE > BAD

##### Generell

##### Beskrivelse

TEK 17.  
Bad med fliser på gulv og vegger.  
Innredning med nedfelt servant.  
Dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Vegghengt toalett.

##### ETASJE > BAD

##### Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Fliser på vegg og malte plater i himling.

##### ETASJE > BAD

##### Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Fliselagt gulv med gulvvarme.

##### ETASJE > BAD

##### Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Oppdragsnr.: 22514-1029

Befaringsdato: 29.03.2026

Side: 8 av 17

Consul Sigval Bergesens vei 114, 4016 STAVANGER  
Gnr 56 - Bnr 2363  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

## Tilstandsrapport

### ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

### ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

### ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking, og det ble bekreftet at badet er utført som baderomskabin.

Det er videre foretatt fuktmåling i svill/bunnsvill så nær kabinen som mulig, uten utslag på fukt.

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre ytterligere hulltaking eller fuktsøk i konstruksjonen.

En baderomskabin er en prefabrikkert enhet som installeres som et komplett bad, i stedet for at badet bygges opp på stedet.



### KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkken fra byggeår med lyse fronter og dører.

Benkeplate av stein/kompositt.

Innebygget oppvaskmaskin, kjøleskap/fryser, stekeovn, induksjonstopp og avtrekk over.

Overflater er funnet i orden, med god avrenning i vasken.

Det er utført fuktsøk på utsatte steder på gulvet ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten at det ble avdekket unormale forhold. Komfyrvakt og Waterguard er montert.

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Avtrekk via balansert anlegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Plast (rør-i-rør) som er besiktiget i vannfordelerskap, uten synlige tegn til lekkasje på befaringsdagen.



#### TG 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Avløpsrørene er utført i plast og er skjult i konstruksjonen, og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og forventet teknisk levetid, da rørene ikke har vært mulig å inspisere.

Oppdragsnr.: 22514-1029

Befaringsdato: 29.03.2026

Side: 9 av 17

Consul Sigval Bergesens vei 114, 4016 STAVANGER  
Gnr 56 - Bnr 2363  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

## Tilstandsrapport

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

Det anbefales service hvert 5 år, og filterskift en gang i året.



#### TG 1 Andre VVS-installasjoner

##### Beskrivelse

Viftekonvektor. Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder.



#### TG 1 Varmesentral

##### Beskrivelse

Fjernvarmeanlegget er ikke besiktiget.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra anleggets alder.

#### TG 1 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Sentral varmtvannsbereder.



#### TG 1 Andre installasjoner

##### Beskrivelse

Sprinkleranlegg. Tilstandsgraden er vurdert ut fra anleggets alder.

### 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

Elektrisk anlegg fra byggeår.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2019**

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

Oppdragsnr.: 22514-1029

Befaringsdato: 29.03.2026

Side: 10 av 17

Consul Sigval Bergesens vei 114, 4016 STAVANGER  
Gnr 56 - Bnr 2363  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

## Tilstandsrapport

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

### 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 varmtvannsbereider, jernkaffemaskin eller annet punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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



Oppdragsnr.: 22514-1029

Befaringsdato: 29.03.2026

Side: 11 av 17

Consul Sigval Bergesens vei 114, 4016 STAVANGER  
Gnr 56 - Bnr 2363  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

## 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

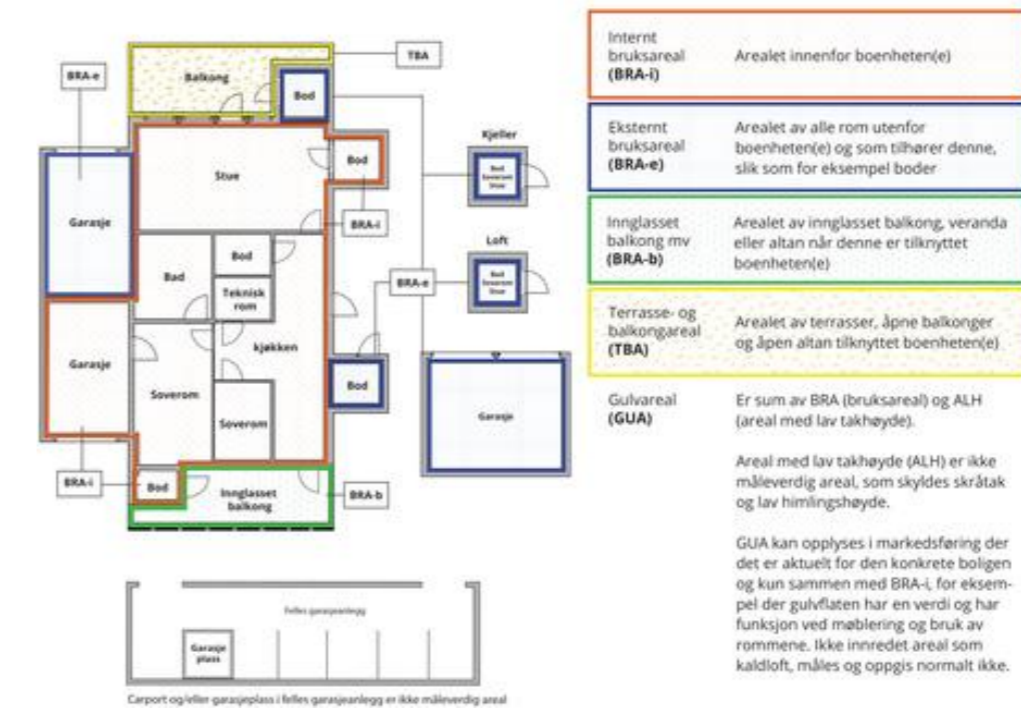
### Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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.



### Areal 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Spk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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 bruksendring, 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.

Oppdragsnr.: 22514-1029

Befaringsdato: 29.03.2026

Side: 12 av 17

Consul Sigval Bergesens vei 114, 4016 STAVANGER  
Gnr 56 - Bnr 2363  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	56	6		62	17
<b>SUM</b>	<b>56</b>	<b>6</b>			<b>17</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>62</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bod, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2	Bod kjeller	

### Kommentar

Bod i kjeller på litt over 6 m<sup>2</sup>  
Takhøyde fra ca 233 cm til 258 cm.  
Takhøyde på bad er ca 221 cm.  
Sjakten i bod/teknisk rom utgjør ca 2 m<sup>2</sup>.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

Consul Sigval Bergesens vei 114, 4016 STAVANGER  
Gnr 56 - Bnr 2363  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.3.2026	Ole Gunnar Tørresen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	56	2363		89	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Consul Sigval Bergesens vei 114

#### Hjemmelshaver

Stavanger Boliginvest AS

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Paradis i Stavanger.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Kommunalt med private stikkledninger

#### Tilknytning avløp

Kommunalt med private stikkledninger

#### Tinglyste/andre forhold

Se meglers prospekt.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei

Consul Sigval Bergesens vei 114, 4016 STAVANGER  
Gnr 56 - Bnr 2363  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22514-1029

Befaringsdato: 29.03.2026

Side: 15 av 17

Consul Sigval Bergesens vei 114, 4016 STAVANGER  
Gnr 56 - Bnr 2363  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

#### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

#### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 22514-1029

Befaringsdato: 29.03.2026

Side: 16 av 17

Consul Sigval Bergesens vei 114, 4016 STAVANGER  
Gnr 56 - Bnr 2363  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

## Forutsetninger

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

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

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

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning 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.

Verdi, takstingenøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingenøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Det er ikke flyttet på inventar som er for stort eller tungt til å flyttes. Alle flater og konstruksjoner er derfor ikke fullt ut tilstandsvurdert, og skjulte forhold bak inventar er ikke kontrollert.



## Energiattest



Adresse <b>Consul S. Bergesens v. 114, 4016 STAVANGER</b>	
Dato for energimerking <b>29.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-276234</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>300584308</b>
Gårdsnummer <b>56</b>	Bruksnummer <b>2363</b>
Seksjonsnummer <b>89</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0502</b>



### Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



### Boliginformasjon

Byggeår <b>2019</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>62,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>56,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Fjernvarme</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	



### Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

#### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**75,04 kWh/m<sup>2</sup>**

#### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**69,67 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**5 256 kWh**

### PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22514-1029

Befaringsdato: 29.03.2026

Side: 17 av 17

## Ordensregler for Sameiet Paradis Brygge

(Revidert på årsmøtet 02.juni 2021 – sist revidert på årsmøtet 29.mai 2024)

### 1. Formål og omfang

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

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sameierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

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

### 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00–06:00. 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 ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

### 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

#### 3.1 Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet. Det skal bare benyttes gass eller elektrisitet ved grilling/oppvarming e.l. på balkong/terrasse.
- At det ikke oppbevares gass eller andre brennbare væsker i sportsbod/garasjeanlegg i kjeller.

- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Sameier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- At parkeringsplass i parkeringskjeller ikke benyttes som lagringsplass for søppel.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

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

#### 3.2 Særlig om innglassing av balkong/terrasse

Ved innglassing av balkong skal søknad med tegninger og beskrivelse av materialbruk oversendes styret. Det skal bare benyttes firma som er forhåndsgodkjent av styret til utføring av arbeidet.

#### 3.3 Særlig om montering av utvendig solskjerming

Iflg prinsippvedtak i ekstraordinært årsmøte 17.11.2021, ble følgende vedtatt:

Seksjonseier som ønsker å etablere utvendig solskjerming, er forpliktet til å montere solskjerming i henhold til retningslinjene som fremgår av arbeidsgruppens forslag. Styret kontrollerer om retningslinjene er fulgt. Seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, herunder også reparasjons- og utskiftingsansvar for solskjermingen. Seksjonseier bærer alene alle kostnader knyttet til montering og vedlikehold av solskjerming.

Det er utarbeidet en beskrivelse om anskaffelse og montering av solskjerming som et tillegg til ordensreglene.

#### 4. Fellesarealer

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

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

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

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Dør i garasjeport skal alltid lukkes etter bruk.

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

#### 5. Kjøring og parkering

Dersom sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før gjesteparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårds plasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

#### 6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at eier aksepterer sameiets regler for dyrehold dersom sameiet har dette. Signert erklæring om dyrehold sendes styret ved innflytting eller anskaffelse av dyr.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

#### 7. Brannvern/Sikkerhet/HMS

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal sameiet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Det anbefales å lese og følge Sameiets HMS-plan. Planen er sendt til alle seksjonseierne, men kan deles ut på forespørsel til styret.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr på fellesområdene, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i sameiet.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

Dersom beboer utløser alarm i leilighet ved et uhell (f.eks. under matlaging) og unnlater å kontakte nødetat for å unngå unødvendig utrykning, må beboer dekke påløpte kostnader for utrykning.

#### 8. Brudd på ordensreglene

Utgifter styret måtte få i forbindelse med husbråk eller overtredelser av øvrige husordensregler, kan belastes den sameier som forårsaker støy og overtredelser. Utgifter kan være utrykning, meglings, telefonutgifter etc.

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

## Solskjerming Paradis Brygge

Dato :08.09.2021

---

### Innhold

- 1 Bakgrunn for oppdraget**
- 2 Mandat**
- 3 Oppsummering**
- 4 Alternativer for solskjerming**
- 5 Anbefalt løsning**
- 6 Alternative leverandører**
- 7 Priser**
- 8 Samordnet leveranse**
- 9 Referanser screens**
- 10 Andre forhold**

## Solskjerming Paradis Brygge

Dato :08.09.2021

---

### 1 Bakgrunn for oppdraget

Flere beboere har klaget på høy inne-temperatur på dager med mye sol. På årsmøte 2021 ble det fremmet et forslag til solskjerming basert på innvendig solfilm. Forslaget ble diskutert og man valgte å nedsette en arbeidsgruppe som skulle vurdere alternative løsninger. Som et eksempel ble det foretatt måling av temperatur på innvendig glass mot syd i hus 118 en dag i juni med 16 gr C ute, periodevis sol og innvendig plissegardiner trukket for. Temperatur på glass var 51 gr C når plisse ble fratrukket kl 17. Med en vindusflate på nesten 7m2 mot syd gir dette et vesentlig varmetilskudd.

### 2 Mandat

Gruppen legger til grunn at mandatet innebærer utarbeidelse av en felles løsning for solskjerming ved Paradis Brygge Hus 1,2,3,4 og 5. Oppdraget skal også inneholde en innstilling på en anbefalt løsning. Det skal være opp til den enkelte beboer å velge om de ønsker å installere den foreslåtte type solskjerming. Innstillingen legges frem for styret som tar saken videre overfor beboerene.

### 3 Oppsummering

Etter møte med PB sin arkitekt, 3 leverandører, gjennomgang av publikasjoner utgitt av Byggforsk og vindusprodusenter fremstår utvendig solskjerming som den mest effektive løsningen. Løsningen hindrer 80 – 90 % av solvarmen i å slippe gjennom. Estetisk vil såkalte zip screens være den løsningen av utvendig solskjerming som i minst mulig grad påvirker fasadeuttrykket. Denne tåler også vindstyrke på opp til 30 m/s. Gruppen foreslår derfor å anbefale denne løsningen i samråd med arkitekt.

Av de 3 leverandørene var det 2 som kunne levere en løsning som tilfredstilte arkitekten sine innspill m.h.t. mål på innfelt løsning.

**Gruppen foreslår at Stavanger Markise og Persiennefabrikk AS tildeles leveransen dersom den godkjennes av sameiet.** Denne Leverandøren leverer produkter med tilsvarende kvalitet som den andre tilbyr men til en gunstigere pris .

Prisen vil variere avhengig av vindustype og er kr 8.800 for de minste og kr 15.500 inkl. montering og mva for de største. Terasse/balkongdører ikke medregnet .

I tillegg kommer leie av lift og tilkopling til strøm. Se punkt om pris for mer detaljer vedrørende kostnader.

## Solskjerming Paradis Brygge

Dato :08.09.2021

### 4 Alternativer for solskjerming

Det finnes flere ulike alternativer for solskjerming. De mest vanlige er :

- Innvendig solskjerming (gardiner, persienner o.l.)
- Innvendig folie
- Utvendig solskjerming (screens, markiser og utv. persienner)

Innvendig solskjerming har vel de fleste forsøkt uten at dette gir tilstrekkelig effekt. I publikasjoner utgitt av Byggforsk 533.163 og vindusprodusenter (Nordan og Gilje) fremstår utvendig solskjerming som den mest effektive løsningen for å begrense solvarmen å slippe gjennom vindusglass. Møte med med PB sin arkitekt og uttalelser fra 3 leverandører gir også samme konklusjon.

Følgende alternativer for utvendig solskjerming er ikke vurdert p.g.a estetikk :

- Utvendige persienner
- Markiser

Innvendig folie vil ikke gi samme effekt som utvendig solskjerming.

### 5 Anbefalt løsning

#### Utvendig zip screens

Basert på anbefalingene over foreslår gruppen at det installeres såkalte zip screens på sol-utsatte vinduer. Denne løsningen har en sensor som automatisk styrer ut/innkjøring av duken . I tillegg leveres det bryter, fjernkontroll eller en mobil applikasjon for manuell styring av ut/innkjøring. Løsningen vil være innfelt for å begrense utstikk fra fasaden. Løsningen (rammen) består av en topprull (boks) som inneholder duken og en skinne på hver side av vinduene samt en bunnskinne for duken. Boksen til topprullen og sideskinnene er i lakkert aluminium og skrues i syrefast materiale. Det vil fortsatt være mulig å se ut gjennom duken som har 3 – 5 % lysgjennomgang.

For å kunne velge en innfeldt løsning innebærer det at vindu må være lukket der det er montert solskjerming ellers vil duken/bunnskinne ta i vinduet under utkjøring. Effekten av å benytte vindu til lufting når duken er ute vil jo være begrenset da duken er ganske tett. Løsningen som er valgt vil stoppe utrulling dersom den treffer på en hindring.

#### Forutsetninger

Denne løsningen krever strømtilførsel og lift ved installasjon . Renhold av zip screens kan gjennomføres etter samme prinsipp som vask av innglassing på balkonger.

## Solskjerming Paradis Brygge

Dato :08.09.2021

Etter samtale med Kenneth hos Rønning vil det kunne trekkes kabel fra utvendig stikk på balkong hos de fleste. Alternativt også de som har varmeovn på balkongen. Strømkabel bør være skjult om mulig for fasadeuttrykket sin del. Løsning på kablingen må diskuteres nærmere med Rønning før bestilling

### 6 Alternative leverandører

#### Leverandører

Følgende 2 leverandører foretok befaring og har levert tilbud:

1. Fasadeprodukter (Forus)
2. Stavanger Markise og Persienne fabrikk (Åsen)

Fasadeprodukter og Kjells markiser og en til inngår i samme konsern med produksjon i Norge. Stavanger Markise og Persienne fabrikk leverer en løsning som er produsert i Tyskland (Heroal).

Begge leverandørene fikk muligheten til å gi priser basert på de samme forutsetninger. Det ble også gitt mulighet for å tilby en skalert volumrabatt ved samtidig leveranse av 10 enheter og 30 enheter. Prisene ble sammenlignet for selve zip screen , styringsenhet, fjernkontroll , montering og frakt. Ved en samtidig leveranse av 10 enheter var det ca kr 2.000,- i forskjell pr screen. I tillegg utgjorde også pris på fjernkontroll stort utslag da løsningen til Fasadeprodukter krever 1 fjernkontroll pr. vindu mens Stavanger Markise tillater 4 vinduer på samme fjernkontroll. Løsningen med mobil app gir også mulighet til å fjernstyre screen når man ikke er i leiligheten . Eks. ved vindusvask.

### 7 Priser

#### Zip screens

Fabrikat : Heroal Farge profiler : RAL 6008 mørk grå Duk : Serge 600 antrasitt  
Motor : Somfy Vindklasse : Opp til 30 m/s

Pris for levering og montering av zip screens avhenger av type vindu. Vedlagt følger fasadetegninger hvor den enkelte beboer kan finne ut hvilke type vindu som er montert i sin leilighet .

I tabellen under finner man enhetsprisen på den ønskede vindustype.

## Solskjerming Paradis Brygge

Dato :08.09.2021

Vindustype	Pris/stk	Vindustype	Pris /stk	Vindustype	Pris /stk
V001	8 800	V007	9 950 + 8 800	V013	12 900
V002	11 680	V008	10 100 + 8 800	V014	15 500
V003	10 100	V009	11 680	V015	12 900
V004	11 400	V010	11 400	V016	8 800
V005	8 800	V011	10 100		
V006	8 800	V012	8 800		

Prisene er angitt for levering av 10 stk screens til sameiet samtidig og inkluderer montering og mva. Se øvrige tillegg som tilkommer undert andre tillegg.

### Andre tillegg

#### Styring

Trådløs veggbryter for manuell inn/utkjøring Kr 1.080,- ( 1 kanals felles for alle screens pr. leilighet)  
Solsensor Kr 1.850,-

#### Mobil app

Leverandøren tilbyr også en opsjon på en mobil applikasjon for fjernstyring av screens  
Pris er oppgitt til Kr 2.300,- (Engangskostnad)

#### Lift

Leie av lift kr 4.800 første dag deretter kr 2.100 pr dag. Leverandøren planlegger å kunne installere fra 10 til 16 vindu pr. dag.

#### Utforing

Enkelte vindu har utenpåliggende glass (fransk balkong) eller utstikk som innebærer at det må monteres distansebraketter på 20 – 30 mm .Tillegg er kr 1.150,- pr vindu

#### El tilkopling

Her har vi ikke mottatt pris for installasjon så her foreslår vi at Rønning kontaktes etter at innstillingen er godkjent slik at man kan finne løsning for de som er interessert. Arbeidet samkjøres med installasjon og leie av lift.

#### Rabatt

Leverandøren gir 10 % rabatt på prisene i tabellen ved leveranse av 30 eller fler samtidig. Dersom det leveres mindre enn 10 blir det 10 % tillegg .

#### Eksempel på prisberegning

Solskjerming ønskes montert på alle 3 vindu mot sør i hus 3, 3.etasje i lavblokken.  
På tegningen A40-30-101 Fasade sør hus 3 fremgår følgende vindustype i 3 etg i lavblokken.

## Solskjerming Paradis Brygge

Dato :08.09.2021

V006, V009 og V011

Vindustyper	Pris	Pris	Pris	Solsensor	Veggbryter	Del av lift	Sum eks. EL tilkopling
V006, V009, V011	8 800	11 680	10 100	1 850	1 080	2 000	35 510

Estimert

Totalprisen er uten distansebrikker og mobil app.

### 8 Samordnet leveranse

Dersom løsningen godkjennes foreslår vi at de beboere som ønsker å få installert zip Screens melder inn ønsket antall og type vindu. Her kan Leif Kvie gjerne bidra som formidler for anskaffelsen.

Hver beboer vil bli fakturert direkte for sine zip screens, valgt styringsløsning, evt. distansebrikker, sin del av leiekostnader for lift og arbeid/materiell til EL tilkopling.

### 9 Referanser

Leverandøren har oppgitt installasjoner som er opptil 6 år gamle. Boligene Holme-Egenes, BPs lokaler på Forus V/Godesetveien, I-Park 12, Innovation Dock. Sola Kulturhus.

### 10 Andre forhold

#### Beboerens plikter

Vi foreslår at det for de som installerer utvendig solskjerming plikter å foreta nødvendig renhold, og nødvendig reparasjon/utskiftning av installasjonen slik at den ikke blir skjemmende for fasaden.

#### Garanti

Leverandøren gir 5 års garanti på produktet

#### Bilder

Duk



## Solskjerming Paradis Brygge

Dato :08.09.2021

---

Innfelt løsning

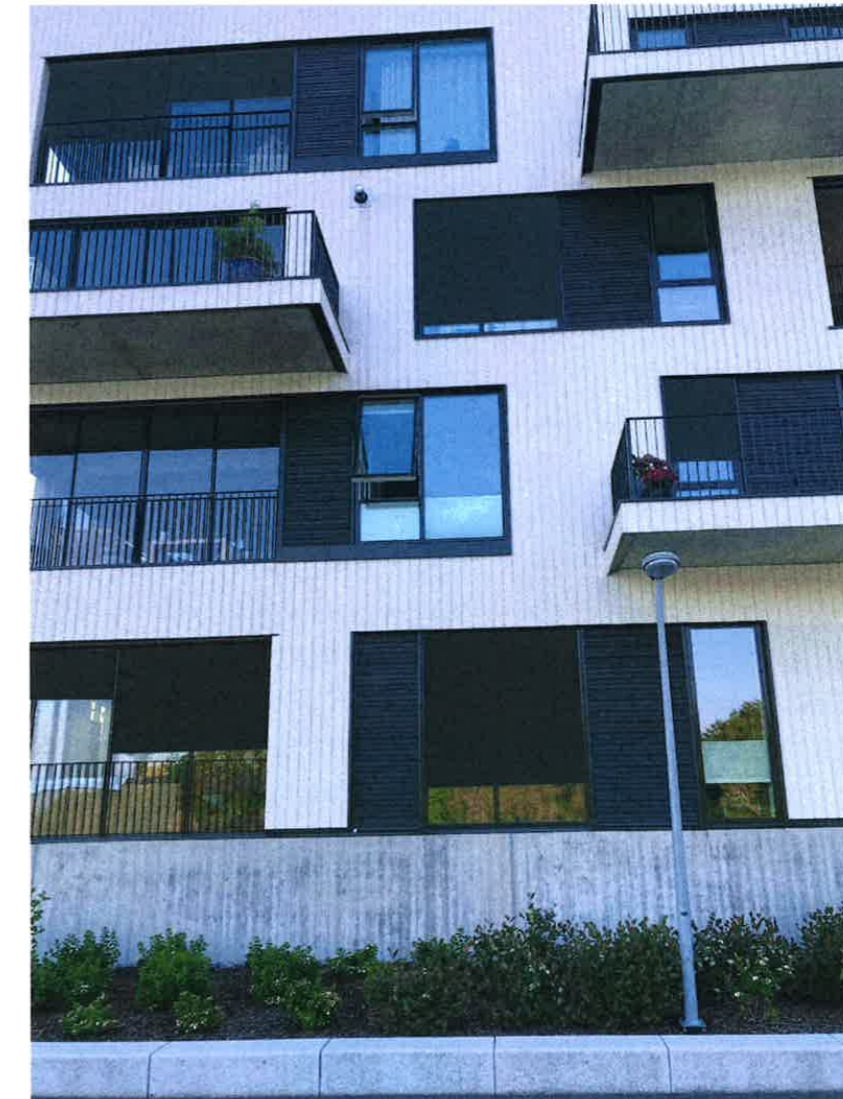


## Solskjerming Paradis Brygge

Dato :08.09.2021

---

Fasade med/uten screens



## Solskjerming Paradis Brygge

Dato :08.09.2021

Stavanger : 08.09.2021

I arbeidsgruppen

Leif Kvie

Erik W. Andersen

Ragnar Thommasen

### SAMEIEVEDTEKTER

FOR

### SAMEIET PARADIS BRYGGE

(endret på ekstraordinært sameiermøte 16.10.2019, endret på ordinært årsmøte 02.06.2021, endret på ekstraordinært årsmøte 17.11.21, endret på årsmøtet 01.06.22 og 31.05.23 og sist endret på ordinært årsmøte 21.05.25)

#### 1 SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er Sameiet Paradis Brygge.

#### 2 SAMEIETS GJENSTAND

##### 2.1 Sameiets eiendom

Sameiet består av eiendommen gnr. 56 bnr. 2363 i Stavanger kommune.

##### 2.2 Eierseksjoner og sameiebrøk

Hver sameieandel består av enerett til bruk av en bruksenhet som utgjør en klart avgrenset og sammenhengende del av bygningene på eiendommen (heretter kalt eierseksjoner). Hver eierseksjon kan også ha én eller flere tilleggsdeler.

For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners innbyrdes areal.

Av seksjoneringsbegjæringen fremgår eierseksjonenes nummerering, plassering, eventuelle tilleggsdeler og sameiebrøk.

##### 2.3 Fellesareal

De deler av sameiets eiendom som ikke er eierseksjoner eller tilleggsdeler til disse, er fellesarealer.

Dette innebærer blant annet at bygningskroppen utvendig, tak, fasader med dører, vinduer og porter utgjør sameiets fellesareal. Videre er vertikale og horisontale betongskiller mellom boenhetene, samt rør, kanaler o.l. som betjener flere seksjoner, fellesareal. Installasjoner i vertikale og horisontale skiller mellom eierseksjonene som utelukkende betjener den enkelte eierseksjon tilhører eierseksjonen som installasjonen betjener.

##### 2.4 Annet fellesareal – anleggseiendom

Eierseksjonssameiet er også sameier i en anleggseiendom (parkeringskjeller) og i utendørsarealer fradelt som en egen eiendom, som skal betjene all bebyggelse innenfor Paradis Sør B2. Disse felleseiendommene eies og driftes av og sammen med andre brukere av denne eiendommen i henhold til en egen sameieavtale.

Parkeringsplasser og boder som sameierne har rettigheter til, er plassert i anleggseiendommen. Den nærmere fordelingen og plasseringen av parkeringsplasser og boder følger av en egen bod- og

side 1 av 7

parkeringsplan. Noen parkeringsplasser i anleggseiendommen er særlig tilpasset bevegelsehemmede. I sameieavtalen for felleseiendommene er det fastsatt nærmere regler om bytting av slike plasser til fordel for dem som har et dokumentert behov for plassene.

### 3 RETTLIG RÅDERETT

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og gjeldende lovgivning, har seksjonseierne full rettslig råddighet over sin(e) eierseksjon(er) og tilhørende tilleggsdeler. Den enkelte seksjon kan overdras, leies ut og pantsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandel i sameiet. Eierandelen kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.

Ved salg eller bortleie av seksjoner forplikter hver sameier seg til å melde skriftlig fra til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leier. Videre påligger det den enkelte sameier ved salg eller bortleie å gjøre nye eiere eller nye leiere kjent med vedtekter og husordensregler.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

### 4 BRUK AV EIENDOMMEN

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilleggsdel(er), og har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av den enkelte eierseksjon eller fellesarealene må likevel ikke være til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Årsmøtet kan fastsette husordensregler.

### 5 DRIFT, VEDLIKEHOLD OG FORSIKRING

#### 5.1 Drift, renhold, og vedlikehold av egen seksjon

Seksjonseierne skal for egen regning holde sin seksjon med og eventuell(e) tilleggsdel(er) forsvarlig renholdt og vedlikeholdt slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de øvrige sameierne.

Seksjonseiere plikter å holde overflate og tekniske installasjoner i vertikal og horisontale skiller mellom eierseksjoner vedlike.

Seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, herunder også reparasjons- og utskiftingsansvar for utvendig solskjerming.

#### 5.2 Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal

Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal skal være forsvarlig og forestås av sameierne i fellesskap. Dette omfatter også sameiets interesser i parkeringsanlegget (anleggseiendommen) og utendørs fellesarealer.

#### 5.3 Enhetlig preg m.v. (innholdet her byttes med forslaget i innkallingen)

For at bygningsmassen med tilhørende uteareal skal fremstå med et enhetlig og harmonisk preg, har en seksjonseier ikke adgang til å:

- bygge/gjennomføre takoverbygg/innglassing av inngangsparti og lignende,

- foreta endring av fasadene på bygningsmassen ved innsetting/ending/fjerning av dører og vinduer. Det girs heller ikke adgang til å endre på balkonger, balkongrekker eller andre tiltak på fasaden som strider mot byggenes arkitektur eller som kan forårsake at bygningsmassens konstruksjon endres.
- etablere antenneanlegg for å motta TV- eller radiosignal
- det tillates innglassing av balkonger kun etter gitt godkjenning fra kommunen av 02.09.2020. Innglassing må søkes til styret ihht Sameiets ordensregler.
- alle installasjoner og andre endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret, og skal godkjennes av styret eller årsmøtet før arbeidet iverksettes. Dette gjelder også i forbindelse med tiltak som kan skade membran, flislegging o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Seksjonseier er ansvarlig for å fremlegge dokumentasjon på fagmessig utført arbeid, og for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves. Seksjonseier bærer selv alle kostnader og eventuell risiko forbundet med fasadeendringer, og har vedlikeholdsansvar.
- Seksjonseier kan montere utvendig solskjerming. Solskjerming skal monteres etter instruksjoner i prinsippvedtaket fra ekstraordinært årsmøte 17.11.21. Seksjonseier bærer alle kostnader knyttet til solskjerming, både til montering og etterfølgende vedlikehold. Søknad om montering av utvendig solskjerming skal godkjennes av styret, som kontrollerer at retningslinjene er overholdt.

### 5.4 Forsikring

Bygningsmassen skal forsikres samlet av sameiet. Utgiftene til dette er del av felleskostnadene, jfr. pkt. 6. Innboforsikring tegnes og bæres av den enkelte sameier.

### 5.5 Pålegg

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

### 6 FELLESKOSTNADER

#### 6.1 Fordeling av felleskostnader

Utgiftene ved sameiet som ikke skal bæres av den enkelte, som for eksempel felles drift og vedlikehold av fellesarealer, forsikring, forretningsførsel og styrehonorar m.v., skal fordeles mellom samtlige sameiere etter størrelsen på sameiebrøken. Dette omfatter også sameiets andel av kostnader forbundet med parkeringskjelleren (anleggseiendommen) og utendørs fellesarealer. Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og kabel-TV fordeles likevel med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader forbundet med oppvarming av seksjon ved bruk av fjernvarme blir belastet seksjonseier etter målt forbruk fra fjernvarmeleverandør. Kostnader forbundet med varmetap i ledningsnett, eller annet fellesforbruk, blir i tillegg belastet seksjonseier av fjernvarmeleverandør i forhold til eget forbruk av varmt vann.

Styret eller forretningsfører utarbeider årlig budsjett for slike fellesutgifter. I budsjettet skal det avsettes nødvendige midler til fremtidig tyngre vedlikehold (vedlikeholdsfond) på sameiets eiendom. Årsmøtet kan instruere styret eller forretningsfører om hvilke prioriteringer som skal gjøres ved budsjetteringen.

## 6.2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal innbetale forskuddsvis hvert kvartal et à-kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnader. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men overføres og hensyntas ved fastsettelse av à-kontobeløpet for neste år. Eventuelt underskudd skal innbetales av den enkelte sameier iht. eierbrøk.

À-kontobeløpet fastsettes årlig av styret. Unnløst av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

## 7 ÅRSMØTET

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Samtlige sameiere er medlemmer av årsmøtet. Sameieren kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Årsmøtets vedtak treffes av flertallet av stemmene. Hver seksjon har én stemme.

Styret og eventuell forretningsfører plikter å møte på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor har rett til å være til stede og til å uttale seg på årsmøtet.

Årsmøtet velger en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. En fullmektig for en seksjonseier kan velges til møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Dersom årsmøtet finner det hensiktsmessig, kan årsmøtet ved simpelt flertall velge å la møteleder utarbeide, undertegne og distribuere protokollen i ettertid. I tilfelle skal årsmøtet velge en representant til å gjennomgå og medundertegne protokollen sammen med møtelederen.

### Elektronisk kommunikasjon.

Med virkning fra ekstraordinært sameiermøte oktober 2019 vil det bli benyttet elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseiere fra styret og forretningsfører. Dette med hensikt i å effektivisere kommunikasjonen og redusere kostnadene. Alle seksjonseierne blir ansvarlig for å oppdatere styret på sin e-post-adresse og har dermed samtykket at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet. Seksjonseiere som ikke kan ta imot e-post vil som tidligere motta informasjon pr post.

## 8 ORDINÆRT ÅRSMØTE

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til årsmøtet med skriftlig varsel på minst åtte og høyst tyve dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og budsjett.

## 9 ÅRSMØTETS KOMPETANSE

Årsmøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen. For at forslag som krever minst ¼ flertall skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskap for foregående kalenderår
- valg av styre
- styrets orientering om årlig drifts- og vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett
- avsetning til fremtidig vedlikehold

De ovennevnte beslutninger og vedtagelser kan fattes med simpelt flertall. Årsmøtet kan med simpelt flertall også avgjøre om sameiet skal ha forretningsfører.

Det kreves ¾ flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- endring av vedtekter,
- vedtak som er nevnt i eierseksjonsloven § 49 annet ledd, og
- bomiljøtiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller dets oppløsning, krever tilslutning fra samtlige sameiere. Det samme gjelder vedtak om tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

## 10 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, fremsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst tre og høyst tyve dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte.

## 11 INHABILITET

Ingen kan delta i en avstemning på årsmøtet om et søksmål mot en selv eller ens nærstående; ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet; et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser eller pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående. Dette gjelder også som eller ved fullmektig.

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

**12 STYRE**

Styret skal ha tre medlemmer (styreleder og to styremedlemmer) samt ett varamedlem som alle velges av årsmøtet. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt blant styremedlemmene av årsmøtet.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år – varamedlem tjenestegjør i ett år. Årsmøtet kan avvike tjenestetiden hvis det skulle vise seg at den totale tjenestetiden påvirker at alle styremedlemmene er på valg samtidig. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styremedlemmer/styreleder kan gjenvelges for en ny periode.

Styret skal sørge for drift av eiendommen og se til at sameierne vedlikeholder eiendommen i samsvar med disse vedtektene og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styrets vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Styreleder har dobbeltstemme ved stemmelikhet.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen fra hvert enkelt styremøte skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer senest på det etterfølgende styremøte.

Dersom årsmøtet beslutter at sameiet skal ha en forretningsfører, hører det i så fall under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, gi vedkommende instruks, fastsette vederlag og føre tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter.

Styret forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

Styret utpeker ett av sine medlemmer som skal stille som eierseksjonssameiets representant på sameier- og styremøter for sameiet som er etablert for parkeringskjelleren (anleggseiendommen) og utendørs fellesarealer. Styret kan instruere representanten.

**13 REGNSKAP OG REVISJON**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Dersom årsmøtet beslutter å utpeke en forretningsfører for sameiet, kan styret oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelse ved å overlate regnskapsførselen til forretningsføreren ved skriftlig instruks.

Regnskapet skal revideres av revisor, som velges og eventuelt byttes ut av årsmøtet ved simpelt flertallsvedtak.

**14 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE**

Dersom en sameier misligholder sine forpliktelser i forhold til sameiet eller de øvrige seksjonseiere, kan sameiets styre pålegge vedkommende å rette forholdet innen en rimelig frist. Blir forholdet ikke rettet, kan styret foreta nødvendige tiltak for seksjonseierens regning. Består misligholdet av at en seksjonseier ikke har innrettet seg i samsvar med vedtekter eller regler fastsatt av årsmøtet, kan styret gi vedkommende en skriftlig advarsel. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel og/eller gjentatte pålegg vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

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

\* \* \*

Disse vedtekter er fastsatt i forbindelse med seksjonering av gnr. 56 bnr. 2363 i Stavanger kommune. Vedtektene er opprettet i ett eksemplar som oppbevares av sameierne ved styret, og forretningsfører dersom slik benyttes. Hver seksjonseier får en kopi av disse vedtekter.

## SAMEIEAVTALE

for

**GNR. 56 BNR. 2365, 2370 OG 2385 (ANLEGGSEIENDOMMER) OG GNR. 56 BNR. 2349 OG 2351 (UTENDØRS FELLESOMRÅDER) I STAVANGER KOMMUNE (heretter samlet benevnt «Eiendommen»)**

Endret 25.11.2024 – sist endret 17.03.25

## 1 INNLEDNING

Den 03.06.2021 inngikk Paradis Boligutvikling 1 AS, org.nr. 915 855 415, (heretter benevnt «Utbygger») og eierseksjonssameiene Sameiet Paradis Brygge, org.nr. 923 217 797, og Sameiet Paradis Brygge 2, org.nr. 826 412 992, en sameieavtale vedrørende eiendommene gnr. 56 bnr. 2351, 2365 og 2370 i Stavanger kommune. Hensikten med avtalen var å regulere bruk og drift mv. av disse eiendommene som fellesareal/funksjoner for boligene i Paradis Sør B2.

Etter inngåelsen av avtalen har partene blitt enige om at sameieavtalen – og eiendommene som omfattes av den – skal tilpasses hele boligbebyggelsen for Paradis Brygge, dvs. samtlige boliger angitt som B2-1 til B2-11 i reguleringsplan 2499P for Paradis Sør B2, vist her:



side 1 av 7

Etter revisjonen av sameieavtalen 11.9.2024 er alle sameiene i Paradis Sør B2 representert i styret i Sameiet Paradis Brygge Felles.

## 2 NÆRMERE OM HVILKE EIENDOMMER SOM OMFATTES AV SAMEIEAVTALEN

Sameieavtalen omfatter nå følgende eiendommer som eies/skal eies i sameie:

- Gnr. 56 bnr. 2365 Anleggseiendom/parkeringskjeller
- Gnr. 56 bnr. 2370 Anleggseiendom/parkeringskjeller
- Gnr. 56 bnr. 2385 Anleggseiendom/parkeringskjeller
- Gnr. 56 bnr. 2349 Felles uteområde
- Gnr. 56 bnr. 2351 Felles uteområde

Disse eiendommene omtales i det følgende samlet som «Eiendommen».

Formålet med denne sameieavtalen er at Eiendommen skal brukes og driftes som én enhet, uavhengig av inndelingen i ulike eiendommer som angitt her, og uavhengig av eierforholdene for de respektive eiendommene som inngår i Eiendommen.

## 3 NÆRMERE OM SAMEIERNE OG SAMEIEBRØKER

Ved ferdigstilt utbygging av Paradis Sør skal sameierne i Eiendommen være:

SAMEIER	EVT. ORG.NR.	EIENDOM (GNR./BNR.)
Sameiet Paradis Brygge	923 217 797	56/2363
Sameiet Paradis Brygge 2	826 412 992	56/2371
Sameiet Paradis Brygge 3	932 204 363	56/2364
Sameiet Paradis Brygge 7	934 024 516	56/2389
Sameiet Paradis Brygge 5	933 877 264	56/2387
Sameiet Paradis Brygge 11	933 589 854	56/2388

I det følgende omtales én eller flere sameiere i Eiendommen som «Sameier» eller «Sameiere».

Ved inngåelsen av nærværende avtale, og i samsvar med sameieavtalen av 03.06.21, var eiendommene gnr. 56 bnr. 2351, 2365 og 2370 fordelt slik:

- Utbygger 2/10 000
- Sameiet Paradis Brygge, org.nr. 923 217 797 6999/10 000
- Sameiet Paradis Brygge 2, org.nr. 826 412 992 2999/10 000

Ved ferdigstilt utbygging overskjøter Utbygger sin gjenværende andel i disse eiendommene til eierseksjonssameiene på Sameiet Paradis Brygge 3, Sameiet Paradis Brygge 7, Sameiet Paradis Brygge 5 og Sameiet Paradis Brygge 11 med 1/20 000 hver.

Utbygger overfører til Sameierne med henholdsvis 2499/10 000 til hvert av eierseksjonssameiene på Sameiet Paradis Brygge 3, Sameiet Paradis Brygge 7, Sameiet Paradis Brygge 5 og Sameiet Paradis Brygge 11, og 1/5000 hver til Sameiet Paradis Brygge og Sameiet Paradis Brygge 2.

side 2 av 7

De endelige eierforholdene for Eiendommen etter vedtektsendring 11.9.2024 slik:

SAMEIER	EIENDOM	56/2365	56/2370	56/2385	56/2349	56/2351
Sameiet Paradis Brygge		6999/10 000	6999/10 000	1/5000	1/5000	6999/10 000
Sameiet Paradis Brygge 2		2999/10 000	2999/10 000	1/5000	1/5000	2999/10 000
Sameiet Paradis Brygge 3		1/20 000	1/20 000	2499/10 000	2499/10 000	1/20 000
Sameiet Paradis Brygge 7		1/20 000	1/20 000	2499/10 000	2499/10 000	1/20 000
Sameiet Paradis Brygge 5		1/20 000	1/20 000	2499/10 000	2499/10 000	1/20 000
Sameiet Paradis Brygge 11		1/20 000	1/20 000	2499/10 000	2499/10 000	1/20 000

Det er et grunnleggende prinsipp for denne sameieavtale at eierbrøkene ikke skal reflektere Sameiernes rettigheter og forpliktelser når det gjelder bruk, drift og vedlikehold av Eiendommen, samt hvordan Sameiernes stemmer vektet i sameiet. Disse forholdene reguleres istedenfor nærmere i denne sameieavtale.

## 4 BRUK AV EIENDOMMEN

### 4.1 Innledning

Eiendommen skal betjene Sameierne (og beboere her) som et felles utendørsareal og som et parkeringsanlegg med ulike andre funksjoner i tillegg.

All bruk av Eiendommen skal være aktsom og hensynsfull, og ikke til unødig eller vesentlig ulempe eller genanse for øvrige brukere av Eiendommen.

Utover den reguleringen av bruken som er beskrevet i nærværende sameieavtale, kan Eiendommens styre fastsette ordensregler for Eiendommen. Ordensreglene kan ikke være av betydelig inngripende karakter for dem som har rett til parkeringsplasser m.v. i Eiendommen, men kan f.eks. gjelde regler om nattero på fellesarealene, forbud mot å oppbevare annet løstøre på parkeringsplassene, forbud mot å oppbevare farlige eller sterkt luktfrembringende stoffer i bodene o.l.

### 4.2 Parkeringsanlegg/anleggseiendom

#### 4.2.1 Parkering

Parkeringsplassene i parkeringsanlegget fordeles på seksjonene hos Sameierne. For å kunne benytte en parkeringsplass må en seksjon ha ervervet retten til dette.

Parkeringsplasser selges og fordeles i utgangspunktet av Utbygger (eller andre utbyggere som Utbygger har solgt grunn til), og usolgte parkeringsplasser disponeres kun av Utbygger. Hvilke seksjoner som har rett til å benytte hvilke parkeringsplasser skal fremgå av en parkeringsplan (tegning over parkeringskjelleren med anvisning av parkeringsplasser). Parkeringsplanen skal i utgangspunktet utarbeides av Utbygger, men skal ved ferdig utbygging overleveres til Eiendommens styre, som så er ansvarlig for å forvalte denne videre.

Parkeringsplanen kan kun endres dersom rettighetshaverne til de aktuelle parkeringsplassene samtykker til det. Noen parkeringsplasser i Eiendommen er likevel særlig tilpasset bevegelseshemmede. Dersom en beboer hos en av Sameierne har/får et dokumentert behov for å benytte en slik plass, kan Eiendommens styre pålegge en av disse plassenes brukere å midlertidig bytte plass med vedkommende som har det dokumenterte behovet. Byttet varer isåfall så lenge det dokumenterte behovet består. Behovet for en slik plass dokumenteres ved at vedkommende er tildelt

parkeringsbevis etter forskrift om parkering for forflytningshemmede. Det er en forutsetning for å gjennomføre byttet at den som skal overta den særlig tilpassede plassen, allerede disponerer en parkeringsplass å bytte fra seg. Dersom rettighetshaver som pålegges å bytte fra seg en parkeringsplass har anlagt lader for billading på parkeringsplassen som må byttes, og tilsvarende ikke finnes på den plassen han mottar, er den rettighetshaveren som utløser byttet ansvarlig for å besørge og bekoste at anlegg for billading også klargjøres på denne.

Det er utarbeidet et eget garasjereglement som følger denne sameieavtalen.

#### 4.2.2 Boder

Hver seksjon hos Sameierne har rett til én bod i Eiendommen, med mindre Utbygger fastsetter noe annet i forbindelse med overskjøtning av en gitt andel av Eiendommen til den aktuelle Sameier.

Fordelingen av boder fremkommer på en egen tegning (bodplan) som viser bodene og hvilke seksjoner som disponerer den enkelte bod.

Bodplanen er fastsatt av Utbygger ved stiftelsen av sameiet på Eiendommen og skal siden forvaltes av Eiendommens styre. Bodplanen kan kun endres dersom brukerne av de aktuelle bodene samtykker til det.

Det er utarbeidet et eget garasjereglement som også omfatter boder og lagring i boder som følger av denne sameieavtalen.

#### 4.2.3 Sykkelparkering

Sameiernes seksjoner har hver rett til tre plasser for sykkelparkering i Eiendommen. Sykkelparkering skjer i rom/på plasser avsatt til dette formålet. Det er ikke faste plasser for sykkelparkering.

### 4.3 Felles utendørsareal

Det felles utendørsarealet skal fungere som oppholds- og rekreasjonsareal, lekeareal for barn og som adkomstareal til og mellom de ulike Sameierne og for øvrige beboere i området. Det er ingen som har noen særskilte bruksrettigheter til det felles utendørsarealet.

## 5 RETTLIG RÅDERETT

Sameieandeler i Eiendommen kan ikke omsettes.

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

Retten til parkeringsplass i parkeringsanlegget kan omsettes og leies ut til øvrige seksjoner blant Sameierne i Paradis Sør 2B, men ikke til andre. En seksjon kan ikke uten samtykke fra Eiendommens styre ha bruksrett til flere enn tre parkeringsplasser samtidig (dette omfatter ikke leie av rett til parkering).

Retten til en parkeringsplass sikres ved at den aktuelle seksjonen som erverver retten får tinglyst en evigvarende, vederlagsfri bruksrett på gnr. 56 bnr. 2365, 2370 eller bnr. 2385 (anleggseiendommene). Ved salg av en seksjon vil retten til parkeringsplass følge med seksjonen. Ved salg av kun retten til en parkeringsplass, må kjøper og selger påse at den tinglyste rettigheten transporteres til seksjonen som erverver rettigheten. Samtidig må man informere Eiendommens styre om overdragelsen slik at parkeringsplanen kan oppdateres.

Retten til boder og sykkelparkeringsplasser i Eiendommen kan ikke omsettes. Boder kan leies ut til andre seksjoner innenfor Paradis Sør B2 for inntil to år om gangen. Ved omsetning av boder skal styret informeres fortløpende.

## 6 DRIFT OG VEDLIKEHOLD M.V. AV EIENDOMMEN; KOSTNADSDEKNING

### 6.1 Generelt

Det er Sameiernes felles ansvar at Eiendommen driftes, renholdes, forsikres og holdes tilstrekkelig ved like som én enhet. Eiendommens styre kan oppfordre Sameierne ved deres beboere å delta i dugnader på Eiendommen.

Hver av Sameierne er ansvarlig for kostnadene til drift, renhold, forsikring og vedlikehold av Eiendommen (felleskostnader) i forhold til følgende fordeling, som tar utgangspunkt i antall boenheter hos hver av de respektive Sameiere:

- Sameiet Paradis Brygge	90/244	36,9%
- Sameiet Paradis Brygge 2	38/244	15,6%
- Sameiet Paradis Brygge 3	32/244	13,1%
- Sameiet Paradis Brygge 7	34/244	13,9%
- Sameiet Paradis Brygge 11	34/244	13,9%
- Sameiet Paradis Brygge 5	16/244	6,6%

Innkrevning av midler til å dekke en Sameiers andel av felleskostnadene forutsettes regulert i den enkelte Sameiers sameievedtekter.

I tillegg til de løpende felleskostnadene skal Sameierne også bidra med midler til avsetningen av et vedlikeholdsfond som skal benyttes til å dekke større vedlikeholdsoppgaver.

Det skal utarbeides et budsjett for drift og vedlikehold av Eiendommen. Dette er styrets, eventuelt forretningsførers ansvar. Alle budsjetterte felleskostnader som ikke er relatert til el-billading (se pkt. 6.2) kreves inn fra Sameierne på forskudd hvert kvartal.

### 6.2 Særlig om lading av el-bil

Utbygger har tilrettelagt for at den enkelte parkeringsplass kan utstyres med ladestasjon for el-bil. Hvis en rettighetshaver til en parkeringsplass ønsker å etablere ladestasjon på sin plass, gjøres dette for egen regning. Strømregning for billading samt drift og vedlikehold av dette anlegget holdes kostnadmessig utenfor Eiendommens øvrige felleskostnader og fordeles kun på dem som benytter seg av slik billading (en parkeringsplass med ladestasjon, men som ikke brukes til parkering av el-bil, dekker med andre ord ikke slike kostnader).

Det særlige bidraget som knytter seg til kostnader i forbindelse med el-billading, kreves inn direkte fra de seksjonseierne dette gjelder.

### 6.3 Forsikring av eiendommen

Anleggseiendommene skal forsikres gjennom Sameiet Paradis Brygge Felles.

## 7 SAMEIETS STYRENDE ORGANER

Sameiets øverste organ er sameiermøtet. Sameiermøtets medlemmer utgjør også sameiets styre.

Styret velger selv sin leder.

Sameiermøtet/styret består av én representant fra hver av Sameierne, utpekt av den enkelte Sameier. Såfremt ikke annet følger av tvingende regler i eierseksjonsloven, ansees vedkommende representant for å ha fullmakt til å binde den aktuelle Sameier i saker som gjelder Eiendommen, uten at saken først er behandlet av styret eller sameiermøtet hos den aktuelle Sameier.

Sameiermøtet avholdes ordinært én gang i året. Sameiermøtet skal årlig fastsette akontobeløp for dekning av fellesutgifter, og skal ellers behandle saker av stor betydning. Sameiermøtet skal søkes avholdt tidlig nok på året til at dette skjer før Sameiernes egne sameiermøter, slik at Sameierne kan inkorporere sine andeler av fellesutgiftene til Eiendommen i sine egne budsjetter.

Styremøter avholdes så ofte det er behov. Styret er ansvarlig for løpende drift og vedlikehold av Eiendommen, samt at den er tilfredsstillende forsikret, innkreving av felleskostnader og øvrige oppgaver som er lagt til styret etter denne sameieavtale.

Forøvrig gjelder reglene i eierseksjonsloven kap. VI og VII om sameiermøtet (årsmøtet) og styret så langt disse reglene passer, bl.a. hva gjelder fordeling av myndighet og sakstyper mellom de to organene, møteinnkallelse, saksbehandling, styreleders virketid, mindretallsvern, habilitet m.v.

## 8 STEMMEREGLER

Beslutninger på sameiermøtet treffes med alminnelig flertall, unntatt beslutninger som etter eierseksjonslovens regler (eierseksjonsloven §§ 49-51) ville krevet et strengere flertallskrav. For slike saker gjelder samme flertallskrav som ville fulgt for tilsvarende sak etter eierseksjonsloven.

Endringer av nærværende sameieavtale krever likevel tilslutning fra samtlige Sameiere.

I styret treffes alle beslutninger med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme.

## 9 REPRESENTASJON

Sameiet representeres utad ved styret i fellesskap.

## 10 FORRETNINGSFØRER

Styret kan beslutte å engasjere en forretningsfører og skal da gi ham instruks, fastsette lønn, føre tilsyn med at han oppfyller sine plikter, samt si ham opp eller gi ham avskjed. Styret skal tilstrebe at det benyttes samme forretningsfører som Sameierne selv benytter.

## 11 REGNSKAP OG REVISJON

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

Styret er ansvarlig for at Eiendommens regnskap kan revideres av statsautorisert eller registrert revisor, hvis det er behov.

Regnskapet skal revideres av revisor, som velges og eventuelt byttes ut av årsmøte med simpelt flertall.

#### **12 FREMTIDIG OVERSKJØTNING AV SAMEIEANDELER, TINGLYSNING AV RETTIGHETER OG FORTSATT UTBYGGING AV EIENDOMMEN**

Så lenge Utbygger er en Sameier i Eiendommen, har Utbygger rett til å påhefte rettigheter om bruk av tekniske rom, parkeringsplasser, boder og andre arealer, adkomstretter o.a. på Eiendommen til fordel for seksjoner i andre eierseksjonssameier/seksjoner som omfattes av utbyggingen av Paradis Sør, uten at øvrige Sameiere kan motsette seg dette.

I den grad Sameierne må bidra til utstedelser og tinglysninger av slike heftelser, er Sameierne forpliktet til å signere på nødvendige tinglysningsdokumenter.

\*\*\*

side 7 av 7

# Sameiet Paradis Brygge



Innkalling til årsmøte 2025

## Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Paradis Brygge.

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.

**Onsdag 21.05.2025, kl. 18:00**

Stavanger Båttforening - Paradisveien 85A

### 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 Forslag fra Geir Norvald Dalen - Paradis Brygge fellesarealer

#### 6 Vedtektsendring - Vedtektenes §12 - Styre - forslag fra styret

#### 7 Endring av ordensreglene §3 - nytt avsnitt vedr kameraovervåking i garasjen

#### 8 Orienteringssak - Sameiet Paradis Brygge Felles - Årsmelding/Regnskap 2024 - årsmøte 2025

#### 9 Valg

- 9.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 9.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år
- 9.3 Valg av valgkomité
- 9.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret  
Sameiet Paradis Brygge

## 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

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 260.000. Dette reflekterer styrets arbeid i perioden mai-24 til mai-25.

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 260.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

## 5. Forslag fra Geir Norvald Dalen - Paradis Brygge fellesarealer

Som kanskje ikke alle er kjent med finnes det 5 rom i kjelleretasjen i Paradis Brygge i tillegg til tekniske rom, sykkelrom og parkering. Dette er rom som vi seksjonseiere eier sammen og som er ment å være til disposisjon for beboerne.

Dette er følgende rom:

- Under hus 1: Rom på 85 m2. Rommet er ikke i bruk, tomt og avlåst av fellesstyret.
- Under hus 3: Rom på ca 225 m2. Rommet er ikke i bruk, tomt og avlåst av fellesstyret, dette kan eventuelt deles opp.
- Under hus 2: Rom på 111 m2 som brukes som kajakk rom.
- Under hus 9: Rom på 59 m2. Dette rommet er delvis innredet og brukes av de respektive styrene som styre-rom, men er ikke tilgjengelig for andre.
- I tillegg er det et område under hus 9 som er blitt brukt til pøsefest etc. Dette er en del av bod arealet for hus 8 og 9, men det er ingen boder der og kan også brukes til noe for fellesskapet. Størrelsen her er rundt 60 m2.

I tillegg kan en tenke seg forandringer av utearealet mellom husene. Pr nå er arealene tilrettelagt som park og boltreplass for barn hvilket er bra og i hht reguleringsforskriftene. Det bør allikevel kunne vurderes om noe av arealene kan legges bedre til rette for aktiviteter også for de voksne beboerne.

Forslaget som fremmes har til hensikt å vurdere hva som kan gjøres i de ledige arealene for å bidra til et enda bedre bøliljø i Paradis Brygge. Eventuelle forslag må være både teknisk og økonomisk realiserbare og være forankret i et ønske fra et flertall av seksjonseierne. For ikke å pålegge ekstra arbeid for styret i PB Felles foreslås det å danne en arbeidsgruppe som utarbeider forslag og forelegger eventuelle planer for godkjenning av styret for PB Felles.

**Forslag til vedtak:** Det nye styret for Sameiet Paradis Brygge 1 fremmer et forslag for PB Felles om å opprette en arbeidsgruppe med mandat til å sjekke tekniske muligheter og deretter foreslå alternative løsninger for fellesområdene, både innendørs og utendørs. Planen skal sikre at alle seksjonseiere får bruksrett til disse områdene. Eventuelle forslag fra arbeidsgruppen skal besluttes av styret for PB Felles.

**Styrets innstilling:** Styret mener det er prisverdig at seksjonseiere tar til orde for å etablere og ta i bruk ledige rom i kjelleretasjen/garasjen på Paradis Brygge. Samtidig er styret av den oppfatning at det ikke er realistisk å gjennomføre store prosjekter i fellesanlegg med dagens organisering av boligsameiene. Per i dag er det etablert seks enkeltstående boligsameier samt et fellessameie som skal ivareta anleggseiendommen ute som inne på Paradis Brygge.

Initiativgruppen legger til grunn at "Dette er rom som vi seksjonseiere eier sammen og som er ment å være til disposisjon for beboerne". Det er riktig at det er alle seksjonseiere som eier alle fellesarealer sammen, men det er et valgt styre for fellesanlegget som er ansvarlig for drift og vedlikehold. Samtidig er det viktig å merke seg at det øverste organet i Fellessameiet er sameiermøte. Sameiermøtets medlemmer utgjør også sameiets styre. Sameiermøte/styre består av en representant fra hver av sameiene. Beslutninger på sameiermøte/styremøter treffes med alminnelig flertall. Hvert sameie har en stemme. På bakgrunn av dette er det helt på det rene at det er alle sameiene sammen som må gi sin tilslutning til eventuelle tiltak på fellesanlegget.

Forslagsstiller foreslår at det nye styret for Sameiet Paradis Brygge (1) skal fremme et forslag i PB-Felles om å opprette en arbeidsgruppe for et forprosjekt til å sjekke tekniske muligheter og foreslå alternative løsninger utendørs og innendørs. Det er viktig å merke seg at styrets oppgave i fellessameiet er å drifte og vedlikeholde eiendommen. Fellesstyret er ikke satt til å utvikle eller utarbeide planer for alternative løsninger for fellesområdene. Fellesstyret har heller ikke kompetanse og kapasitet, eller finansielle muligheter til å sette i gang et forprosjekt som ingen vet hva går ut på. Her må initiativtakerne selv presisere seksjonseierne behov med forslag til tekniske løsninger og økonomiske rammer.

Styret i PB1 kan på grunnlag av dette vanskelig komme til Fellesstyret med tomme hender uten foreslåtte løsninger som skissert ovenfor. Styret i PB1 anbefaler på grunnlag av dette at denne saken avvises av årsmøte.

## 6. Vedtektsendring - Vedtektenes §12 - Styre - forslag fra styret

Styret består i dag av fem ordinære styremedlemmer uten varamedlemmer. Årsaken til at styret ble utvidet til fem styremedlemmer i 2022, var at arbeidsmengden til styret på den tiden var meget høy.

Etter at Sameiet Paradis Brygge Felles nå er etablert med byggetrinn 2, og styret i Fellessameiet er etablert, er arbeidsmengden til vårt styre redusert, ved at mye av styrearbeidet nå ligger i Fellessameiet som forvalter anleggseiendommen (Utearealer og garasje).

En reduksjon i antall styremedlemmer vil også kunne påvirke en reduksjon i årlig totalbeløp for styrehonorar.

På bakgrunn av dette foreslår styret at styresammensetningen skal være som følger:

- 3 styremedlemmer (inklusive styreleder)
- 1 varamedlem

**Forslag til vedtak: Vedtektenes §12 Styre:****Første avsnitt endres til:**

Styret skal ha tre medlemmer samt ett varamedlem som alle velges av årsmøtet. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt blant styremedlemmene av årsmøtet.

**Andre avsnitt, første setning endres til:**

Styremedlemmene tjenestegjør i to år, varamedlem tjenestegjør i ett år. Årsmøte kan avvike tjenestetiden hvis det skulle vises seg at den totale tjenestetiden påvirker at alle styremedlemmene er på valg samtidig.

**7. Endring av ordensreglene §3 - nytt avsnitt vedr kameraovervåking i garasjen**

Sameiet Paradis Brygge Felles har etablert kameraovervåking i garasjelegget. Styret foreslår et nytt avsnitt 3.4. som omhandler tilfelle av tyveri eller hærverk i garasjen som følger:

Skulle man være utsatt for tyveri eller hærverk i garasjen som meldes til politiet, kan politiet innhente bilder/filmer fra Avarn Security. Det er kun beboer som er berørt eller styret som kan be om dette.

**Forslag til vedtak:** Styret foreslår nytt siste avsnitt §3.4. som følger:

Skulle man være utsatt for tyveri eller hærverk i garasjen som meldes til politiet, kan politiet innhente bilder/filmer fra Avarn Security. Det er kun beboer som er berørt eller styret som kan be om dette.

**8. Orienteringssak - Sameiet Paradis Brygge Felles - Årsmelding/Regnskap 2024 - årsmøte 2025**

Vedlagt saken informerer styret om driften samt regnskapet i Sameiet Paradis Brygge Felles for driftsåret 2024 fremlagt på årsmøte 2025.

**Forslag til vedtak:** Saken tas til orientering

**9. Valg****9.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år**

Valgkomiteens innstilling: Dag Tørresen gjenvelges for 2 år

**Forslag til vedtak:** Dag Tørresen gjenvelges for 2 år

**9.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år**

Valgkomiteens innstilling: Tove Gunnvor Iversen velges for 1 år

**Forslag til vedtak:** Tove Gunnvor Iversen velges for 1 år

**9.3 Valg av valgkomité****1686 Sameiet Paradis Brygge**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>				
Innbetalt felleskostnader		2 598 480	2 598 480	2 598 480
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		404 772	404 772	409 320
Andre driftsinntekter	1	8 557	204 970	0
<b>Sum Inntekter</b>		<b>3 011 809</b>	<b>3 208 222</b>	<b>3 007 800</b>
<b>Kostnader</b>				
Styreonorar, lønn etc.	2	293 808	285 250	296 660
Forretningsføreronorar		133 968	127 836	140 940
Tilleggstjenester forretningsfører		23 675	58 613	17 184
Revisjonshonorar	3	15 101	13 941	18 300
Vaktmestertjenester		26 936	25 661	31 000
Drift og vedlikehold	4	1 147 150	1 045 999	1 117 600
TV og/eller internett		409 320	409 325	409 320
Forsikringer		322 640	274 821	371 100
Kommunale avgifter	5	151 634	172 324	250 000
Energi/strøm		38 159	73 181	84 000
Administrasjonskostnader		47 483	63 059	39 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 609 873</b>	<b>2 550 010</b>	<b>2 775 604</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>401 936</b>	<b>658 212</b>	<b>232 196</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		110 037	63 253	77 000
Kundeutbytte		1 068	0	0
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>-111 105</b>	<b>-63 253</b>	<b>-77 000</b>
<b>Resultat</b>	<b>6</b>	<b>513 041</b>	<b>721 465</b>	<b>309 196</b>

**Arsregnskap**

## 1686 Sameiet Paradis Brygge

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Finansielle anleggsmidler			
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		16 881	204 970
Forskuddsbetalte kostnader		375 093	336 017
Andre fordringer		255 310	12 628
Bankinnskudd og kontanter			
Innstående på driftskonto		3 071 463	2 428 220
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 718 747</b>	<b>2 981 836</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 718 747</b>	<b>2 981 836</b>

Balanse 2024

## 1686 Sameiet Paradis Brygge

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital		2 935 463	2 422 422
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>2 935 463</b>	<b>2 422 422</b>
<b>Gjeld</b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		10 481	1 891
Leverandørgjeld		544 581	509 090
Annen kortsiktig gjeld		228 222	48 433
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>783 284</b>	<b>559 413</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>783 284</b>	<b>559 413</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 718 747</b>	<b>2 981 836</b>

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

Jan Petter Danielsen  
StyrelederSiv Landsnes  
StyremedlemSilja Ekrem Jensen  
StyremedlemDag Tørresen  
StyremedlemMette Thomassen  
Styremedlem

Balanse 2024

## Noter 1686 Sameiet Paradis Brygge

**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:

- Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
- Endring i arbeidskapital.
- Arbeidskapital årets regnskap.

**Note 1 - Andre driftsinntekter**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Salg av ladeanlegg til Lyse Energi	0	204 970
Eksternt styremedlem i hht protokoll årsmøtet	8 557	0
<b>Sum</b>	<b>8 557</b>	<b>204 970</b>

## Noter 1686 Sameiet Paradis Brygge

## Noter 1686 Sameiet Paradis Brygge

**Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	257 500	250 000
Arbeidsgiveravgift	36 308	35 250
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>293 808</b>	<b>285 250</b>

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser. Styret har avholdt en styremiddag.

**Note 3 - Revisjonshonorar**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

**Note 4 - Drift og vedlikehold**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	264 155	239 677
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	268 133	104 189
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	432 000	486 000
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	3 282	3 410
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	168 085	207 586
6900 Elektronisk kommunikasjon	11 494	5 138
<b>Sum</b>	<b>1 147 150</b>	<b>1 045 999</b>

Kostnaden på konto 6610 gjelder betalinger til Sameiet Paradis Brygge Felles.

**Note 5 - Kommunale avgifter**

Avregning 2024 Stavanger kommune er påløpt, og konto for Kommunale avgifter er redusert med kr 236 493 som en kortsiktig fordring mot Paradis Brygge 2,3,5,7 og 11.

## Noter 1686 Sameiet Paradis Brygge

Noter 1686 Sameiet Paradis Brygge

**Note 6 - Arbeidskapital**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>ARBEIDSKAPITAL</b>		
Resultat	513 041	721 465
<b>Endring arbeidskapital</b>	<b>513 041</b>	<b>721 465</b>
Omløpsmidler	3 718 747	2 981 836
Kortsiktig gjeld	783 284	559 413
<b>Arbeidskapital</b>	<b>2 935 463</b>	<b>2 422 422</b>

**Note 7 - Egenkapital**

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	2 935 463	513 041	2 422 422
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>2 935 463</b>	<b>513 041</b>	<b>2 422 422</b>

Noter 1686 Sameiet Paradis Brygge

**Resultat og balanse med noter for Sameiet Paradis Brygge.**

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sameiet Paradis Brygge**

Styreleder	Jan Petter Danielsen (sign.)	26.04.2025
Styremedlem	Siv Landsnes (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Mette Thomassen (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Dag Tørresen (sign.)	25.04.2025
Styremedlem	Silja Ekrem Jensen (sign.)	24.04.2025



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 Paradis Brygge

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Usteinvik
Bodø	Klarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Strøme	



### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i 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

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

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

**Rosnes, Monica Roth**

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-30 12:58:54 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: J9AEX-HDQHT-K9IYO-SRIUG-BDYTG-U80W0

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

## Informasjon fra styret

### Om Sameiet Paradis Brygge

Sameiet Paradis Brygge ligger i Stavanger kommune og består av 90 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 923217797.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

### Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Jan Petter Danielsen  
Styremedlem, Mette Thomassen  
Styremedlem, Siv Landsnes  
Styremedlem, Dag Tørresen  
Styremedlem, Silja Ekrem Jensen

### Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 12 styremøter hvor i alt 73 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:

- Avholdt ordinært årsmøte 2024
  - Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:
  - Mye arbeid med varmtvannssituasjon etter sammenkobling med byggetrinn 2
  - Ferdigstilt overdragelse/tilrettelegging infrastruktur til El-bil ladeanlegg til Lyse Lading
  - Tilrettelagt WiFi dekning for alle ladebokser
  - Gjennomført fasadevask alle 5 Hus
  - Behandlet og svart på nabovarsler ifb med utbygging av nabotomt Diamanten
  - Valgt ny representant fra PB1 til fellesstyret
  - Budsjettarbeid
  - Deltakelse i styremøter/befaringer/reklamasjoner i Fellesstyret (vedlagt årsmelding)
  - Gjennomgang vedlikeholdsplan med Bate
  - Arbeidet med avregning kommunal vannavgift PB1/PB-Felles
  - Arbeidet med avregning/måling fjernvarme PB1/PB2/Byggetrinn 2
  -
- HMS-arbeid:
- Avholdt Brann og evakueringsøvelse
  - Sameiet benytter Bates vedlikeholdsprogram Bevar HMS som ivaretar alle sameiets HMS-oppgaver.

### Styrets arbeid med infrastrukturen i området

Som kjent har styret i PB1 tatt på seg ansvaret for å følge opp utviklingen av infrastrukturen i området. Dette er primært bygging av Karusellen, som fortsetter å være en stor utfordring. Siden nåværende infrastruktur blir sterkt påvirket av anleggstrafikk og byggeaktiviteter, har også arbeidet involvert gjentatte innspill og klager på foreslått byggeaktivitet i området hvor rekkefølgekravene for Paradis Brygge stadig blir utfordret. Av gjennomførte aktiviteter og hovedfokus siden forrige årsmøte kan nevnes:

1. Innspill til detaljregulering for Paradis Nord/Midt: all trafikk/totalbelastning på Karusellen; fremmedparkering/båthavn
2. Møte med ordfører, leder og nestleder i Utvalg for By- og samfunnsutvikling (sammen med Consulens Brygge): framdriftsplan Karusellen, forpliktelse til

- tidsplan, begrense bygging inntil Karusellen er på plass
3. Innspill til Rammetillatelse for Diamanten på tomten ved siden av oss: rekkefølgekravene/Karusellen må være på plass før byggestart på Diamanten
  4. Innspill til forhandlingene om Utbyggingsavtale mellom BaneNor Eiendom og Kommunen: forpliktende tidsplan for byggingen av Karusellen
  5. Innspill til igangsetting av Consulens Brygge Fase 2: ingen byggestart før Sandvikveien kan benyttes til anleggstrafikk

Man kan av og til lure på om alle våre innspill og klager har en effekt. Det var derfor gledelig at vi kunne innkassere en delseier da kommunen endret sitt første vedtak på Diamanten og gjeninnførte kravet at Karusellen må være bygget før igangsettingstillatelsen blir gitt. Vi benytter også leserinnlegg og kontakt inn mot pressen når vi mener det er til vår fordel. I tillegg kan nevnes at vi har etablert et godt samarbeid med Consulens Brygge veg-gruppe og styret når det passer. Selv med vårt arbeid må vi dessverre innse at vi fremdeles på daglig basis må benytte en anleggsvei uten en klar tidsplan for når Karusellen blir bygget.

#### Styrets planer fremover

- Generelt vedlikehold
- Male oppganger
- Oppdatere vedlikeholdsplan
- Representant til Sameiet Paradis Brygge Felles

#### Forsikringsavtale

Sameiet Paradis Brygge er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0002410466.

Styret skal kontaktes i alle forsikringsaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.04.2025

## Informasjon fra styret

### Om Sameiet Paradis Brygge Felles

Sameiet Paradis Brygge Felles ligger i Stavanger kommune og består av ingen enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 927592134.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

### Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Bård Westbye - Sameiet Paradis Brygge 2  
 Styremedlem, Jan Petter Danielsen - Sameiet Paradis Brygge 5  
 Styremedlem, Turid Åsen - Sameiet Paradis Brygge 11  
 Styremedlem, Silja Ekrem Jensen - Sameiet Paradis Brygge  
 Styremedlem, Cecilie Kristiansen - Sameiet Paradis Brygge 3  
 Styremedlem, Jon-Ingvar Alstad - Sameiet Paradis Brygge 7  
 Varamedlem, Jan Fråfjord - Sameiet Paradis Brygge 2  
 Varamedlem, Dag Tørresen - Sameiet Paradis Brygge  
 Varamedlem, Kristine Øhrn - Sameiet Paradis Brygge 3  
 Varamedlem, Kristine Heitmann - Sameiet Paradis Brygge 11  
 Varamedlem, Aigars Brencens - Paradis Brygge 7  
 Varamedlem, Soontaree Vongpeng - Sameiet Paradis Brygge 5

### Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 10 styremøter hvor i alt 61 protokollerte saker har vært behandlet.

Ferdigstilling/overatakelse fellesarealer byggetrinn 2

I slutten av mai 2024 ble utvendig areal i forbindelse med overtakelse av Consul Sigval Bergesensvei 104 overført til Sameiet Paradis Brygge Felles. I overgangen juni/juli ble de to siste blokkene, Consul Sigval Bergesensvei 106 og 108 overført til boligsameiene, og fellesareal utvendig og garasjen overført i sin helhet til Sameiet Paradis Brygge Felles. Byggetrinn 2 er dermed avsluttet og totalt sett er det 244 seksjoner fordelt på 11 blokker, og det er etablert 6 boligsameier og et tingrettslig sameie (Felles) på Paradis Brygge.

Styret i Sameiet Paradis Brygge Felles

Ved inngangen til 2024 bestod styret i Sameiet Paradis Brygge Felles av representanter fra PB1, PB2 og PB3. I forbindelse med årsmøte i 2024 ble også representant for PB7 valgt inn, og til sist i ekstraordinært årsmøte i august 2024 ble det valgt inn representanter fra PB11 og PB5. Sameieavtalen til sameiet Paradis Brygge Felles ble også revidert ved flere anledninger i forbindelse med endringene i sammensetning, og en vetorett som Paradis Boligutvikling hadde inntil alle sameiene var på plass, ble fjernet. I ekstraordinært årsmøte i november 2024 ble det også vedtatt at Sameiet Paradis Brygge Felles skal ha revisor, selv om dette ikke er et krav etter loven.

Fellesområde ute

Styret i Felles besluttet å legge bark på alle de store åpne bedene, dette for å redusere mengden ugress og skape en helhet i utvendig området. Flotte Randaberg har ansvar for all utvendig skjøtsel på Paradis Brygge, de har også ansvar for at det gjennomføres 3 parts kontroll av lekeplassen og sørger for snømåking, salting/strøing gjennom vinterhalvåret.

#### Garasjen

Styret i Felles har inngått avtale med Avarn Security om kamerovervåkning i garasjen, dette er begrunnet med at det har vært uvedkommende som har tatt seg inn i garasjen. Det har blitt stjålet sykler og gjort innbrudd i noen boder. I tillegg er det utøvd hærverk på en del nøkkelbokser. Montering og ferdigstillelse av overvåkingsanlegget ble utført i februar 2025. Avtalen med Avarn Security strekker seg over en periode på 5 år.

Flotte Randaberg har vaktmestertjenester i garasjen, bodareal og øvrige fellesareal ute og inne. I avtalen med Flotte Randaberg inngår også støvsuging av felles bodganger og sykkelrom 2 ganger pr år, samt feiling av garasjen en gang pr år (vanligvis vil dette bli gjennomført på våren, når bilene har skiftet til sommerdekk). Ukentlig visuell kontroll av sprinkler og trykkmålere i garasjen og tekniske rom inngår også i vaktmesteravtalen.

#### Serviceavtaler

Styret i Felles jobber med å inngå serviceavtaler innenfor alle tekniske fag i garasjen. Utbygger av byggetrinn 2, Igang, brukte andre firmaer til elektro, rørlegger med flere, enn det Kruse Smith (nå Backe) benyttet. Styret har som mål at det skal inngås serviceavtaler som ivaretar hele garasjen. Arbeidet med dette ble påbegynt i 2024, men er ikke ferdigstilt i 2024. Styret vil arbeide videre med dette i året som kommer. For alle fagene er det inngått serviceavtale med Teqva for byggetrinn 1, mens det er inngått serviceavtale med Certego for låssystemet, og Brødrene Aase for felles ventilasjonsanlegg for byggetrinn 2. I tillegg er avtalen med Hörmann for service av garasjeporten utvidet til også å gjelde brannørene som ble montert opp i forbindelse med byggetrinn 2.

#### Økonomi

Boligsameiene i byggetrinn 2 som ble ferdigstilt i løpet av 2024 startet overføring av sin andel fellesutgifter til Sameiet Paradis Brygge Felles, henholdsvis mai-24 (Consul Sigval Bergesensvei 104) og juli-24 (Consul Sigval Bergesensvei 106 og 108). Månedlig kostnad pr seksjon var kr 400. Styret i Felles har som mål Felles at det må sikres kapital for å kunne dekke fremtidige og akutte vedlikeholdskostnader. De største planlagte kostnader er knyttet til drift og vedlikehold av garasjeporten. Regnskapet for 2024 ga et overskudd på kr 36 034, herav er finansinntekter kr 7 773, midlene tilføres egenkapitalen.

#### HMS arbeid

Bevar HMS, er et digitalt skybasert HMS-system som er levert av Bate, som er innført i sameiet Paradis Brygge Felles.

#### Styrerom

Styrene i de 6 boligsameiene samt det tingrettslige sameiet, har behov for å kunne gjennomføre sine styremøter samt møter med leverandører til Paradis Brygge. Rom ved siden av teknisk rom under hus 9 er derfor omgjort til enkelt arbeidsrom. På dugnad ble det gjennomført noen tiltak for å redusere støy/akustikk og det er kjøpt inn en brukt tv som skjerm i styrets arbeid for presentasjoner samt digitale møter.

#### Fordeling av fjernvarme/vann/avløpskostnader mellom boligsameiene, avklaring av grensesnitt

Styret i sameiet Paradis Brygge Felles ble først høsten 2024 klar over, med god hjelp fra Lyse, at Byggetrinn 2 på en kompleks og komplisert måte, var koblet til eksisterende fjernvarmeanlegg. Varmt tappevann til alle de 4 blokkene produseres i teknisk rom nord, mens fjernvarme hentes henholdsvis fra teknisk rom syd til Consul Sigval Bergesensvei 102 og 104, mens Consul Sigval Bergesensvei 106 og 108 mottar fjernvarme fra teknisk rom nord.

Variabelt kaldt vann og avløp leveres fra inntak både i teknisk rom nord og syd, men kommunen har bare et kontaktpunkt på Paradis Brygge og dette var til og med 2024

Sameiet Paradis Brygge (PB1). Konsekvensen av dette er at Sameiet Paradis Brygge 2 ikke har betalt for forbrukt kaldt vann og avløp siden innflytting i januar og april 2021, mens de øvrige blokkene kom til sept. 2023, mai 2024 og juli 2024. Fra og med 2025 har styret i Sameiet Paradis Brygge Felles overført fakturering fra kommunen for variabelt kaldt vann og avløp til Fellessameiet. Boligsameiene betaler for sitt forbruk basert på sameiebrøk.

#### Styrets planer fremover

Det er fremdeles noen utfordringer knyttet til grensesnittet mellom byggetrinn 1 og byggetrinn 2, derfor vil styret jobbe videre med å sørge for å rydde opp blant annet fordeling av forbruk fjernvarme og varmt tappevann, samt variabelt kaldt vann og avløp. Styret arbeidet med dette høsten 2024 og håper å avslutte dette arbeidet i 2025. Hovedregelen som styret legger til grunn i fordelingen mellom boligsameiene samt tingrettslig sameie, bygger på å bruke sameiebrøken som fordelingsnøkkel. Denne fordelingen er i tråd med vedtektene.

Styret arbeider videre med oppfølging av reklamasjonssaker og garantier i fellesareal etter byggetrinn 2 ble ferdigstilt. Det gjenstår fremdeles noen utestående saker med Igang/Paradis Boligutvikling som ikke er avklart, men styret har tett kontakt med Igang for endelig ferdigstillelse, herunder gjelder dette blant utelysene i byggetrinn 2.

Det er kontakt med Bane Nor via Paradis Boligutvikling om avklaring knyttet til kvartalsekeplassen som er oppført mellom blokkene og Strømsbrua. Hvem som på sikt skal ha drift og vedlikeholdsansvaret er ikke avklart, pr nå er det Bane Nor som eier tomten. Styret i Sameiet Paradis Brygge Felles er klar over at det er kontakt mellom Bane Nor og Stavanger Kommune. Styret vil informere styrene i boligsameiene om status når det foreligger.

Styret fortsetter å arbeide med garasjereglementet som ble vedtatt for flere år siden. Vi ser at når det nå er kommet til flere beboere som benytter garasjen, øker behovet for et tilpasset reglement.

Styret vil også jobbe med en samlet beredskap og HMS plan for Paradis Brygge Felles nå som begge byggetrinnene er ferdigstilt.

#### Forsikringsavtale

Sameiet Paradis Brygge Felles er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP3769764.

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.02.2025

## 1854 Sameiet Paradis Brygge Felles

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>				
Leieinntekt garasje		971 888	734 400	1 171 200
Lading el-bil		156 593	153 539	160 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 128 481</b>	<b>887 939</b>	<b>1 331 200</b>
<b>Kostnader</b>				
Styrehonorar, lønn etc.	1	68 460	57 050	85 575
Forretningsførerhonorar		13 104	12 504	13 790
Tilleggstjenester forretningsfører		16 968	2 660	4 160
Revisjonshonorar		0	0	8 600
Vaktmestertjenester		128 922	51 585	107 000
Drift og vedlikehold	2	345 491	321 695	564 900
Forsikringer		65 635	56 771	74 497
Kommunale avgifter		65 000	65 000	65 000
Energi/strøm		378 351	328 325	400 000
Administrasjonskostnader		18 288	743	7 600
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 100 219</b>	<b>896 333</b>	<b>1 331 122</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>28 261</b>	<b>-8 394</b>	<b>78</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		7 773	5 783	0
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>-7 773</b>	<b>-5 783</b>	<b>0</b>
<b>Resultat</b>	3	<b>36 034</b>	<b>-2 611</b>	<b>78</b>

Årsregnskap

## 1854 Sameiet Paradis Brygge Felles

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Finansielle anleggsmidler			
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			11 382
Restanser felleskostnader		0	32 818
Forskuddsbetalte kostnader		37 251	64 547
Andre fordringer		51 631	
Bankinnskudd og kontanter			276 946
Innstående på driftskonto		317 346	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>406 228</b>	<b>385 693</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>406 228</b>	<b>385 693</b>

Balanse 2024

## 1854 Sameiet Paradis Brygge Felles

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital		70 172	34 138
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>70 172</b>	<b>34 138</b>
<b>Gjeld</b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		118 501	212 733
Annen kortsiktig gjeld		217 555	138 822
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>336 056</b>	<b>351 555</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>336 056</b>	<b>351 555</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>406 228</b>	<b>385 693</b>

Stavanger 31.12.24  
Bate boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

_____ Bård Westbye Styreleder	_____ Turid Åsen Styremedlem	_____ Jon-Ingar Alstad Styremedlem
_____ Silja Ekrem Jensen Styremedlem	_____ Cecilie Kristiansen Styremedlem	_____ Jan Petter Danielsen Styremedlem

Balanse 2024

## Noter 1854 Sameiet Paradis Brygge Felles

## 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 etableringsstidspunktet. Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

**Fordringer**  
Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag 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 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	60 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	7 050
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>68 460</b>	<b>57 050</b>

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Noter 1854 Sameiet Paradis Brygge Felles

Noter 1854 Sameiet Paradis Brygge Felles

#### Note 2 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	81 651	-1 960
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	182 900	233 334
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	19 770	734
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	59 235	87 617
6900 Elektronisk kommunikasjon	1 935	1 970
<b>Sum</b>	<b>345 491</b>	<b>321 695</b>

#### Note 3 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>ARBEIDSKAPITAL</b>		
Resultat	36 034	-2 611
<b>Endring arbeidskapital</b>	<b>36 034</b>	<b>-2 611</b>
Omløpsmidler	406 228	385 693
Kortsiktig gjeld	336 056	351 555
<b>Arbeidskapital</b>	<b>70 172</b>	<b>34 138</b>

#### Note 4 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, næring	70 172	36 034	34 138
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>70 172</b>	<b>36 034</b>	<b>34 138</b>

Noter 1854 Sameiet Paradis Brygge Felles

#### Resultat og balanse med noter for Sameiet Paradis Brygge Felles.

Dokumentet er signert elektronisk av:

##### For Sameiet Paradis Brygge Felles

Styreleder	Bård Westbye (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Turid Åsen (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Cecilie Kristiansen (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Jan Petter Danielsen (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Silja Ekrem Jensen (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Jon-Ingar Alstad (sign.)	26.02.2025

## Til årsmøte Sameiet Paradis Brygge (PB1) 21.05.2025

**Innstilling til valg av styre.**

På bakgrunn av at styret ønsker å fremme forslag til årsmøte om å endre dagens styresammensetning til 3 faste medlemmer og ett varamedlem, ser valgkomiteen at dette reflekterer en redusert arbeidsmengde etter aktive oppstartsår.

Basert på valgkomiteens oppgaver, samtaler med styreleder samt alle styremedlemmer og kandidater, fremlegges følgende innstilling til nytt styre på kommende årsmøte:

- Styreleder: Jan Petter Danielsen (1 år igjen)
- Styremedlem: Dag Tørresen (gjenvalg for 2 år)
- Styremedlem: Silja Jensen (1 år igjen)
- Varamedlem: Tove Gunnvor Iversen (Ny – valgt for 1 år)

Stavanger 14.04.2025

Med vennlig hilsen  
Valgkomiteen  
Leif Kvie  
Kjell Pedersen  
Inger Berit Sola

**FULLMAKT**

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

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

Navn: .....  
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Sameiets navn: .....

Dato:..... 2025  
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

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

**FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER**

Selskapets navn	
Org.nr.	
Signaturberettiget	
Fullmakt gis til :	
Navn	
Fødselsdato	
Adresse	
Telefonnr	

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

- tidsubestemt  
 begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

Sted	Dato
------	------

\_\_\_\_\_

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:

Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.

Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.  
I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:  
Bate boligbyggelag  
51 84 95 00  
bate.no



# Sameiet Paradis Brygge

## Felles



Innkalling til årsmøte 2026

### Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Paradis Brygge Felles.

Innkallingen inneholder årsregnskapet for 2025, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

#### Hvem kan delta på årsmøtet?

Det er styret som innkalles til årsmøtet.

Styret består av representanter fra styrene i følgende sameier/boligselskap:

Sameiet Paradis Brygge  
Sameiet Paradis Brygge 2  
Sameiet Paradis Brygge 3  
Sameiet Paradis Brygge 5  
Sameiet Paradis Brygge 7  
Sameiet Paradis Brygge 11

**Mandag 23.03.2026, kl. 18:00**

Møterom i garasjen Paradis Brygge

**Saksliste**

## 1 Konstituering

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

## 2 Årsregnskapet for 2025

## 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

## 4 Godtgjørelse til styret

## 5 Valg

- 5.1 Valg av styremedlem for to år
- 5.2 Valg av varamedlemmer for ett år
- 5.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret  
Sameiet Paradis Brygge Felles

**2. Årsregnskapet for 2025**

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2025.

**3. Orienteringssak: Informasjon fra styret**

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

**4. Godtgjørelse til styret**

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 78.400,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

**5. Valg****5.1 Valg av styremedlem for to år**

Silja Ekrem Jensen - Sameiet Paradis Brygge står på valg

Cecilie Kristiansen - Sameiet Paradis Brygge 3 står på valg

Jon-Ingvar Alstad - Sameiet Paradis Brygge 7 står på valg

Turid Åsen - Sameiet Paradis Brygge 11 står på valg

Dag Tørresen - Sameiet Paradis Brygge 5 står på valg

**Forslag til vedtak:** Jan Petter Danielsen - Sameiet Paradis Brygge velges for 2 år (2026-2028)

Cecilie Kristiansen - Sameiet Paradis Brygge 3 velges for 2 år (2026-2028)

Jon-Ingvar Alstad - Sameiet Paradis Brygge 7 velges for 2 år (2026-2028)

Turid Åsen - Sameiet Paradis Brygge 11 velges for 2 år (2026-2028)

Dag Tørresen - Sameiet Paradis Brygge 5 velges for 2 år (2026-2028)

**5.2 Valg av varamedlemmer for ett år**

Jan Frafjord - Sameiet Paradis Brygge 2 står på valg

Dag Tørresen - Sameiet Paradis Brygge står på valg

Kristin Øhrn - Sameiet Paradis Brygge 3 står på valg

Kristine Heitmann - Sameiet Paradis Brygge 11 står på valg

Aigars Brencens - Sameiet Paradis Brygge 7 står på valg

Soontaree Vongpeng - Sameiet Paradis Brygge 5 står på valg

- Forslag til vedtak:** Jan Frafjord - Sameiet Paradis Brygge 2 velges for 1 år (2026-2027)
- Dag Tørresen - Sameiet Paradis Brygge velges for 1 år (2026-2027)
- Kristin Øhrn - Sameiet Paradis Brygge 3 velges for 1 år (2026-2027)
- Kristine Heitmann - Sameiet Paradis Brygge 11 velges for 1 år (2026-2027)
- Aigars Brencens - Sameiet Paradis Brygge 7 velges for 1 år (2026-2027)
- Soontaree Vongpeng - Sameiet Paradis Brygge 5 velges for 1 år (2026-2027)

## 1854 Sameiet Paradis Brygge Felles

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
<b>Inntekter</b>				
Leieinntekt garasje		1 041 200	971 888	1 229 760
Lading el-bil		202 720	156 593	200 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 243 920</b>	<b>1 128 481</b>	<b>1 429 760</b>
<b>Kostnader</b>				
Styrehonorar, lønn etc.	1	91 280	68 460	89 454
Forretningsførerhonorar		13 777	13 104	14 450
Tilleggstjenester forretningsfører		5 710	16 968	5 000
Revisjonshonorar	2	17 693	0	10 000
Vaktmestertjenester		93 759	128 922	150 000
Drift og vedlikehold	3	662 497	345 491	634 000
Forsikringer		74 501	65 635	78 228
Kommunale avgifter	4	-98 205	65 000	0
Energi/strøm		440 288	378 351	440 000
Administrasjonskostnader		1 391	18 288	8 100
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 302 690</b>	<b>1 100 219</b>	<b>1 429 232</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-58 770</b>	<b>28 261</b>	<b>528</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		11 081	7 773	0
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>-11 081</b>	<b>-7 773</b>	<b>0</b>
<b>Resultat</b>	<b>5</b>	<b>-47 688</b>	<b>36 034</b>	<b>528</b>

## Arsregnskap

## 1854 Sameiet Paradis Brygge Felles

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Finansielle anleggsmidler			
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		39 114	37 251
Andre fordringer		68 877	51 631
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		149 085	317 346
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>257 076</b>	<b>406 228</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>257 076</b>	<b>406 228</b>

Balanse 2025

Side 6 av 18

## 1854 Sameiet Paradis Brygge Felles

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital		22 484	70 172
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>22 484</b>	<b>70 172</b>
<b>Gjeld</b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		137 940	118 501
Annen kortsiktig gjeld		96 652	217 555
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>234 592</b>	<b>336 056</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>234 592</b>	<b>336 056</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>257 076</b>	<b>406 228</b>

Stavanger 31.12.25

Bate boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

Bård Westbye  
StyrelederDag Tørresen  
StyremedlemJon-Ingar Aistad  
StyremedlemSilja Ekrem Jensen  
StyremedlemCecilie Kristiansen  
StyremedlemTurid Åsen  
Styremedlem

Balanse 2025

Side 7 av 18

## Noter 1854 Sameiet Paradis Brygge Felles

**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 anleggsmidler. 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 - Styrehonorar, lønn etc.**

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	80 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	11 280	8 460
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>91 280</b>	<b>68 460</b>

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

**Note 2 - Revisjonshonorar**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Noter 1854 Sameiet Paradis Brygge Felles

Side 8 av 18

## Noter 1854 Sameiet Paradis Brygge Felles

**Note 3 - Drift og vedlikehold**

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	173 095	81 651
6630 Vedlikehold uteområde	263 281	182 900
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	510	19 770
6780 Drifts- og serviceavtaler	224 704	59 235
6900 Elektronisk kommunikasjon	906	1 935
<b>Sum</b>	<b>662 497</b>	<b>345 491</b>

**Note 4 - Kommunale avgifter**

Negativ saldo skyldes reversering av for høy avsetning eiendomsskatt 2023 og 2024.

**Note 5 - Arbeidskapital**

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>ARBEIDSKAPITAL</b>		
Resultat	-47 688	36 034
<b>Endring arbeidskapital</b>	<b>-47 688</b>	<b>36 034</b>
Omløpsmidler	257 076	406 228
Kortsiktig gjeld	234 592	336 056
<b>Arbeidskapital</b>	<b>22 484</b>	<b>70 172</b>

Noter 1854 Sameiet Paradis Brygge Felles

Side 9 av 18

Noter 1854 Sameiet Paradis Brygge Felles

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, næring	22 484	-47 688	70 172
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>22 484</b>	<b>-47 688</b>	<b>70 172</b>

Noter 1854 Sameiet Paradis Brygge Felles

Side 10 av 18

Resultat og balanse med noter for Sameiet Paradis Brygge Felles.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sameiet Paradis Brygge Felles**

Styreleder	Bård Westbye (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Dag Tørresen (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Jon-Ingar Alstad (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Silja Ekrem Jensen (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Turid Åsen (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Cecilie Kristiansen (sign.)	02.03.2026

Side 11 av 18



KPMG AS  
Forusparken 2  
P.O. Box 57  
N-4068 Stavanger

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

Til årsmøtet i Sameiet Paradis Brygge Felles

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Paradis Brygge Felles som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

© KPMG AS and KPMG Law Advokatfirma AS, Norwegian limited liability companies 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	Kristiansand
Arendal	Stavanger
Bergen	Trondheim
Drammen	Tynset
Hamar	



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i 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

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

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

**Monica Roth Rosnes**

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-03-04 10:31:21 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: T161V-GXTYA-12H5Q-M4XZL-78QV5-GLBVT

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitsjenester, se <https://eul.penneo.com>.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Side 14 av 18

## Informasjon fra styret

## Om Sameiet Paradis Brygge Felles

Sameiet Paradis Brygge Felles ligger i Stavanger kommune og består av ingen enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 927592134.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

## Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Bård Westbye

Styremedlem, Turid Åsen

Styremedlem, Dag Tøresen

Styremedlem, Silja Ekrem Jensen

Styremedlem, Cecilie Kristiansen

Styremedlem, Jon-Ingar Alstad

Varamedlem, Jan Frafjord

Varamedlem, Kari Lise Holsen

Varamedlem, Johanna Sæle Instebo

Varamedlem, Aigars Brencens

Varamedlem, Soontaree Vongpeng

## Styrets arbeid i perioden

**Styremøter:**

I løpet av perioden har styret gjennomført 11 styremøter og behandlet 70 saker.

Første hele driftsår for Sameiet Paradis Brygge Felles

Hovedfokus i 2025 var å få oversikt over grensesnittene mellom byggetrinn 1 og byggetrinn 2. Innenfor områder som vann og avløp, varmtvann og fjernvarme ble det jobbet med avklaringer på fordeling av kostnader. Høsten 2025 godkjente styret i Sameiet Paradis Brygge en fordelingsnøkkel som brukes for eksempelvis kommunale avgifter.

Med fokus på forebyggende tiltak ble det inngått avtale med Avarn slik at det nå er kameraovervåkning i garasjen.

Det er inngått serviceavtaler med alle fagene:

Br. Aase - ventilasjon og avtrekksvifter for byggetrinn 2 - dette for å ivareta garantien i garantiperioden

Certego - nøkkelsystemer/automatikk i dører i garasjen for byggetrinn 2 - dette for å ivareta garantien i garantiperioden

Teqva - Rønning (el, og brann), Sig Halvorsen (rør og vann) og Aktiv sprinkler (sprinkleranlegg), dette gjelder for hele garasjen med unntak av det som kun gjelder byggetrinn 2 (nevnt ovenfor)

Dør og Portservice - garasjeporten. Styret byttet ut Hørmann/Portteknikk som leverandør av serviceavtale for garasjeporten og brann dørene høsten 2025

Flotte Randaberg - vaktmestertjenester, skjøtsel av utearealene på sommeren og snøbrøyting inkl salting og strøing. Høsten 2025 ble også avtalen med Flotte Randaberg utvidet med mnd kontroll av sprinkleranlegg i alle husene og testing av sprinkleranlegg i tekniske rom. Videre ble avtalen utvidet med kontroll av dreneringskummer som er

Side 15 av 18

plassert ut rundt husene 102,104,106,108 og 110.

Særskilte tiltak utført i 2025:

Fjerning av sykkelstativ og oppbygging av et mindre sykkelstativ.

Mellom husene 104 og 106 var i brannkonseptet tegnet inn innkjøring og utkjøring av brannbil til husene 106 og 108. Sommeren 2025 var brannvesenet på besøk på Paradis Brygge og kjørte alle veiene som følger av brannkonseptet. Det ble her oppdaget at når brannbilen skal rygge ut etter å stått mellom hus 106 og 108 så kom den i konflikt med sykkelstativ foran hus 104. Dette ble forsøkt sendt inn som en reklamasjon men ble avvist. Av hensyn til sikkerheten for alle beboerne og blokkene tok sameiet Paradis Brygge Felles kostnaden med å fjerne dette sykkelstativet og sette opp et mindre stativ også mellom hus 104 og 106, men som ikke står i veien når brannbil skal rygge ut. Kostnaden her var på omlag kr 50 000.

Adressering i brannpanelene

Varslingssystemet til brannpanelene og direktevarslingen til Rogaland brann og redning er blitt omprogrammert med riktig adresse på blokkene (Consul S. Bergesens vei 100 – 120) slik at utrykningskjøretøy lettere kan finne fram. Dette tiltak er utført i regi av Paradis Brygge Felles.

Hver enkelt brannvarsler har innebygd en egen funksjon som gir detaljert informasjon om sin plassering (ESPA funksjon). Styret har ønsket å ta i bruk denne funksjonen og har jobbet sammen med leverandør for å få den på plass. Bestillingen ble gjort i mai 2025, men leverandøren har hatt noen tekniske utfordringer som har forsinket denne leveransen.

Per dato viser varslingssystemet adresse og leilighetsnummer ved alarm. Kostnaden med dette kommer på drøye kr 30 000, men har ikke blitt belastet i 2025 da arbeidene ikke er ferdige ennå.

I første del av desember ble det klart at motoren til garasjenporten begynte å lage ulyder, det ble anbefalt fra Dør og Portteknikk å bytte motor, før den gamle går i stykker. Dette ble gjort rett før jul, det kom noen følgefeil knyttet til portåpnere som ble ordnet opp i før nyttår. Kostnaden her var på omlag kr 25 000

Det er gjort noe arbeider i forbindelse med skjøtsel og beplantning i fellesareal som kommer i tillegg til serviceavtalen for utearealene. Flotte Randaberg har utført disse arbeidene.

Styret inngikk avtale om Norgespris for levering av strøm til garasjen. Dette medfører at sameiet har en strømpris på 50 øre/kwh fra og med oktober. I tillegg til dette kommer nettleien som er på drøye 1 kr pr kwh. For de som lader el-bil/hybrid bil er det i tillegg en avgift til Lyse Lading, derfor ble prisen fra desember 2025 fastsatt til kr 2,50 pr kwh.

Styret har helt siden de siste blokkene i byggetrinn 2 (Consul Sigval Bergesensvei 102,104,106 og 108) reklamert på temperaturen på varmt tappevann. I en kort periode dette året gikk temperaturen ned under 30 grader og da ble regulatoren reparert av utbygger. Etter dette kom temperaturen opp, men ikke opp til ønsket nivå på ca. 60 grader. Etter nye klager med henvisning til sentrale krav og anbefalinger har utbygger redusert tilførselen av kaldt vann slik at temperaturen er kommet til ønsket nivå.

Økonomi

Sameiet Paradis Brygge Felles skal drifte og vedlikehold garasje, bodareal og utearealene. Dette dekkes inn gjennom innbetaling fra boligselskapene pr seksjon pr mnd. Styret er opptatt av at de løpende kostnadene skal dekkes inn, og at det skal være noe midler i Fellessameiet slik at nødvendige oppgraderinger kan gjøres. Det blir utarbeidet en vedlikeholdsplan i løpet av kommende år. Grunnet ekstra kostnader så har Fellessameiet et regnskapsmessig underskudd i 2025 på kr 58 770, etter finansinntekter er underskuddet redusert til 47 688. Underskuddet dekkes av egenkapitalen.

For årene 2023 og 2024 ble det avsatt regnskapsmessig forventede kostnader til eiendomsskatt på kr 65 000 pr år, totalt kr 130 000. Da det ikke kom regninger (via Bane Nor) så ble disse midlene tilbakeført til boligselskapene. Begrunnelsen for dette er også at det kun var fellesareal og garasje for PB 3 som var overtatt i 2023 og at fellesareal og garasje for PB 7,5 og 11 ble overtatt på forskjellige tidspunkter i 2024. Ergo var midlene som var avsatt til dekning for dette for årene 2023 og 2024 forskjellige avhengig av når sameiene ble en del av Felles og dermed betalte inn midler til Felles. I ettertid av denne tilbakeføringen kom det via Stavanger Kommune, etter at Bane Nor ikke hadde betalt den ene regningen for eiendomsskatt for garasjen for andre halvår 2024 som krav til Sameiet Paradis Brygge 1 og 2. Regningen for eiendomsskatt for garasjen 2. halvår 2024 er regnskapsført på Sameiet Paradis Brygge Felles i regnskapet for 2025.

En felles avtale med Lyse Lading for hele garasjen og lade parkeringsplassene som har ladeboks til el-bil/hybrid bil. Pr 15.12.2025 ble en ny felles avtale inngått mellom Sameiet Paradis Brygge Felles og Lyse Lading. Denne avtalen erstattet avtalene som PB 1 hadde med Lyse Lading, som byggetrinn 2 var bundet av gjennom Paradis Boligutvikling og PB 2 som sa opp sin avtale med Charge 365. Det er fra og med 15.12.2025 styret i Sameiet Paradis Brygge Felles som fastsetter prisen pr kwh for lading. Det har hele tiden vært Sameiet Paradis Brygge Felles som har betalt strømregningene for garasjen derfor ble det ut fra et helhetssyn avklart i styrene i boligselskapene at det var hensiktsmessig at avtalepartene her er Fellessameiet og Lyse Lading.

**HMS-arbeid:**

Styret i Sameiet Paradis Brygge (PB) Felles har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i garasjeanlegget, og samarbeider på tvers om felles brannvarslings- og sprinkleranlegg på Paradis Brygge. I 2025 har det vært jobbet mye med å gå opp og definere alle grensesnitt for service- og kontrollavtaler med eksterne leverandører i både byggetrinn 1 og 2, og ansvar mellom Sameiet Paradis Brygge Felles og hvert enkelt boligsameie. Hvert enkelt boligsameie har sitt eget HMS-system. Sameiet PB Felles har sin egen avtale med BevarHMS for å ivareta HMS-ansvaret for garasjeanlegg og uteområder. Gjennom arbeidet i 2025 er arbeid følgende utført, lagret og dokumentert i Bevar HMS:

- Risikovurdering med bakgrunn i utført egenkontroll

- Tilgjengelig FDV-dokumentasjon fra både byggetrinn 1 og 2 er samlet, sortert og arkivert

- Arkivering av kontroll- og servicereporter, samt dokumentasjon etter utbedringer/utbyttinger/endringer

- HMS-aktiviteter under ansvaret til Sameiet PB Felles fra byggetrinn 1 og 2 er identifisert og etablert for videre oppfølging

- Avtaler og aktiviteter som kunne slås sammen for byggetrinn 1 og 2 er slått sammen

- Avvik og andre forbedringspunkter er opprettet og fulgt opp / følges opp videre gjennom reklamasjoner eller utbedringer

Gjennom BevarHMS og service- og kontrollavtalene er alle forhold knyttet til HMS-arbeid og HMS-oppfølging for forvaltning av Sameiet PB Felles sitt ansvarsområde ivaretatt. Alt er lagt til rette for enklere oppfølging i årene som kommer og for erfaringsoverføring når nye styremedlemmer og styreledere velges inn

## Styrets planer fremover

Styret vil i 2026 jobbe videre med følgende prosjekter og planer

Avklaring rundt Kvartalslekeplassen. Lekeplassen som er oppført i regi av Bane Nor på nordsiden av Paradis Brygge skulle etter opprinnelige planer forvaltes av Sameiet Paradis

Brygge Felles og Sameiet Paradis Stasjon. Bane Nor har opplyst om at dialogen med Stavanger Kommune om eierskap til denne lekeplassen fremdeles ikke er avklart. Styret har dialog med Bane Nor men avventer avklaringer mellom partene Bane Nor og Stavanger Kommune.

Skilt og oppmøteplass ved brann - kvartalslekeplassen  
Etter råd fra brannvesenet må det bestilles og settes opp en orienteringstavle ved innkjøringen til området som viser blokkene og adkomstveiene. Orienteringskartet i brannkonseptet skal legges til grunn for utførelsen av tavlen.  
Møteplass ved brann/evakuering legges til kvartalslekeplassen nord for Paradis brygge. Denne skal skiltes med normert skilt for møteplass.

Styret vil i løpet av 2026 utarbeide en vedlikeholdsplan for garasje/bodareal og utearealene slik at man kan ha en forutsetning for fremtidige kostnader. I den forbindelse vil også styret fortsette sitt interne arbeid med finansiering og sikre en sunn økonomi i Sameiet Paradis Brygge Felles.

Styret vil fortsette å jobbe med å optimalisere avtaler med våre leverandører for å få de beste tjenestene. Det vil på ytterligere sikt jobbes med å samle serviceavtaler for garasjen og fellesareal under færre leverandører, dette gjelder spesielt inn mot byggetrinn 2 når garantiperioden løper ut.

Styret har henvendt seg til Teqva for å få oversikt over infrastrukturen i teknisk rom nord med ansvarsdeling mellom Lyses leveranse av fjernvarme og fordeling av varmt vann ut til blokkene (110 og 112) og til byggetrinn 2 (102,104,106 og 108). Styret har også forespurt om rutine som kan utføres for å forebygge legionella blir gjennomført i forbindelse med årlig kontroll og service.

#### Forsikringsavtale

Sameiet Paradis Brygge Felles er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP3769764.

Styret skal kontaktes i alle forsikringsaker.

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.03.2026

## FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den .....2026

Navn: .....  
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Sameiets navn: .....

Dato:..... 2026  
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

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

**FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER**

Selskapets navn	
Org.nr.	
Signaturberettiget	
Fullmakt gis til :	
Navn	
Fødselsdato	
Adresse	
Telefonnr	

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

- tidsbestemt
- begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

Sted	Dato
------	------

\_\_\_\_\_

**Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle**

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

Forretningsfører:  
Bate boligbyggelag  
51 84 95 00  
[bate.no](http://bate.no)



### Reguleringsplan under behandling

Adresse: Consul S. Bergesens v. 114, 4016 STAVANGER  
Gnr/Bnr: 56/2363/0/89  
Dato: 2026-03-25  
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2832  
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger  
kommune

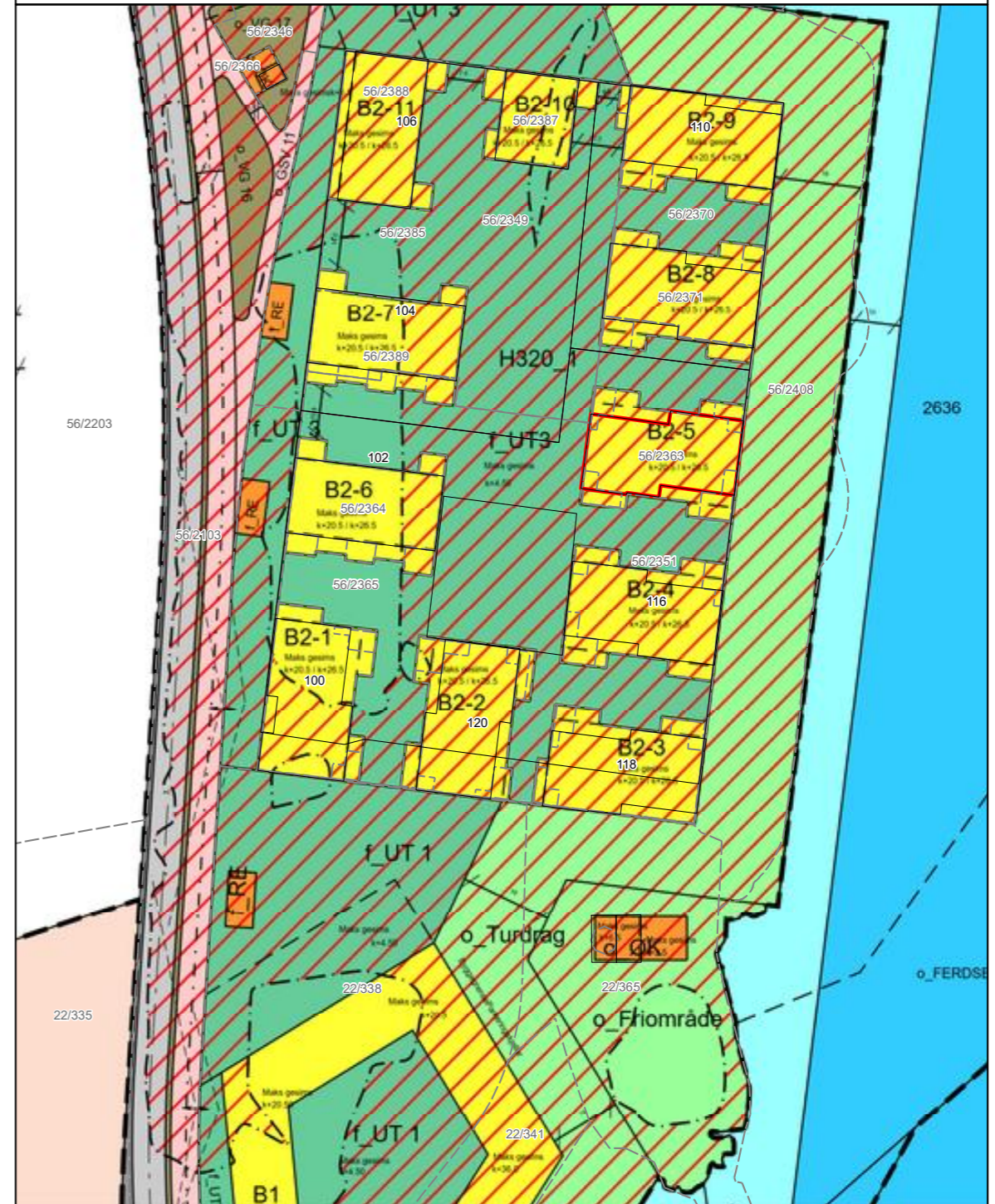


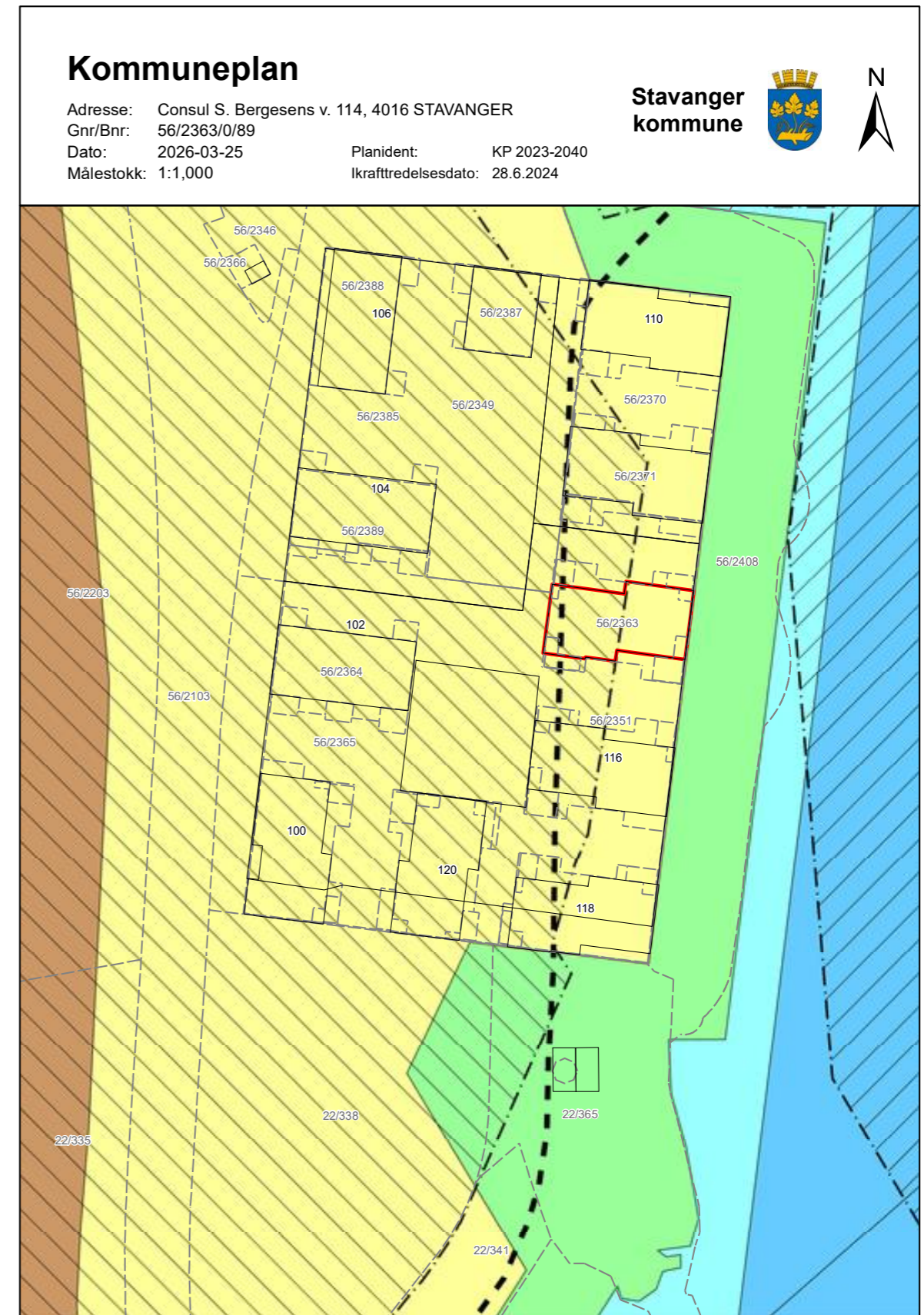
### Reguleringsplan på grunnen

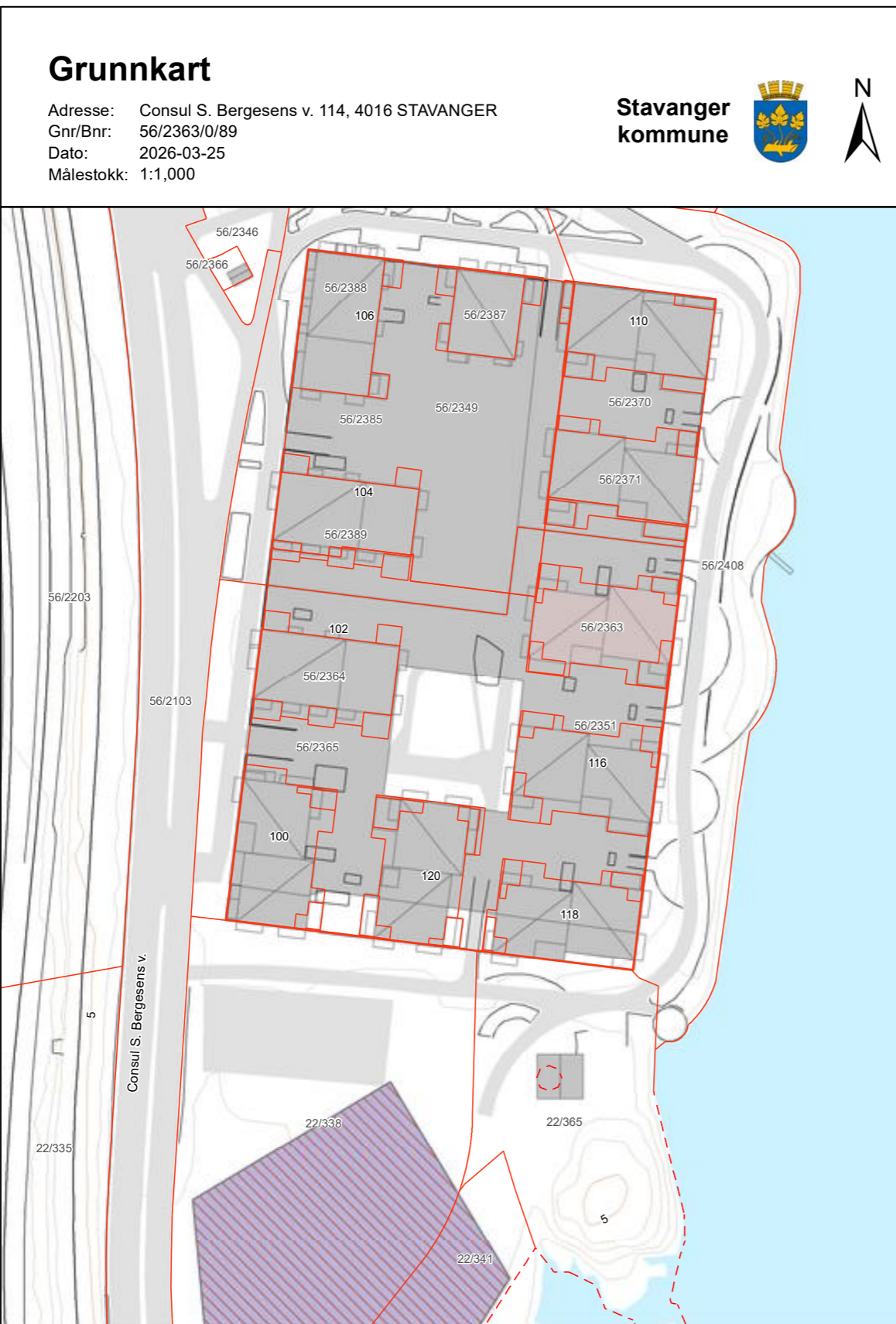
Adresse: Consul S. Bergesens v. 114, 4016 STAVANGER  
Gnr/Bnr: 56/2363/0/89  
Dato: 2026-03-25  
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2499P  
Ikrafttredelsesdato: 25.1.2016

Stavanger  
kommune







### Eiendomskart med grenser

Adresse: Consul S. Bergesens v. 114, 4016 STAVANGER  
 Gnr/Bnr: 56/2363/0/89  
 Dato: 2026-03-25  
 Målestokk: 1:500

**Stavanger kommune**  

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.  
 Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)  
 Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)  
 Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.

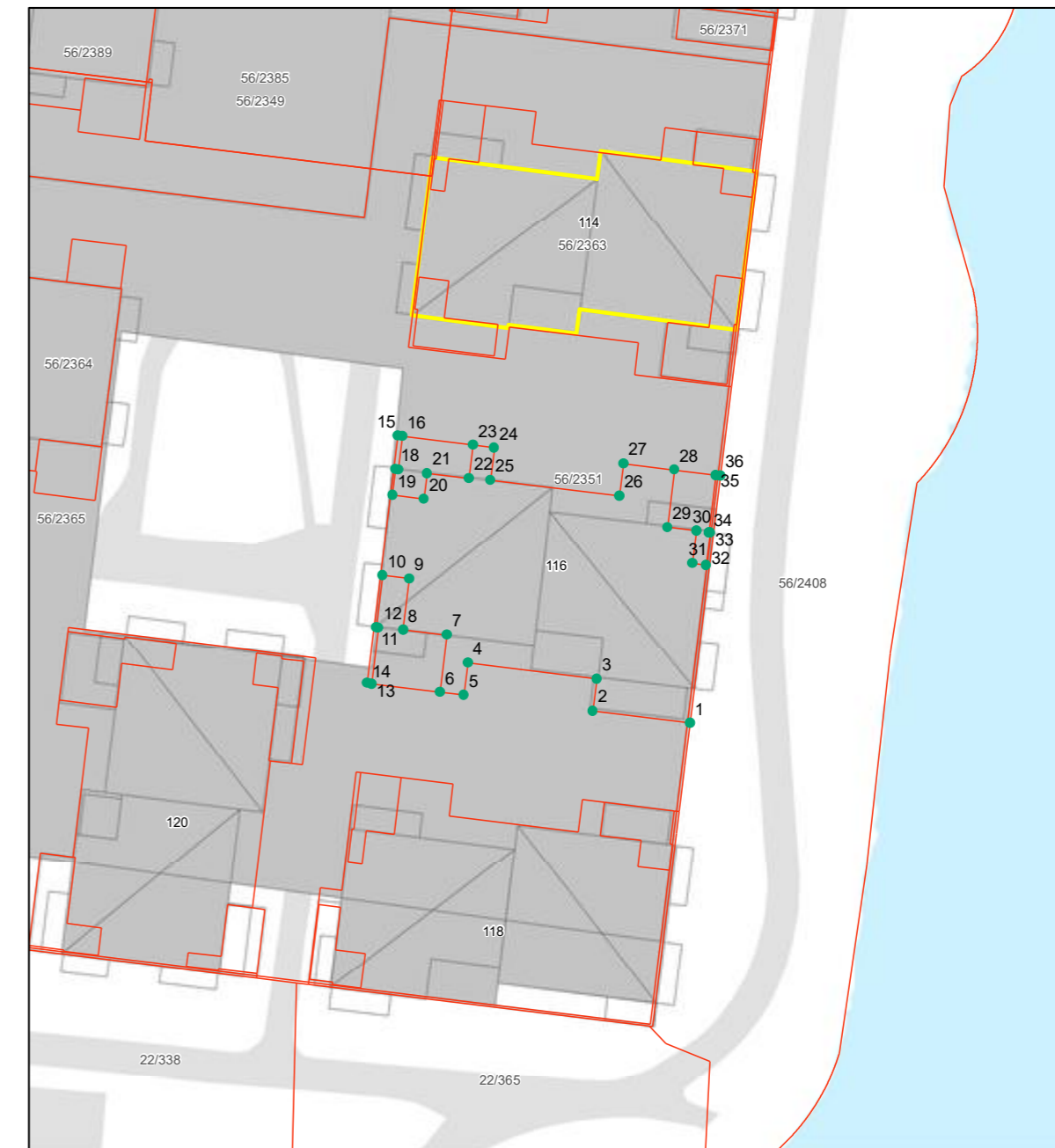


### Eiendomskart med grenser

Adresse: Consul S. Bergesens v. 114, 4016 STAVANGER  
 Gnr/Bnr: 56/2363/0/89  
 Dato: 2026-03-25  
 Målestokk: 1:500

**Stavanger kommune**  

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.  
 Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)  
 Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)  
 Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.

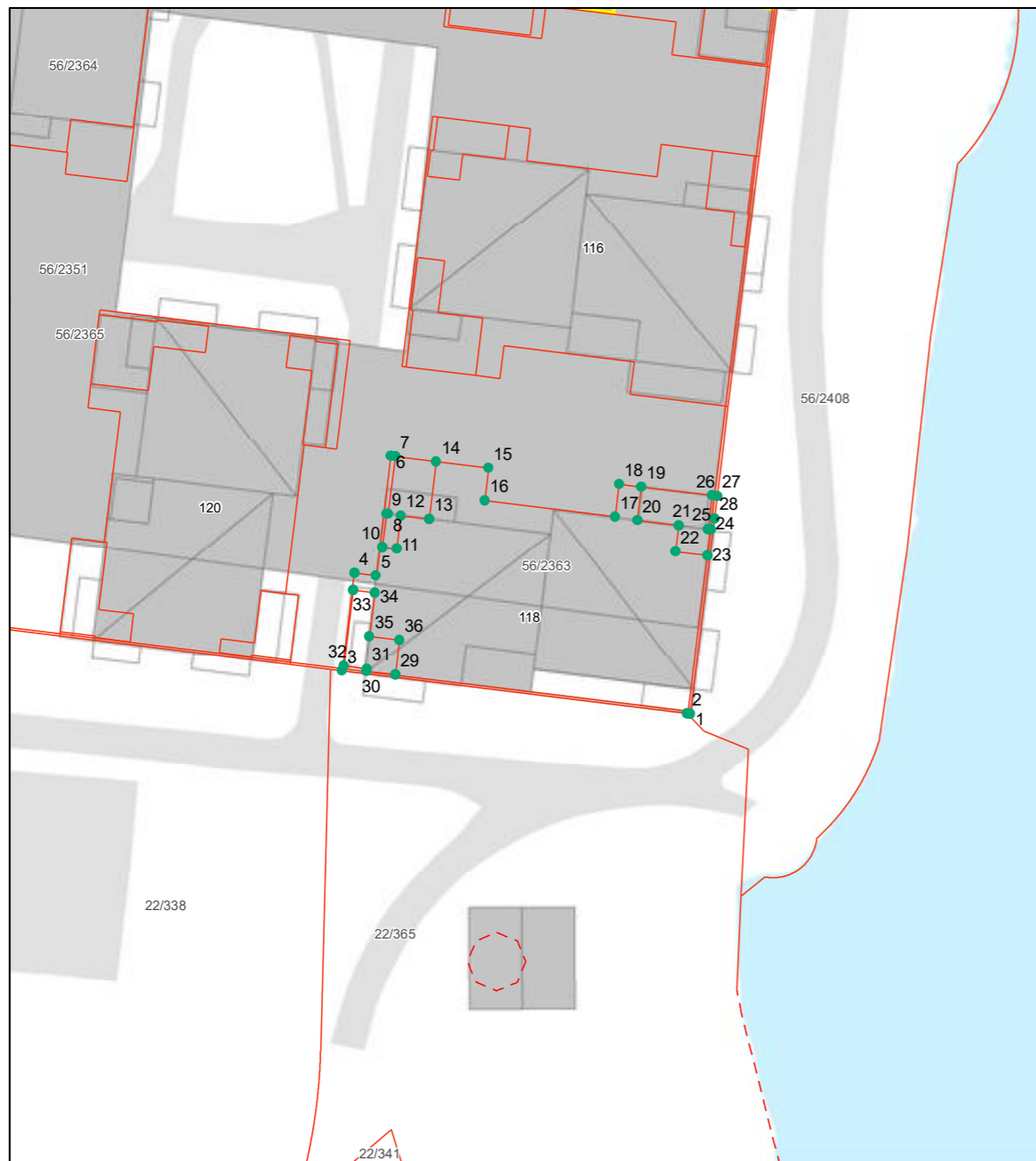


## Eiendomskart med grenser

Adresse: Consul S. Bergesens v. 114, 4016 STAVANGER  
 Gnr/Bnr: 56/2363/0/89  
 Dato: 2026-03-25  
 Målestokk: 1:500

**Stavanger kommune**  

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.  
 Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)  
 Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)  
 Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.

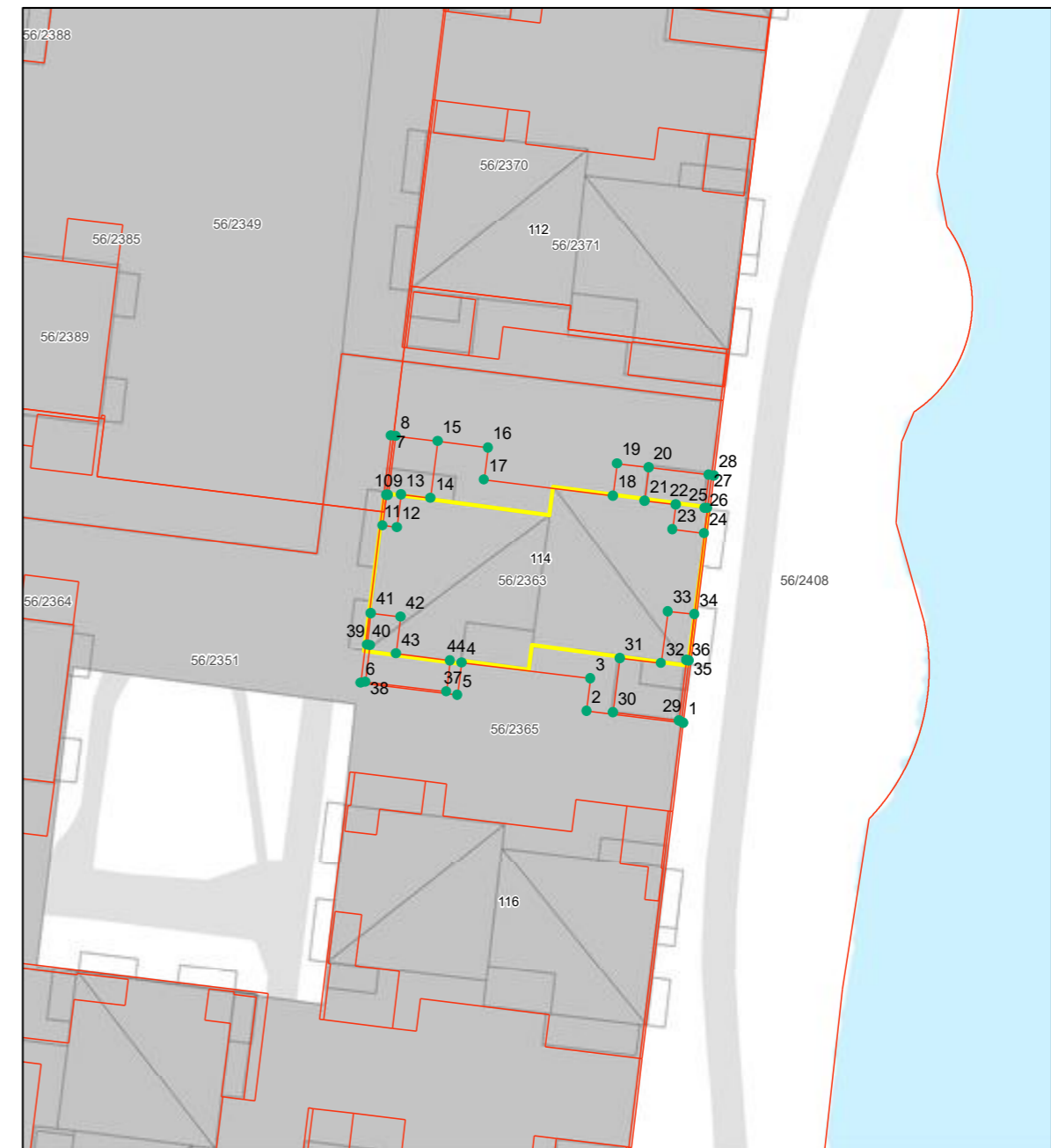


## Eiendomskart med grenser

Adresse: Consul S. Bergesens v. 114, 4016 STAVANGER  
 Gnr/Bnr: 56/2363/0/89  
 Dato: 2026-03-25  
 Målestokk: 1:500

**Stavanger kommune**  

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.  
 Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)  
 Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)  
 Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



## Eiendomskart med grenser

Adresse: Consul S. Bergesens v. 114, 4016 STAVANGER  
 Gnr/Bnr: 56/2363/0/89  
 Dato: 2026-03-25  
 Målestokk: 1:500

Stavanger  
kommune

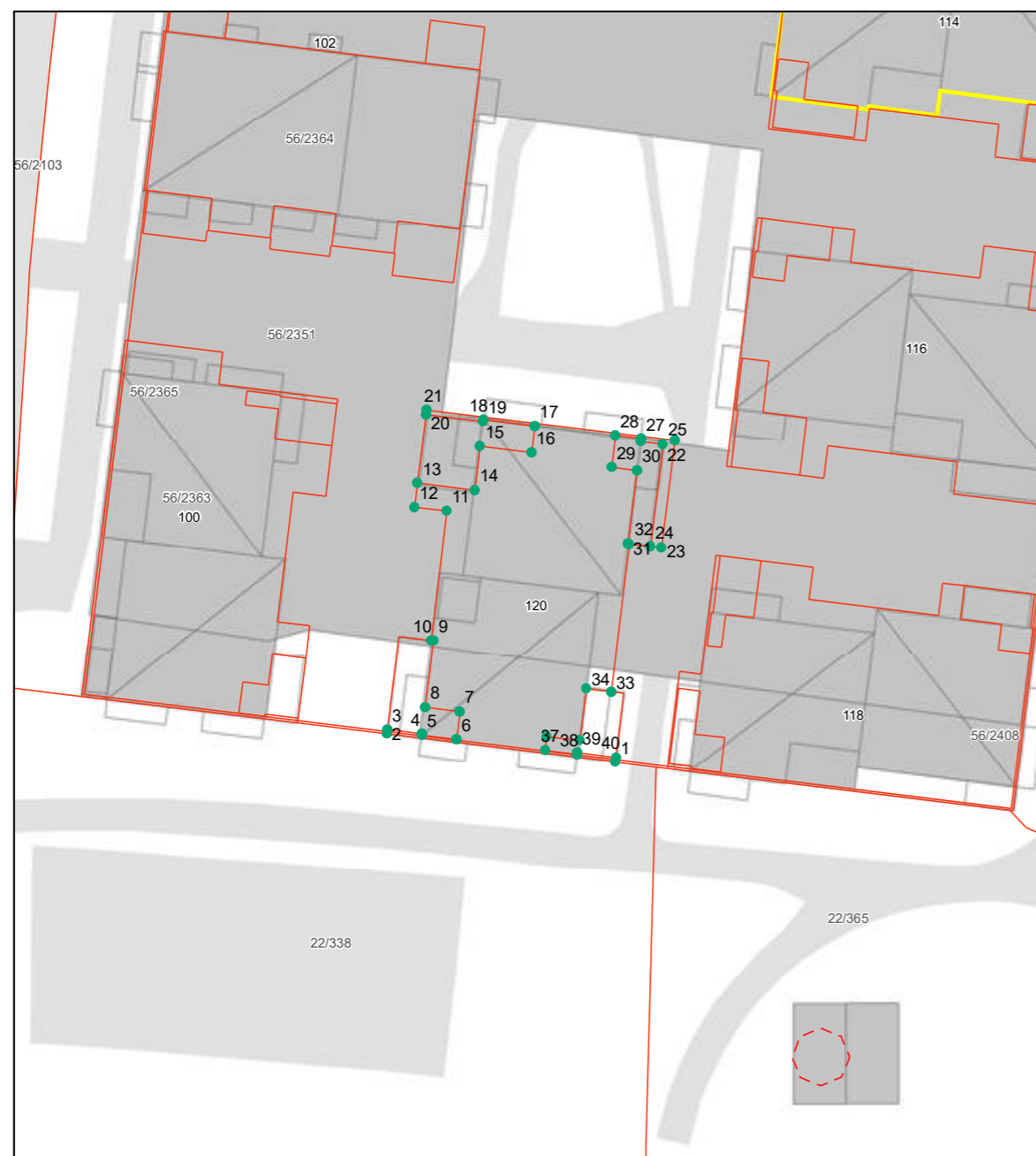


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

### 1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioritert dine klare.

### 2. Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

### 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

### 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

### 5. Boligselgerforsikring

#### (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være tryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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-antennene 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 håndklevvarmere 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonssystemer, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmeistring gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

## Budskjema

### FOR EIENDOMMEN:

Consul S. Bergesens v. 114, 4016 STAVANGER. Gnr. 56, bnr. 2363, snr. 89 i Sameiet Paradis Brygge, oppdragsnr.: 1230260132  
Megler: Kay Stian Espeland, mobil: 92811315, e-post: kse@proaktiv.no

### UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_  
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

### KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

### BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON





proaktiv.no



**Kay Stian Espeland**  
Daglig leder/Megler  
928 11 315  
kse@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Stavanger Eiendomsmegling AS**

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger, 51 52 75 75, stavanger@proaktiv.no