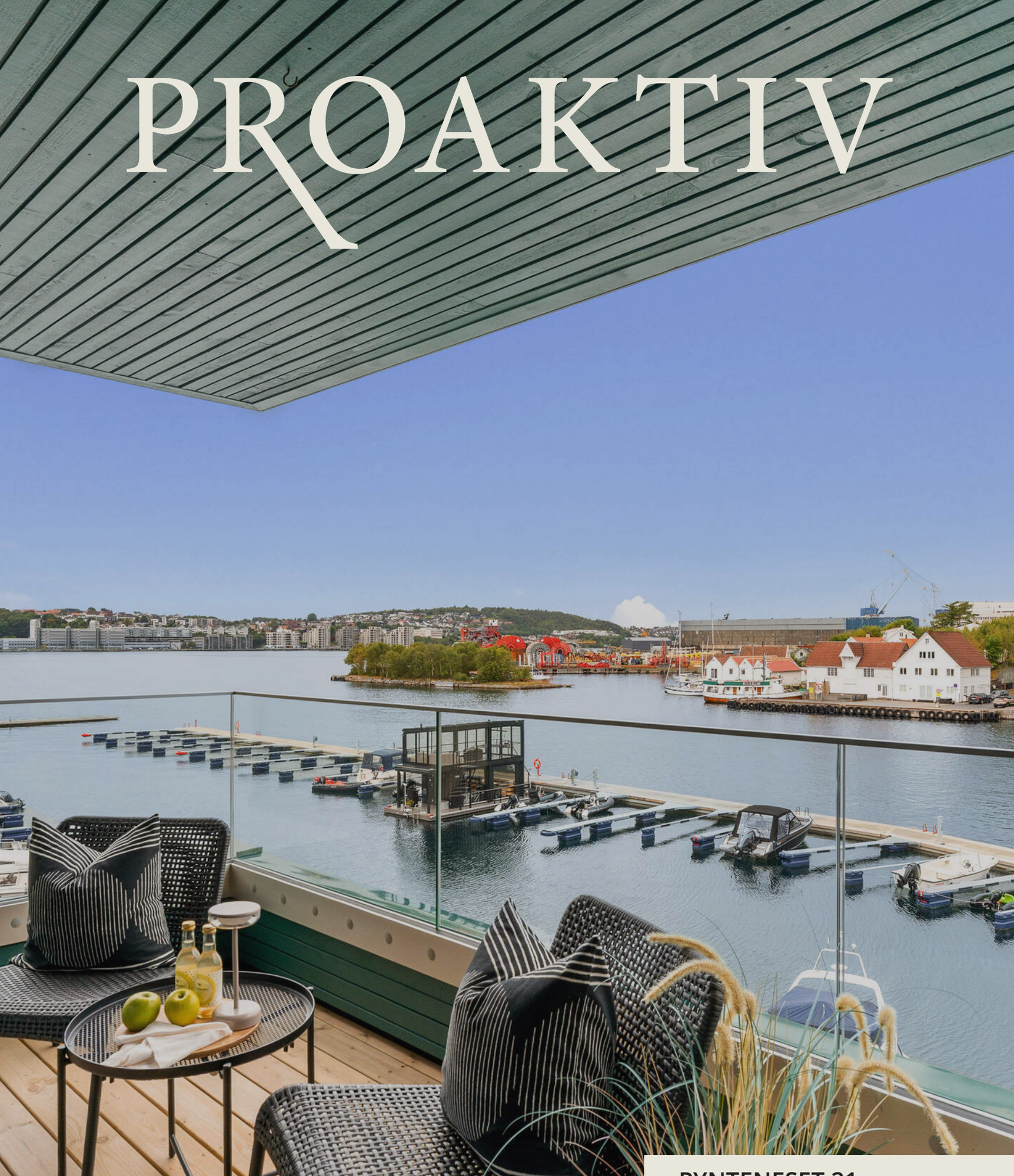
PROAKTIV



PYNTENESET 21



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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

- **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

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

AKERSHUS

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

- **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

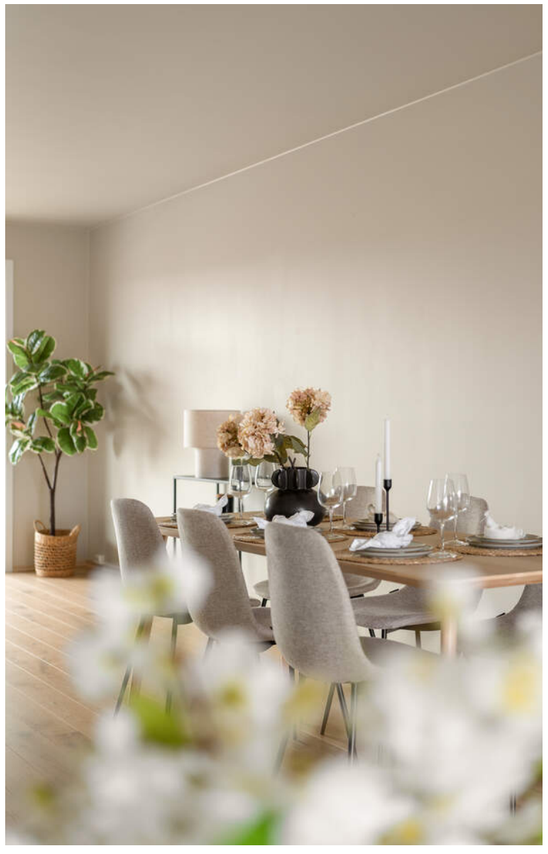
- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



ENGØY

Lekker leilighet fra 2025 | Sjøen som nærmeste nabo| 2 balkonger | IN-ordning| Treningsrom og gjestehybler

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Pynteneset 21, 4077 HUNDVÅG

Gnr./Bnr.: Gnr. 51, bnr. 1044, andelsnr. 39, org.nummer 930184748 i Pynteneset Borettslag 1

Prisantydning: 8.490.000,-

Omkostninger: 27.440,-

Totalpris: 8.517.440,-

I oppgitt prisantydning er fellesgjelden inkludert (Så det er totalpris som er oppgitt)

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2025

Rom/soverom: 3/2

BRA: 106 m²

BRA-i: 101 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering i felles garasjeanlegg.

Tomt: 3220.9 m² felles tomt.

Felleskostnader pr. mnd.: 4.482,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnader boder kr 100, vedlikehold utvendig anlegg kr 200, felleskostnader kr 2 984, parkering kr 200, Heime kr 99, Altibox kr 499. Måler Energi kr 200, Varmt vann: kr 200

Energimerke: Energiklasse: Grønn A.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

7 Kontorets side

8 Nærområdet

12 Informasjon om boligen

14 Boligen i bilder

26 Plantegninger

28 Kjerneinformasjon

35 Vedlegg

95 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 oppfølgning, 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 oppfølgning 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!



ENGØY

Kommune: *Stavanger*

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
Boligen har en attraktiv og sjønær beliggenhet på Engøy, idyllisk plassert mellom Sølyst og Buøy i bydelen Hundvåg. Området har et maritimt preg, med kort vei til badeplasser, flotte turområder og gode båtfasiliteter – ideelt for deg som ønsker en aktiv hverdag nær sjøen.

Det er enkel og effektiv adkomst til Stavanger sentrum, enten du går, sykler eller benytter kollektivtransport. Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 5 minutters gange fra boligen, med hyppige avganger. Stavanger Øst og Pedersgata, med et variert utvalg av kafeer og restauranter, nås enkelt til fots eller med sykkel. Området har gode transportforbindelser, med ca. 13 minutters sykkeltur til Stavanger stasjon og korte reiseavstander med bil til Madla, Forus, Stavanger lufthavn Sola og Sandnes.



OFFENTLIG TRANSPORT

Engøy Linje 1, 38, X60, X74, 100	6 min 0.5 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	6 min 4.8 km
Stavanger Sola	15 min

DAGLIGVARE

Coop Prix Våland	6 min
Coop Extra Kannik PostNord	6 min 4.6 km

VARER/TJENESTER

Herbarium	8 min
Vitusapotek Løven - Stavanger	7 min

SPORT

Engøy balløkke Ballspill	8 min 0.7 km
Buøy idrettsanlegg Ballspill, fotball, sandvolleyball	13 min 1.2 km
EVO Kannik	6 min
SATS Herbarium	8 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



I nærområdet finner du attraktive rekreasjonsområder som Mosvatnet, samt populære badeplasser som Godalen og Ramsvig. Dagligvarebutikker som Meny, Rema 1000, Kiwi og Coop er lett tilgjengelige, og det er kort vei til både Hundvåg senter og Stavanger sentrum.

For barnefamilier er det ca. 1,1 km til Buøy barneskole og rundt 10 minutters sykkeltur til St. Svithun ungdomsskole.

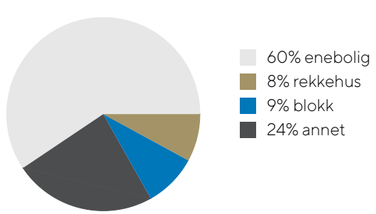
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Bebyggelse
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i hovedsakelig bestående av variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen 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.



BOLIGMASSE



SKOLER

Buøy skole (1-7 kl.) 125 elever, 8 klasser	14 min 1.2 km
Kannik skole (8-10 kl.) 677 elever, 36 klasser	6 min 4.5 km
Ullandhaug skole (8-10 kl.) 324 elever, 23 klasser	7 min 5 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 7 klasser	8 min 5.9 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	7 min 5 km
Stavanger katedralskole 375 elever	8 min 5.2 km

BARNEHAGER

Buøy barnehage (1-5 år) 31 barn	19 min 1.7 km
Vålandshaugen barnehage (1-5 år) 58 barn	7 min 5 km
Egenes idrettsbarnehage (1-5 år) 92 barn	7 min 5.1 km



VELKOMMEN TIL PYNTENESET 21

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering
Parkering i felles garasjeanlegg.

Tomtestørrelse
3 220 m²

Beskrivelse av tomt
Felles tomt

AREALRAPPORT

Bygningssakskyndig
Ole Gunnar Tørressen (befaringsdato: Onsdag, 9. september 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
3.etg: Soverom, soverom 2, walk-in closet, gang, bad/vaskerom, bad, stue/kjøkken,bod

Bod i garasjeanlegget.

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

3. etasje
BRA-i: 101 kvm
Total BRA: 101 kvm

Terrasse- og balkongareal:
3. etasje: 12 kvm

Bod i parkeringshus er medtatt i BRA-e.

Leiligheten er målt vegg for vegg og tegnet inn i et tegneprogram. Arealene er deretter kontrollert opp mot tilgjengelige byggetegninger.

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 en eksklusiv og gjennomført leilighet på attraktive Pynteneset, hvor moderne komfort, funksjonalitet og en herlig atmosfære går hånd i hånd. Her får du en bolig som er like velegnet for rolige hverdager som for lange middager og hyggelige sammenkomster med familie og venner.

Det romslige stue- og kjøkkenområdet er boligens naturlige samlingspunkt. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir en luftig og innbydende romfølelse. Her er det god plass til både sofagruppe, lesekrok, bokhyller og et stort spisebord – perfekt når huset fylles med gjester. Det stilrene kjøkkenet ligger åpent mot stuen og gjør matlagingen til en sosial del av måltidet.

Hovedsoverommet byr på en egen følelse av komfort, med direkte adkomst til både walk-in-closet og eget bad. I tillegg kommer et romslig ekstra soverom som kan benyttes som gjesterom, kontor eller barnerom, samt et separat bad som gjør boligen svært praktisk i hverdagen.

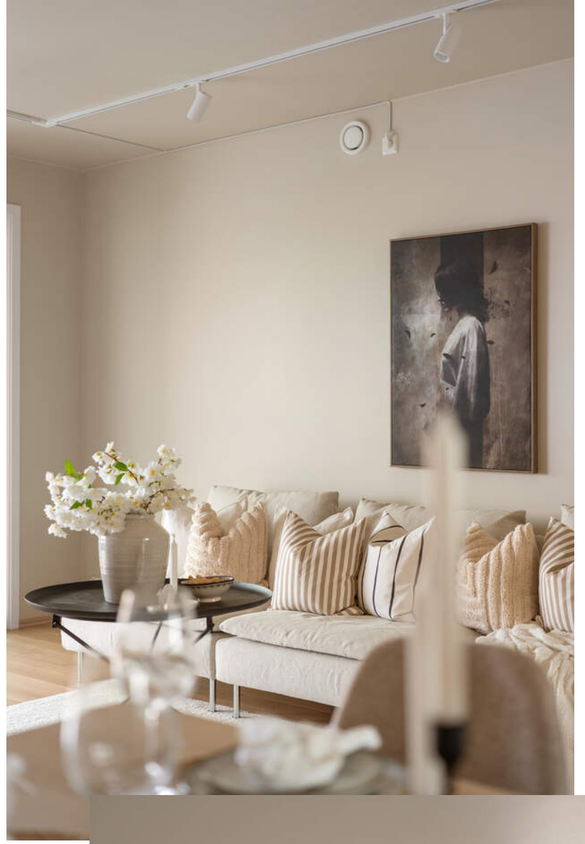
Egen parkeringsplass i garasjeanlegget gir ekstra komfort. Som beboer på Pynteneset får du også tilgang til attraktive fellesfasiliteter gjennom Heime, blant annet «Naustet» med kajakker, båter og annet maritimt utstyr, selskapslokale, treningsrom og gjestehybler. Her legges det til rette for et sosialt, aktivt og bærekraftig nabolag hvor det er enkelt å dele både opplevelser og ressurser.

En moderne og innholdsrik leilighet med det lille ekstra – kanskje er dette ditt nye hjem?



Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se 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.

Oppvarming
Vannbåren varme via viftekonvektor i stue/kjøkken. Vannbåren gulvvarme på våtrom.



STUE

Her er det god plass til både sofagruppe, lesekrok, bokhyller og et stort spisebord – perfekt når huset fylles med gjester.



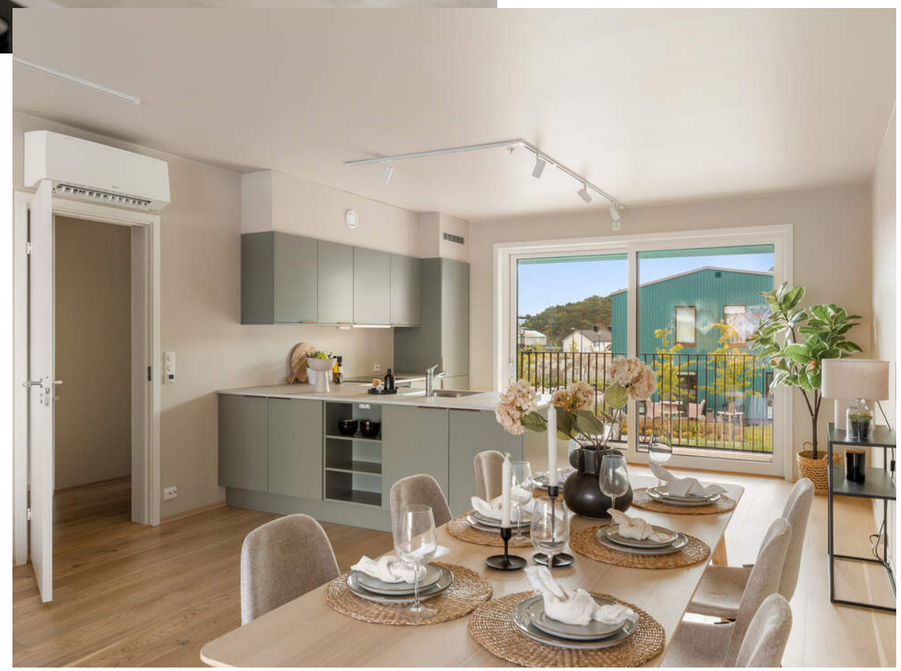






KJØKKEN

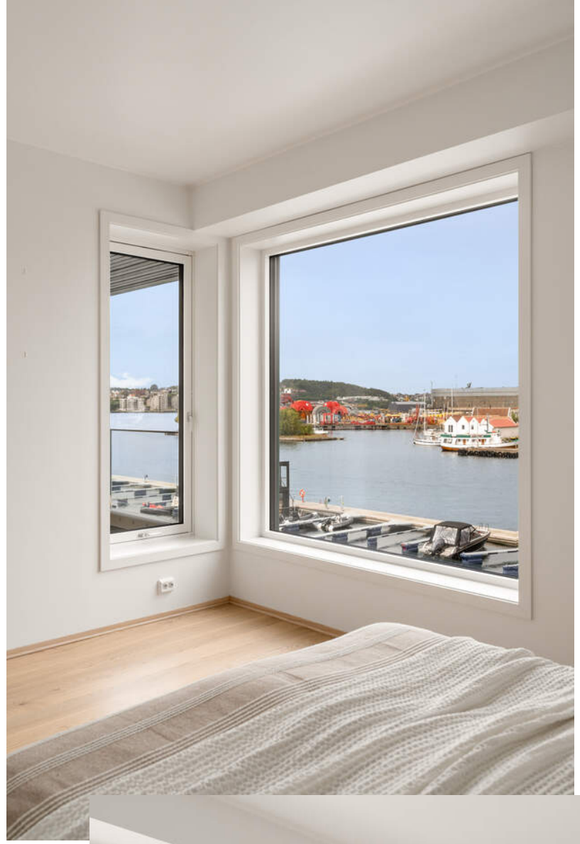
Det stilrene kjøkkenet ligger åpent mot stuen og gjør matlagingen til en sosial del av måltidet.











HOVEDSOVEROM

Hovedsoverommet byr på en egen følelse av komfort, med direkte adkomst til både walk-in-closet og eget bad.









SOVEROM NR. 2

Det andre soverommet kan brukes til barnerom, gjesterom eller kontor - alt etter behov.



BAD NR. 2

Leiligheten har to moderne bad. Badet som ligger i gangen er utstyrt med servant, dusj og vegghengt toalett - praktisk til gjester.



PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
3 220 m²

Beskrivelse av tomt
Felles tomt

ØKONOMI

Forretningsfører
Bate Boligbyggelag

Om borettslaget
Borettslaget består av 55 andeler fordelt på 5 bygg, derav 3 blokker og 2 to-mannsboliger

Felleskostnader pr. mnd
4.482,-

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnader boder kr 100
Vedlikehold utvendig anlegg(Fellesanlegg) kr 200
Felleskostnader kr 2 984
Parkering kr 200
Heime kr 99
Altibox Flex kr 499

Måler:
Energi: 71953763 (410 - 38) kr 200
Varmt vann: 326338641 (409 - 38) kr 200

Lånebetingelser fellesgjeld
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16369948192, Dnb Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.06.2026: 5.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 115
Saldo per 23.06.2026: 125 880 736
Andel av saldo: 5 614 553
Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.12.2054)

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 14 184 977,-
Driftsutgifter til sammen kr. 1 367 735,-.
Finanskostnader til sammen kr. 9 547 316,-
Årsresultatet gir da et over/underskudd på kr. 3 269 927,-
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 3 567 469,-.

Dyrehold
Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold skal sendes til styret.
Dyrehold skal ikke være til ulempe for andre beboere. Eier er ansvarlig for:
- at dyr holdes under kontroll på fellesarealer
- at ekskrementer fjernes umiddelbart
- at støy, lukt eller adferd ikke er til sjenanse

Ved gjentatte eller alvorlige klager kan styret pålegge tiltak eller trekke tilbake tillatelsen.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Formuesverdi har ikke latt seg innhente, en kan få et estimat fra skatteetatens boligkalkulator.

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 og ellers løpende abonnement.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse
I oppgitt prisantydning er fellesgjelden inkludert (Så det er totalpris som er oppgitt)

Leilighetens totalpris består av en del innskudd og en del fellesgjeld.

Fordeling mellom innskudd og fellesgjeld for leiligheten:
Innskudd: Kr. 2 821 367,-
Fellesgjeld: Kr. 5 668 633,-
Totalpris: Kr. 8 490 000,-

Det er etablert IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld). Det betyr at andelseiere kan innfri hele eller deler av sin andel fellesgjeld fire ganger i året, per dags dato er det i mars, juni, september og desember. Nedbetaling av fellesgjeld kan først gjennomføres etter at kjøper har overtatt leiligheten. Dersom overtakelse skjer i juli, vil det tidligst være mulig å foreta innbetaling av fellesgjelden i september. Minimumsbeløpet er kr 100 000, og forutsetter at borettslaget ikke har bundet renten. Innskuddet betales ved overtakelse.

Dersom man innfrir fellesgjelden, vil de månedlige felleskostnadene være kr 4 482.

Dersom fellesgjelden beholdes, vil de månedlige felleskostnadene utgjøre kr 37 933,-. Felleskostnadene inkluderer A konto renter på kr 26 559, og A konto avdrag på kr 6 942,-.

Gjennom Heime-konseptet får du mer enn bare en leilighet - du får tilgang til et felleskap som legger til rette for aktivitet, trivsel og gode møteplasser.

Gjennom Heime får man tilgang til flere fellesrom som deles med nabobygget. Det er blant annet et maritimt deleområde, også kalt "Naustet", med kajakker, båter og annet maritimt utstyrt, man får tilgang til et stort selskapslokale, et treningsrom og to gjestehybler.

Pynteneset borettslag 1 har tre fellesrom på ca 30 kvm.

Det gjøres oppmerksom på at området er under utbygging.

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger (firma) ikke har bebodd eiendommen. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

OFFENTLIGE FORHOLD

Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for leiligheter og parkeringsanlegg datert 20.03.2026.

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.

Brukstillatelse datert
Fredag, 20. mars 2026

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

1103/51/1044:
08.06.1964 - Dokumentnr: 2231 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:1103 Gnr:51 Bnr:782
Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.2022 - Dokumentnr: 394521 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Eie Økonomi AS
Org.nr: 990 025 983
Overført fra: Knr:1103 Gnr:51 Bnr:782

———-
Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2022/1111337-1/200
———-
Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2025/325013-1/200

19.02.2025 - Dokumentnr: 196901 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1103 Gnr:51 Bnr:782

13.03.2025 - Dokumentnr: 287788 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:51 Bnr:782
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:51 Bnr:1046
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:51 Bnr:1047
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:51 Bnr:1048
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:51 Bnr:1050
Bruksrett til 47 parkeringsplasser
Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.2025 - Dokumentnr: 287788 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:51 Bnr:782
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:51 Bnr:1046
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:51 Bnr:1047
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:51 Bnr:1048
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:51 Bnr:1050
Bruksrett til 57 sportsboder
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål.

Kommuneplan:
Id KP 2023-2040
Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Delarealer
Areal 3220.9 kvm
Omrnavn B54
Kparealformal Boligbebyggelse

Kommuneplan under arbeid:
Id KP 2027-2042
Navn
Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel
Status 1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse
Bestemmelser

Reguleringsplaner:
Id 2398P
Navn Detaljregulering for Pynteneset og Klasaskjæret. Hundvåg bydel.
Plantype 35 - Detaljregulering
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 12/16/2013 00:00:00
Bestemmelser 2398P bestemmelser.pdf
Delarealer
Areal 27.01 kvm
Hensynsonenavn H140_
Rpsikring 140 - Frisiktsone
Areal 0.0 kvm
Feltnavn f_A
Rparealformal 2014 - Gatetun
Areal 0.0 kvm
Feltnavn o_A
Rparealformal 2014 - Gatetun
Areal 3215.23 kvm
Feltnavn B1
Rparealformal 1113 - Boligbeb. - blokker
Areal 0.01 kvm
Feltnavn f_A
Rparealformal 2014 - Gatetun
Areal 5.64 kvm
Feltnavn f_GV1
Rparealformal 2016 - Gangveg, gangareal eller gågate

Reguleringsplaner under bakken:
Id 2192
Navn Ryfast alternativ D3 Hillevåg, Eiganes og Våland, Hundvåg bydel.
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Areal 1048.03 kvm
Bestemmelseomrnavn #1
Rpbestemmelsehjemmel 1 - Utforming
Areal 1048.03 kvm
Hensynsonenavn H190_1
Rpsikring 190 - Andre sikringssoner
Areal 295.74 kvm
Feltnavn KV
Rparealformal 2011 - Kjøreveg
Areal 438.99 kvm
Feltnavn AVT
Rparealformal 2018 - Annen veggrunn, tekniske anlegg
Areal 313.3 kvm
Feltnavn AVT
Rparealformal 2018 - Annen veggrunn, tekniske anlegg

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via felles privat vei med felles vedlikeholdsansvar. (merknad Gnr/bnr 51/782 Pynteneset Eiendom AS og Borettslaget) 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 kjøpere 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
Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

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

Grunnboksdato
Torsdag, 27. august 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
8 490 000,00 (Prisantydning)

———————————
8 490 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 450,00 (Andelen sin dok. avgift av tomten ved førstegangsoverføring)
8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

———————————
18 540,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
27 440,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

———————————
8 508 540,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
8 517 440,00 (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. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

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. Enkeltsaker 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 bygningssakyndiges 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 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 kjøpere 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. Rekvisisjon 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 nettannonsen 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.

Eiendomsmegler 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.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring 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
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & 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 eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. 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.

Styregodkjennelse
Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

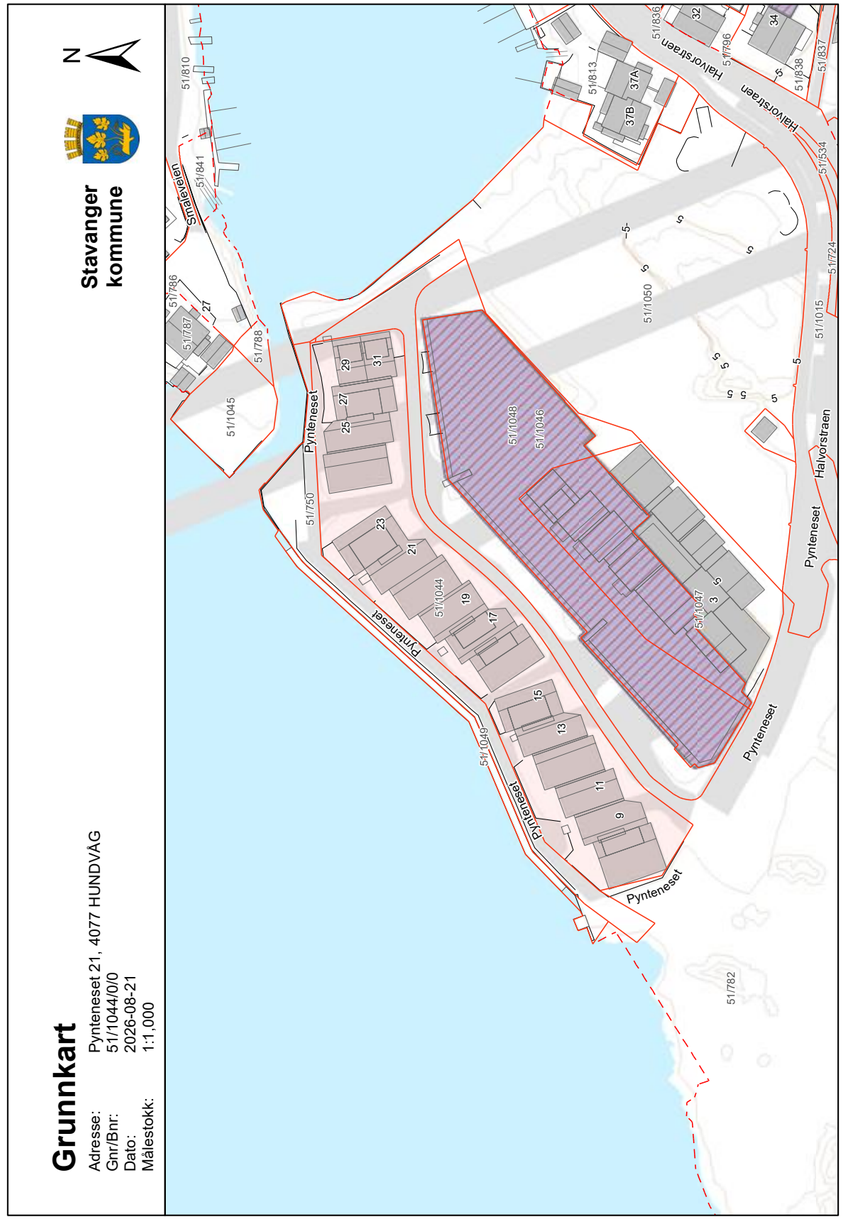
Dato salgsoppgave
8.9.2026

Dato salgsoppgave
9.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tegnforklaring
Reguleringsplan side 1

BEBYGGELSE OG ANLEGG	AREALFORMÅL
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	
Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/Industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	
Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAST

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*
Veg
Kjøreveg
Fortau
Torg
Gatetun
Gang-/sykkelveg
Gangveg/gangareal/gågate
Sykkelanlegg
Annen veggrunn - tekniske anlegg
Annen veggrunn - grøntareal
Bane (nærmere angitt baneformål)
Trasé for jernbane
Trase for sporveg/forstadsbane
Trase for taubane
Stasjons-/terminalbygg
Holdeplass/plattform
Leskur/plattformtak
Tekniske bygg/konstruksjoner
Annen banegrunn - tekniske anlegg
Annen banegrunn - grøntareal
Lufthavn
Lufthavn - landings-/taxebane
Lufthavn - terminalbygg
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg
Landingsplass for helikopter o.a.
Havn
Kai
Havneterminaler
Havnelager
Molo
Navigasjonsinstallasjon
Hovednett for sykkel
Kollektivnett
Trase for nærmere angitt kollektivtransport
Kollektivknutepunkt
Kollektivanlegg
Kollektivterminal
Kollektivholdeplass
Pendler- /innfartsparkering
Parkering
Rasteplass
Parkeringsplasser
Parkeringshus/ -anlegg

Teknisk infrastruktur
Energinett
Fjernvarmenett
Vann- og avløpsnett
Vannforsyningsnett
Avløpsnett
Overvannsnett
Avfallssug
Telekommunikasjonsnett
Sikringsanlegg
Andre teknisk infrastrukturtraseer
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur
Blågrønnstruktur
Naturområde
Turdrag
Turveg
Friområde
Badeplass/ -område
Park
Vegetasjonsskjerm
Vannspeil
Overvannstiltak
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning
Kombinerte grønnstrukturformål
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

FORSVARET

4. Forsvaret
Forsvaret
Ulike typer militære formål
Skytefelt/øvingsområde
Forlegning/leir
Kombinerte militærformål
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 3

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
Landbruksformål
Jordbruk
Skogbruk
Seterområde
Gartneri
Pelsdyranlegg
Naturformål
Friluftsformål
Reindriftsformål
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.
Spredt boligbebyggelse
Spredt fritidsbebyggelse
Spredt næringsbebyggelse
Naturvern
Jordvern
Særlige landskapshensyn
Vern av kulturminner og kulturmiljø
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Ferdsel
Ankringsområde
Opplagsområde
Opplagsområde
Farled
Hoved- og biled
Havneområde i sjø
Småbåthavn
Bøyehavn
Fiske
Fiskeområde
Låssettingsplasser
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel
Akvakultur
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg
Fangstbasert levendelagring
Drikkevann
Naturområde
Naturområde i sjø og vassdrag
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Friluftsområde
Friluftsområde i sjø og vassdrag
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Idrett og vannsport
Badeområde
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 4

HENSYNSSONER
FLATER

Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	
RpStøySone	H290_1
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)
Små flater, alle hensynssoner	

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater Objekttype/Egenskap	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

PUNKTSYMBOL

RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)
- BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for forretning
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- Områder for fritidsbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
- Offentlig administrative bygg
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Allmennyttig barnehage
- Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmennyttig kirke
- Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Allmennyttig administrasjon
- Områder for herberger og bevertningssteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)
- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Område for reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for buss og drosje)
- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)
- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sja/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)
- FAREOMRÅDER
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
- Skytebane
- Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
- Område med rasfare
- Område med flomfare
- Område med særskilt angitt annen fare

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)
- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg (land)
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret / sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Frisiktsone ved vei
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Grunnvannsmagasin
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Bevaringsområde for bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilt anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Vindkraft
- Annet spesialområde

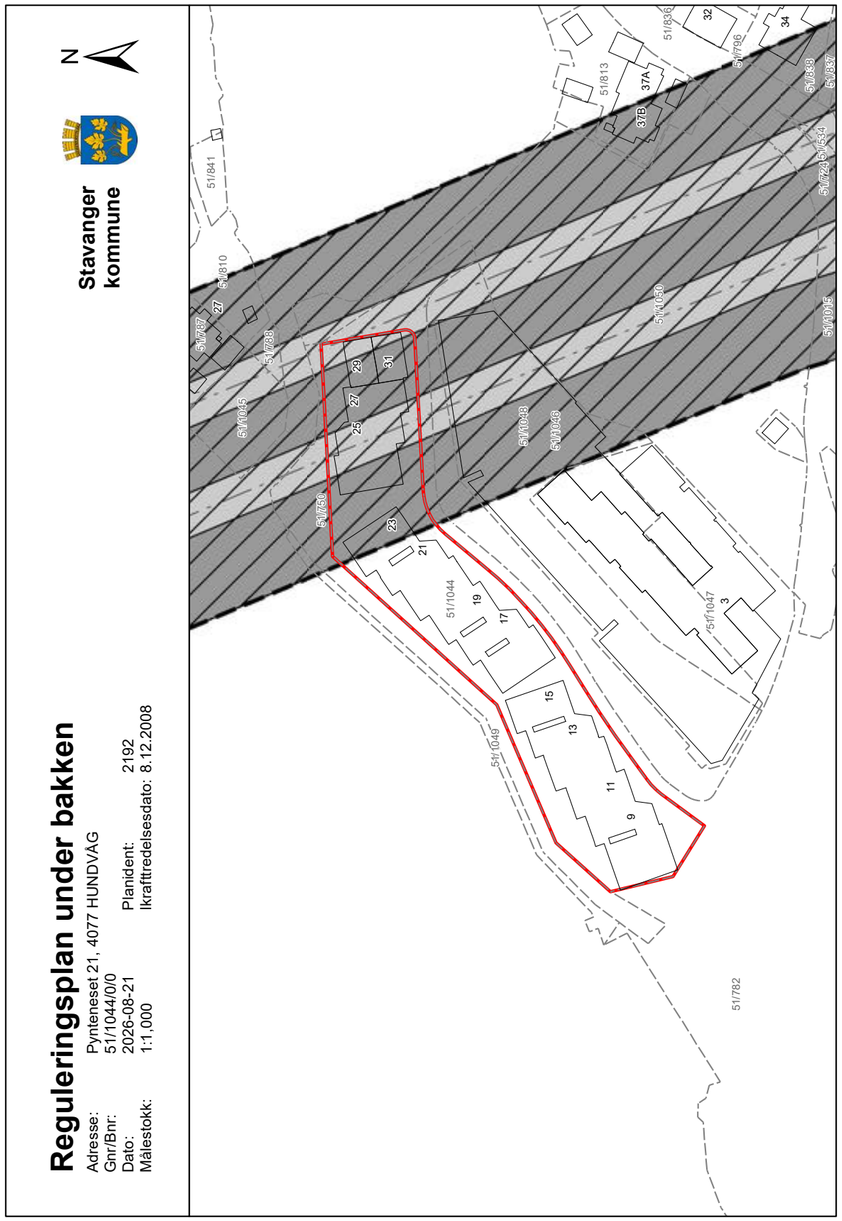
FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)
- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

FORNYELSESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)
- FORNYELSESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL
- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmennyttig
- Veiserviceanlegg (Bevertning / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde
- Unyansert formål

Begrensninger grense
- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsesgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål
- 500 - Fareområde
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Ildsfarlig opplag ol
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Frisiktsone
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvannsmagasin
- 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområder
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- 800 - Fornyelsesområder
- 991 - Formålsrekkefølge
- 992 - Midlertidig trafikkområde



Pynteneset borettslag 1



Innkalling til generalforsamling 2026

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Pynteneset borettslag 1.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel. Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

Dersom dere skal gjennomføre generalforsamlingen digitalt, må du logge inn på Min side via bate.no.

Onsdag 06.05.2026, kl. 17:00

Fellesrom Pynteneset

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 2 Forslag

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder for to år
- 6.2 Valg av styremedlem for to år
- 6.3 Valg av varamedlemmer for ett år
- 6.4 Valg av valgkomité
- 6.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Pynteneset borettslag 1

2. Årsregnskapet for 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 135 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. 2 Forslag

Hei

Forslag:

Ønsker at beboere har mer frihet til å låne felles arealene uten kostnad. Ser disse ofte står som tilgjengelige. (Mener ikke hyblene) Som for eksempel tv rom og selskapslokale. Foreslår at alle beboere har en kvote med gratis lånemulighet av fellesrom som kan brukes for eksempel 1-2 ganger i måneden med familie og venner uten det "symbolske summet på 300-1000,-

Et til forslag: tydeligere merking at det ikke er lov å kjøre inn til leilighetene- selv for leveranser og at dette kan føre til bot eventuelt. (Dumt når de ikke hører etter- selv om en gir beskjed)

Hilsen Adin

Forslag til vedtak: Beboere har en kvote på å bruke/ låne fellesområder uten å betale 1 gang i måneden med familie og venner. Gjelder tv rom og selskapslokale.

Tydeligere skilting for å unngå innkjørsel til leilighetene.

Styrets innstilling: For Pynteneset 1 gjelder dette kun våre felles rom, Felles rom/ møte rom nr 21 og TV stuen, disse er gratis i den forbindelse det er felles arrangement for beboere Pynteneset 1.

Ønsker noen å booke disse for privat arrangement er det lagt inn kost pålydende kr 300,- , disse kr går til felles kassen.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for to år

6.2 Valg av styremedlem for to år

6.3 Valg av varamedlemmer for ett år

6.4 Valg av valgkomité

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		3 143 056	0	2 107 432
Innbetalt til felles lån - avdrag		2 954 619	0	0
Innbetalt til felles lån - renter		7 701 696	0	0
Leieinntekt garasje		84 600	0	112 800
Tillegg felleskostnader		77 512	0	65 340
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		223 495	0	299 400
Sum Inntekter		**14 184 977**	**0**	**2 584 972**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.		0	0	91 280
Forretningsførerhonorar		87 500	0	110 000
Tilleggstjenester forretningsfører		36 266	0	0
Revisjonshonorar	1	0	59 000	0
Vaktmestertjenester		67 873	0	131 000
Drift og vedlikehold	2	509 113	0	1 071 320
TV og/eller internett		243 883	0	299 400
Forsikringer		160 217	0	247 189
Kommunale avgifter		233 322	0	268 000
Energi/strøm		25 004	0	40 000
Administrasjonskostnader		4 556	23 633	11 500
Sum kostnader		**1 367 735**	**82 633**	**2 269 689**
Driftsresultat		**12 817 243**	**-82 633**	**315 283**
Finansielle poster				
Renteinntekter		49 926	63	30 000
Rentekostnader		9 597 241	19 888	0
Netto finanskostnader		**9 547 316**	**19 825**	**-30 000**
Resultat	**3**	**3 269 927**	**-102 458**	**345 283**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	4	399 710 000	64 358 655
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**399 710 000**	**64 358 655**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		-10 298	0
Forskuddsbetalte kostnader		20 813	0
Andre fordringer		10 782	269 819
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		869 513	472 528
Sum omløpsmidler		**890 810**	**742 347**
SUM EIENDELER		**400 600 810**	**65 101 002**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		280 000	280 000
Opptjent egenkapital		3 287 469	17 542
Sum egenkapital	**5**	**3 567 469**	**297 542**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	6	134 825 484	64 371 854
IN ordning(individuell nedbetaling)	6	162 011 513	0
Borettsinnskudd		99 927 500	0
Sum langsiktig gjeld		**396 764 497**	**64 371 854**
Kortsiktig gjeld			
Innbetalt strøm		42 746	0
Gjeld til forretningsfører		-4 000	0
Gjeld til konsernselskap		0	428 918
Leverandørgjeld		189 665	2 688
Påløpne renter		36 505	0
Annen kortsiktig gjeld		3 929	0
Sum kortsiktig gjeld		**268 844**	**431 606**
Sum gjeld		**397 033 341**	**64 803 460**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**400 600 810**	**65 101 002**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Tore Sunde	Olaug Lønning	Glenn Harestad
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	88 885	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	33 620	0
6610 Drift av fellesanlegg/Kontingent velforening	242 700	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	5 753	0
6780 Drifts- og serviceavtaler	135 198	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	2 957	0
Sum	**509 113**	**0**

Note 3 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	**3 269 927**	**-102 458**
Andre finansielle innbet.	0	120 000
Avdrag på lån	-2 945 503	0
Andre finansielle utbetalinger	-13 199	0
Endring disponible midler	**311 225**	**17 542**
Omløpsmidler	**890 810**	**742 347**
Kortsiktig gjeld	**268 844**	**431 606**
Disponible midler	**621 966**	**310 741**

Note 4 - Anleggsmidler

	Bygning og tomt
Anskaffelseskost 01.01	64 358 655
Årets tilgang	335 351 345
Årets avgang	0
Anskaffelseskost 31.12	**399 710 000**
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	0
Akkumulerte nedskrivninger pr 31.12	0
Bokført verdi 31.12	**399 710 000**
Anskaffelsesår	2023
Antatt levetid i år :	

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Andelskapital	280 000	0	280 000
Egenkapital	3 287 469	3 269 927	17 542
Sum Egenkapital	**3 567 469**	**3 269 927**	**297 542**

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 6 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	**16369948192**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2025
Rentesats:	5.25 %
Beregnet innfridd:	30.12.2054
Opprinnelig lånebeløp:	299 782 500
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	164 957 016
Opptak i perioden:	299 782 500
Lånesaldo 31.12:	**134 825 484**
Saldo 5 år frem i tid:	115 710 172
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	162 903 140
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	891 627
Andelssaldo 31.12:	**162 011 513**
Sum pantegjeld for lån:	**296 836 997**

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er kr. 396 764 497,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2025 en bokført verdi på kr 399 710 000,-

Resultat og balanse med noter for Pynteneset borettslag 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Pynteneset borettslag 1

Styreleder	Tore Sunde (sign.)	27.04.2026
Styremedlem	Glenn Harestad (sign.)	27.04.2026
Styremedlem	Olaug Lønning (sign.)	27.04.2026

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 generalforsamlingen i Pynteneset borettslag 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Pynteneset borettslag 1 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

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

Penneo Dokumentnøkkel: YKN9Z-5MEN0-BF1DY-D72HY-EWWLD-IRE1C

© 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
Arendal
Bergen
Drammen
Hamar
Kristiansand
Stavanger
Trondheim
Tynset

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets 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 borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YKN9Z-5MEN0-BF1DY-D72HY-EWWLD-IRE1C

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
2026-04-28 11:36:47 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: YKN9Z-5MEN0-BF1DY-D72HY-EWWLD-IRE1C

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 tillitstjenester, se **https://eutl.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.

Informasjon fra styret

Om Pynteneset borettslag 1

Pynteneset borettslag 1 ligger i Stavanger kommune og består av 55 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 930184748.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Tore Sunde
Styremedlem, Glenn Harestad
Styremedlem, Olaug Lønning
Varamedlem, Inger Grethe Larsson-Fedde
Varamedlem, Sverre Morthen Helgøy

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:
I løpet av perioden har styret gjennomført 12 styremøter og behandlet 42 saker.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Service avtaler, Gjesteparkeringer . fellesrom , renhold , vindusvask , innglassing balkonger , privatisering hager , div uteområder, overtakelser av byggeri

Arrangementer:

HMS-arbeid:

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvarslingssystemer. Den enkelte boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt slokkeutstyr.

Styrets planer fremover

Forsikringsavtale

Pynteneset borettslag 1 er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0006531345.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 29.04.2026

FULLMAKT

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

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

Navn: .....
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: 2026

.....
(andelseiers underskrift)

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

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

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

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

BATE PROAKTIV.NO

ORDENSREGLER

Pynteneset Borettslag 1

(Vedtatt av styret i samsvar med vedtektene § 4-1 (7). Ordensreglene utfyller vedtektene og borettslagsloven, og kan ikke stride mot disse.)

---

1. Formål og omfang

Ordensreglene skal bidra til ro, orden og et godt bomiljø i borettslaget. Alle beboere plikter å vise hensyn til hverandre.

Reglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseier er ansvarlig for at husstandsmedlemmer, leietakere og besøkende gjøres kjent med og følger reglene.

Der borettslaget har særskilte regler eller vedtekter for bruk av fellesanlegg eller felleseiendommer, gjelder disse foran ordensreglene.

---

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne skal begrense aktiviteter som kan virke forstyrrende for naboene.

Det skal være ro i borettslaget mellom kl. **23:00 og 06:00**. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som er sjenerende for omgivelsene.

Støyende arbeid som banking, boring, sliping, saging og lignende er tillatt:

- **Hverdager:** kl. 08:00–20:00
- **Lørdager:** kl. 10:00–18:00

På **søndager og helligdager** skal støyende arbeid ikke forekomme.

Ved spesielle anledninger forventes det at alminnelig skjønn og hensyn benyttes overfor naboer.

---

3. Bruk av bolig og tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær i den kalde årstiden
- at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondens og mugg

Skadedyr

Oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende, skal dette straks meldes til styret. Skadedyr kan også meldes direkte til borettslagets forsikringsselskap.

Balkong og uteareal

- Risting av tøy, tepper o.l. fra balkong eller vindu er ikke tillatt
- Balkongen skal ikke brukes som lagringsplass for søppel eller løse gjenstander
- Rister/sluk på balkonger skal holdes rene slik at overvann ikke trenger inn i boligen

Snø og is skal fjernes fra balkong så langt dette er praktisk og sikkerhetsmessig forsvarlig. Skader som oppstår som følge av manglende vedlikehold kan medføre økonomisk ansvar.

Endringer

Alle inngrep i fasade, yttervegger eller fellesarealer – herunder markiser, plattinger, levegger, varmepumpe, parabolantenne o.l. – krever **skriftlig søknad og godkjenning**, jf. vedtektene § 4-1 (6).

---

4. Fellesarealer

Beboerne plikter å holde fellesarealer rene og ryddige.

- Søppelsjakter er kun for husholdningsavfall
- Avfall skal sorteres og ikke settes utenfor søppelsjaktene
- Fellesarealer skal holdes fri for private gjenstander, med unntak av barnevogner og sykler på angitte plasser
- Mat skal ikke legges ut på borettslagets område

Fellesdører skal holdes låst.

---

5. Kjøring og parkering

Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveier er ikke tillatt.

Parkering og bruk av parkeringsanlegg reguleres i henhold til:

- vedtektene for Pynteneset Borettslag 1, og
- vedtektene for Sameiet Pynteneset Fellesanlegg.

Parkeringsanlegg og enkelte fellesarealer forvaltes og håndheves av eget styre for fellesanlegget.

---

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold skal sendes til styret.

Dyrehold skal ikke være til ulempe for andre beboere. Eier er ansvarlig for:

- at dyr holdes under kontroll på fellesarealer
- at ekskrementer fjernes umiddelbart
- at støy, lukt eller adferd ikke er til sjenanse

Ved gjentatte eller alvorlige klager kan styret pålegge tiltak eller trekke tilbake tillatelsen.

---

7. Heime/Bate

7.1 Bruk

Heime er borettslagets primære digitale plattform for informasjon, varsling og administrasjon av fellestjenester.

Heime skal benyttes til:

- informasjon og meldinger fra/til styret
- booking og bruk av fellesrom og fellestjenester
- praktiske beskjeder av generell karakter som er relevante for fellesskapet

Heime skal ikke benyttes til:

- offentlige klager rettet mot enkeltbeboere
- personrettede kommentarer, irettesettelser eller kritikk
- publisering av bilder, navn eller beskrivelser av forhold knyttet til enkeltpersoner, herunder forhold som gjelder renhold, parkering eller bruk av fellesarealer
- Heime skal ikke benyttes til systematisk eller næringspreget virksomhet, eller innlegg som i omfang, hyppighet eller utforming fremstår som markedsføring eller reklame.

Forhold som gjelder mangler eller andre brudd på ordensreglene skal rettes til styret, og ikke publiseres som åpne innlegg på Heime.

Styret forbeholder seg retten til å:

- fjerne innlegg som er i strid med dette punktet
- gi pålegg om endret bruk av plattformen
- begrense eller frata brukere retten til å poste eller kommentere på Heime ved gjentatte eller alvorlige brudd

Brudd på dette punktet anses som brudd på ordensreglene og kan følges opp i tråd med vedtektene kapittel 7.

7.2 – Ordensregler, Fellesrom

Ordensregler for Pynteneset 1 gjelder i sin helhet også ved bruk av fellesrom i Trinn 1. Utfyllende ordensregler for bruk av de enkelte fellesrommene, vil til enhver tid være tilgjengelige i Heime Appen.

Ved gjentatte eller grove brudd på ordensreglene knyttet til bruk av fellesrom, kan styret, etter skriftlig varsel, midlertidig frata den enkelte retten til å leie eller booke fellesrom.

Begrensningen skal stå i rimelig forhold til bruddets art og varighet, og oppheves når forholdet er rettet.

---

8. Brannvern

8.1 Borettslaget er utstyrt med felles brannvarslingsanlegg og sprinkleranlegg som dekker hele borettslaget. Borettslaget har ansvar for drift og vedlikehold av felles brannvernsystemer i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Beboerne plikter å:

- ikke koble ut, dekke til eller på annen måte hindre funksjonen til brannvarslings- eller sprinkleranlegget
- melde fra til styret umiddelbart dersom det oppdages feil, skade eller unormal funksjon på brannvernutstyr
- opptre aktsomt slik at brannvernsystemene ikke utløses unødig
- å opptre aktsomt med ild og varme

Andelseier kan holdes økonomisk ansvarlig for kostnader knyttet til utrykninger som følge av uforsvarlig eller unødvendig utløsing av brannalarm.

Brannvernutstyr som er plassert i den enkelte bolig skal ikke fjernes eller settes ut av funksjon.

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

8.2 Bålpanner og åpen ild
Bruk av **ved- eller kullfyrte bålpanner** er ikke tillatt på terrasser eller i hager.
Bålpanner som benytter **gass eller etanol** er kun tillatt dersom bruken skjer på en forsvarlig måte og i samsvar med produsentens anvisninger.

8.3 Elektriske sykler
Elektriske sykler skal **ikke lagres eller parkeres i fellesområder**, herunder oppganger og svalganger.
Lagring og lading skal skje på **dedikerte plasser**. Lading om natten anbefales ikke.

8.4 Elektriske sparkesykler
Lagring og lading av elektriske sparkesykler er **ikke tillatt i leiligheter, oppganger eller felles ganger**.

8.5 Rømningsveier
Trapper, og andre rømningsveier skal til enhver tid holdes **frie for gjenstander** og må ikke benyttes til lagring eller parkering.

8.6 Grill
Bruk av **kullgrill er ikke tillatt**.
Elektrisk grill er tillatt.
Gassgrill kan benyttes i **rimelig proporsjon til tilgjengelig areal** og forutsatt forsvarlig bruk.

9. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som **mislighold**, jf. vedtektene kapittel 7.

Styret kan gi skriftlig advarsel. Ved gjentatte eller alvorlige brudd kan saken følges opp med krav om retting, erstatning, pålegg om salg eller fravikelse i samsvar med vedtekter og borettslagsloven.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Pynteneset borettslag 1 onsdag 06.05.2026 kl. 17:00 - Fellesrom Pynteneset.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Fysisk generalforsamling

Tobias Lorentzen ble valgt til møteleder og Tobias Lorentzen ble valgt til sekretær.

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

Vedtak:
Tore Sunde ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

Vedtak:
Det var 17 andelseiere og 0 godkjente fullmakter representert. Totalt 17 stemmeberettigede.

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 135.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. 2 Forslag

Hei

Forslag:

Ønsker at beboere har mer frihet til å låne felles arealene uten kostnad. Ser disse ofte står som tilgjengelige. (Mener ikke hyblene) Som for eksempel tv rom og selskapslokale. Foreslår at alle beboere har en kvote med gratis lånemulighet av fellesrom som kan brukes for eksempel 1-2 ganger i måneden med familie og venner uten det "symbolske summet på 300-1000,-

Et til forslag: tydeligere merking at det ikke er lov å kjøre inn til leilighetene- selv for leveranser og at dette kan føre til bot eventuelt. (Dumt når de ikke hører etter- selv om en gir beskjed)

Hilsen Adin

Vedtak:
Sakene ble nedstemt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for to år

Vedtak:
Styreleder ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlem for to år

Vedtak:
Glen Harestad ble valgt til styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Vedtak:
Inger Grethe Larsson-Fedde og Sverre Morthen Helgøy ble valgt som varamedlemmer for ett år.

6.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Det ble ikke valgt valgkomité.

6.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Nytt styre registreres i protokollen etter at møtet er avholdt.

Vedtak:
Samme styret som forrige periode.

Tatt til orientering.

Protokoll for Pynteneset borettslag 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tobias Lorentzen (sign.)	07.05.2026
Sekretær	Tobias Lorentzen (sign.)	07.05.2026
Protokollvitne	Tore Sunde (sign.)	07.05.2026

Vedtekter

for

Sameiet Pynteneset Fellesanlegg I

Sist endret 02.07.2025

Org. nr: 935 202 043

1. Innledende bestemmelser

1.1 Organiseringen av boligområdet

Pynteneset Del 1 er et boligområde på Pynteneset som, etter endt utbygging, vil bestå av boligblokker og et bod- og parkeringsanlegg på bakkeplan med et overbygg slik at garasjeanleggets tak utgjør felles rekreasjonsområder for beboerne på Pynteneset Del 1.

Når utbyggingen av Pynteneset Del 1 er ferdigstilt, vil området bestå av følgende eiendommer / borettslag

- Pynteneset Borettslag 1, etablert på gnr. 51 bnr. 1044
- Pynteneset Borettslag 2, etablert på gnr. 51 bnr. 1047
- Et underjordisk parkeringsanlegg oppført på en anleggseiendom med gnr.51 bnr.1046 ("**Garasjeanlegget**")
- En felles utendørseiendom med grøntarealer / lekeplass, gangveier og felles renovasjonsanlegg på gnr. 51 bnr. 1048 ("**Felleseiendommen**")

Boligområdet er organisert slik at parkeringsplasser til eksklusiv bruk for nærmere bestemte andelseiere innenfor de to borettslagene, er lokalisert i Garasjeanlegget.

Garasjeanlegget og Felleseiendommen skal eies i fellesskap av Pynteneset borettslag 1 og Pynteneset borettslag 2, som sammen utgjør Pynteneset Del 1. Det felles eierskap og den felles drift, vedlikehold etc. av Felleseiendommen og Garasjeanlegget er nærmere regulert under disse vedtekter.

1.2 Navn, eierforhold og formål

Navnet på dette tingsrettslige sameiet skal være Sameiet Pynteneset Fellesanlegg I (heretter kalt «Sameiet»).

Sameierne er

	Sameierbrøk
• Pynteneset borettslag 1	55/83
• Pynteneset borettslag 2	28/83

Sameiebrøken er fastsatt ut fra antall boenheter i de respektive borettslagene. Andelseiere er de som eier boenheter i ett av de to borettslagene som er Sameiere.

Sameiet skal organisere det felles eierskap og den felles forvaltning, drift, bruk, vedlikehold, påkostninger, m.m. av Garasjeanlegget og Felleseiendommen, i henhold til disse vedtektene og sameieloven.

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

2. Eiendommer, bruksretter og kostnadsfordeling

2.1 Garasjeanlegget

Garasjeanlegget består av parkeringsplasser med tilhørende adkomstareal, samt sportsboder, sykkelparkering og tekniske rom.

Parkeringsplassene og bodene skal være til bruk for de av andelseierne hos Sameierne som har fått tildelt eksklusiv rett til parkeringsplasser og / eller boder i Garasjeanlegget. Disse bruksrettene skal tinglyses.

En «tegning» over hvilke andelseiere som har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass og / eller bod følger som **vedlegg 1** til disse vedtektene. Vedlegg 1 oppdateres fortløpende ved salg, utleie eller ombytting av parkeringsplasser / boder. Slik oppdatering utføres av styret.

Sameiet skal ha ansvaret for å drifte og vedlikeholde Garasjeanlegget, og dekke utgiftene forbundet med dette. Disse utgiftene skal fordeles mellom Sameierne fordelt etter på hvor mange bod- og parkeringsretter andelseierne hos hver av Sameierne som har i Garasjeanlegget.

De med parkeringsplass betaler en del hver, mens de som har bod betaler for 0,5 parkeringsplass.

Bruksrettshaver til parkeringsplass nr. 28 betaler for to parkeringsplasser.

2.2 Felleseiendommen

Sameierne eier også Felleseiendommen i fellesskap. Felleseiendommen skal være til bruk for alle som bor i boenhetene hos Sameierne.

Sameiet har ansvaret for å drifte og vedlikeholde Felleseiendommen, og dekke utgiftene forbundet med dette. Utgiftene skal fordeles mellom Sameierne etter sameierbrøken, med lik sats pr. boenhet.

3. Fysisk bruk av Garasjeanlegget mv.

3.1 Begrensninger i rett til overdragelse, utleie mv.

Garasjeanlegget består bl.a. av parkeringsplasser som er til eksklusiv bruk til de andelseierne som har bruksrett til fast parkeringsplass.

De til enhver tid ikke tildelte (usolgte) parkeringsplasser i Garasjeanlegget vil bli tildelt / solgt til eksklusiv bruk fra utbygger til kjøpere / andelseiere innenfor Pynteneset Del 1, og kan således ikke benyttes fritt av andre andelseiere. Utbygger disponerer usolgte parkeringsplasser frem til disse er overdratt.

Retten til eksklusiv parkeringsplass kan kun overdras sammen med boenheten som parkeringsplassen i utgangspunktet ble solgt sammen med, eller til andre andelseiere innenfor Pynteneset Del 1. Utleie av parkeringsplass kan avtales med andre andelseiere eller beboere innenfor Pynteneset Del 1. Dersom retten til parkeringsplass selges eller leies ut i strid med denne bestemmelsen, skal styret pålegge innehaver en plikt til å rette opp i forholdet med en frist på 6 måneder. Dersom innehaver ikke oppfyller plikten til retting, skal styret pålegge innehaver å selge / leie ut parkeringsplassen til en eier / beboer av bolig innenfor Pynteneset Del I. Om innehaver ikke etterkommer denne forpliktelsen innen 4 måneder etter mottatt skriftlig pålegg, tilfaller parkeringsplassen Sameiet Pynteneset Fellesanlegg I.

3.2 Bruken av Garasjeanlegget / pålegg om bytte mv.

Det kan ikke henges opp skap, hyller eller lignende på parkeringsplassene uten samtykke fra styret i Sameiet. Parkeringsplassene skal brukes til plassering av et kjøretøy, og annen oppbevaring er ikke tillatt. Dette gjelder også for andelseierne som har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass. Sameiet kan utarbeide ordensregler for bruk av Garasjeanlegget. Disse vedtas på årsmøtet med alminnelig flertall.

En andelseier som har fast parkeringsplass, kan anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til den parkeringsplass som han / hun disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering og vedlikehold av ladepunkt og strøm dekkes av den aktuelle andelseier.

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen andelseier å bytte parkeringsplass. Denne bytteretten gjelder bare dersom personen med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i Garasjeanlegget. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom andelseieren som pålegges å bytte fra seg en parkeringsplass har anlagt lader for billading på parkeringsplassen som må byttes, og tilsvarende ikke finnes på den plass han mottar, er den rettighetshaveren som utløser byttet ansvarlig for å besørge og bekoste at anlegg for billading også klargjøres på denne. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne bestemmelsen om bytterett kan ikke endres uten at samtlige andelseiere som har parkeringsrettigheter i Garasjeanlegget uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

Sykkelparkeringsplassene i Garasjeanlegget er til bruk for beboerne innenfor Pynteneset Del 1.

De parkeringsplasser som eventuelt måtte bli avsatt til gjesteparkering er til bruk for gjester til alle beboere, og skal kun benyttes til gjesteparkering. Dvs. at ingen av beboerne kan bruke plassene til seg eller andre i sin husstand, og ei heller til gjester som er på langtidsbesøk. Langtidsbesøk skal forstås som mer enn ett døgn.

4. Fysisk bruk av Felleseiendommen

Sameierne og deres beboere har rett til å benytte Felleseiendommen til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Felleseiendommen må ikke brukes slik at andre beboere hindres i å bruke den. Styret kan gi bestemmelser om hvordan Felleseiendommen skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

Bruken av Felleseiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere innenfor Pynteneset Del I.

5. Rettslig rådighet

Ingen av Sameierne har rett til å kreve Sameiet Pynteneset Fellesanlegg I oppløst.

6. Styret

Sameiets styre skal bestå av 3 medlemmer, hvor begge Sameierne skal være representert med minst 1 medlem utpekt fra det aktuelle borettslag sitt styre. Det tredje styremedlemmet utpekes vekselvis annenhver periode av Sameierne. Styremedlemmene velges for to år om gangen.

Styret konstituerer seg selv etter valg. Styret bestemmer selv hvem som skal være styrets leder.

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

7. Signatur og representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter sameierne i Sameiet Pynteneset Fellesanlegg I med underskrift av styrets leder og ytterligere ett av styrets medlemmer, i fellesskap.

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

8. Styrets arbeid

Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av Garasjeanlegget og Felleseiendommen, samt at sameiets anliggender utføres i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet. Styret skal tilse at vedlegg 1 oppdateres i takt med mottatt meldinger om overdragelse og utleie av bruksrettigheter.

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

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

Styret kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi en Sameier eller andelseier eller grupper av andelseiere, en urimelig fordel på andre Sameier/andelseier/gruppe av andelseiere sin bekostning. Ei heller kan styret treffe beslutninger om bortfall av slike eksklusive bruksretter som fremgår av disse vedtekter med vedlegg, med mindre den aktuelle bruksrettshaver samtykker til bortfallet.

9. Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Sameierne har rett til å delta på årsmøtet hvor de har tale- og forslagsrett. Videre har styremedlemmer, forretningsfører og revisor i Sameiet Pynteneset Fellesanlegg I rett til å delta på årsmøtet med tale- og forslagsrett. Styreleder har plikt til å være til stede på årsmøtet.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle de som har møterett, med opplysning om møtedato og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på årsmøtet.

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

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

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

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

10. Ekstraordinært årsmøte

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

11. Årsmøtets vedtak

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Sameierne stemmer etter sameiebrøk. Blanke stemmer anses ikke som avgitt. Dersom avgitte stemmer står likt, skal saken avgjøres ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på årsmøtet for vedtak om følgende saker:

- Endring av vedtektene
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av Garasjeanlegget eller Felleseiendommen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold.
- Rettslige disposisjoner over Garasjeanlegget eller Felleseiendommen som går ut over vanlig forvaltning

Følgende beslutning krever tilslutning fra de Sameierne beslutningen gjelder:

- At bestemte Sameiere skal ha en plikt til å holde deler av Garasjeanlegget eller Felleseiendommen ved like, med mindre annet alt fremgår av disse vedtekter

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

Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi én eller enkelte Sameier(e) en urimelig fordel på andres bekostning. Ei heller kan årsmøtet treffe beslutninger om bortfall av slike eksklusive bruksretter som fremgår av disse vedtekter med vedlegg, med mindre den aktuelle bruksrettshaver samtykker til bortfallet.

12. Vedlikehold av garasjeanlegget og felleseiendommen

Styret er ansvarlig for at Garasjeanlegget og Felleseiendommen holdes forsvarlig ved like. Styret plikter å utarbeide en vedlikeholdsplan, samt å innkreve tilstrekkelig betaling av fellesutgifter til å kunne utføre sine plikter etter disse vedtekter.

Parkeringsplass nr. 28 er innbygget med vegger og garasjeport. Bruksrettshaver av den innebygde parkeringsplassen har vedlikeholdsansvar for garasjeporten og veggene innvendig, mens Sameiet vedlikeholder de utvendige veggene. Dersom Sameiet trenger tilgang til garasjen ifbm. drift eller vedlikehold mv. som ligger under Sameiets ansvar, plikter bruksrettshaver å gi nødvendig tilgang. Styret kan pålegge bruksrettshaver å gjennomføre konkrete vedlikeholdstiltak, dersom dette anses nødvendig. Dersom pålegget ikke er etterkommet innen gitt frist, kan styret iverksette nødvendige tiltak for bruksrettshavers regning.

13. Fordeling og innkreving av kostnader / fellesutgifter

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

Beløpets størrelse fastsettes av styret i henhold til budsjett slik at det med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år.

Se også punkt 2 ovenfor om fordeling av drifts- og vedlikeholdsutgifter.

14. Betaling av felleskostnader

Sameiets felleskostnader betales av Sameieren i samsvar med det som er bestemt i disse vedtekter og etter nærmere vedtak og instruks fra styret, årsmøtet eller forretningsfører.

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

15. Forsikring

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

Vedtekter

For Pynteneset Borettslag 1 org.nr. 930 184 748,

vedtatt på stiftelsesmøtet den 15.09.2022, endret den 20.02.2025 og 12.02.2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

1-3 Organisering av boligområdet

Borettslagets eiendom ligger innenfor et større boligområde, hvor det også er eiendommer som skal eies i fellesskap av borettslagene i boligområdet Pynteneset Del 1. Disse felleseiendommene består av felles uteareraler etablert på gnr. 51 bnr. 1048 og et felles parkeringsanlegg etablert på gnr. 51 bnr. x. Parkeringsanlegget er en egen anleggseiendom som ligger delvis under Pynteneset borettslag 2 og delvis under felles uteareraler for borettslaget og Pynteneset borettslag 2.

Pynteneset borettslag 1 vil være medeier i disse felleseiendommene. Alle eiere av boliger innenfor området har bruksretter til felleseiendommene, og det er opprettet et eget sameie som skal drifte og vedlikeholde felleseiendommene; Sameiet Pynteneset Fellesanlegg I. Det felles eierskap er regulert i egne vedtekter for Sameiet Pynteneset Fellesanlegg I.

Borettslaget har flere fellestjenester med tilgang for beboerne til ulike fellesrom og tilknytning til bo- og trivselskonseptet Heime. En beskrivelse av fellestilbudene fremgår av punkt 4-2.

Utbyggingsområdet Pynteneset skal senere også bygges ut med det som vil bli boligområdet Pynteneset Del 2. De boligene som skal bygges som en del av boligområdet Pynteneset Del 2, kan ha rettigheter til fellesfunksjoner sammen med boligområdet Pynteneset Del 1 dersom det følger av vedtekter eller er avtalt på annet vis.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune, en kommune, og selskap og stiftelser som opplistet i borettslagsloven § 4-2 (1) til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagsloven.

(4) I tillegg har utbygger, leie-til-eie-selskap eller annen sammenslutning med samfunnsnyttig formål og arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte rett til å eie det antall andeler som til enhver tid følger ev borettslagsloven § 4-3 eller tilsvarende bestemmelse som regulerer slikt eierskap.

(5) Andel nr. 19 og 43 (leilighet D302 og leilighet D402**)** har begge rett til å dele opp boenhetene sine, slik at den enkelte boenhet gjøres om til to boenheter som er tilknyttet to andeler. Styret skal medvirke til utstedelse av ny andel. Dersom slik oppdeling skjer, skal eierbrøk og andel felleskostnader deles innbyrdes mellom de oppdelte andelene.

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

Det er ikke intern forkjøpsrett i borettslaget.

4. Boretten, fellestilbud og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

(2) Andelene på bakkeplan har eksklusiv bruksrett til det hageareralet som ligger i naturlig tilknytning til sin andel. Leil. E101/ andel nr. 46 har ikke tilliggende hageareraler. Tegning over hageareal til eksklusiv bruk ligger som **vedlegg 1**.

For andeler på bakkeplan med tilliggende hageareal som angitt i vedlegg 1, kan styret etter skriftlig søknad gi samtykke til at hageareralet gis utvidet eksklusiv bruksrett (privatisering).

Utvidet eksklusiv bruksrett innebærer at andelseier kan opparbeide arealet, herunder etablere terrasse, platting eller tilsvarende tiltak i tråd med normal bruk og borettslagets karakter.

Slike tiltak skal forhåndsgodkjennes av styret og beslutningen skal protokollføres. Tiltak som påvirker fasade, felles konstruksjoner eller fellesareal omfattes i tillegg av bestemmelsene i punkt 4-1 (6), der disse kommer til anvendelse.

Andelseier har fullt vedlikeholds- og kostnadsansvar for tiltak som etableres innenfor det privatiserte arealet, herunder senere reparasjoner, utskiftninger og eventuell tilbakeføring. Dersom etablert tiltak må fjernes

midlertidig som følge av annet vedlikeholdsarbeid i regi av borettslaget, er andelseier ansvarlig for kostnader knyttet til de- og eventuell remontering av tiltak.

Styret kan gi pålegg om fjerning av privatiserende tiltak i strid med denne bestemmelsen og med styrets føringer. Om slikt pålegg ikke etterkommes, kan styret sørge for fjerning/tilbakeføring på andelseiers regning.

Den utvidede eksklusive bruksretten følger andelen ved eierskifte, med mindre annet er særskilt fastsatt av generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

(8) For andeler hvor svalgang eller deler av svalgang naturlig grenser til den enkelte bolig, kan styret etter skriftlig søknad gi samtykke til at nærmere angitte deler av svalgangen gis eksklusiv bruksrett.

Eksklusiv bruksrett innebærer også at andelseier, etter forhåndsgodkjenning fra styret, kan opparbeide arealet, herunder flislegge eller etablere annen fast overflate, i den grad dette er forenlig med byggets utforming og borettslagets karakter.

Slik bruksrett og tiltak forutsetter at rømningsvei, fri ferdsel og tilgang til tekniske installasjoner, herunder heissjakt, til enhver tid opprettholdes, og at bruken ikke medfører urimelig sjenanse for andre andelseiere, herunder knyttet til støy, lukt, innsyn eller sikkerhet.

Tiltak skal forhåndsgodkjennes av styret, og beslutningen skal protokollføres. Tiltak som berører fasade, felles konstruksjoner eller øvrige fellesarealer omfattes i tillegg av bestemmelsene i punkt 4-1 (6), der disse kommer til anvendelse.

Andelseier har vedlikeholds- og kostnadsansvar på tiltak som er etablert innenfor området, herunder senere reparasjoner, utskiftninger og eventuell tilbakeføring. Dersom etablert tiltak må fjernes midlertidig som følge av annet vedlikeholdsarbeid i regi av borettslaget, er andelseier ansvarlig for kostnader knyttet til de- og eventuell remontering av tiltak.

Styret kan gi pålegg om fjerning av privatiserende tiltak i strid med denne bestemmelsen og med styrets føringer. Om slikt pålegg ikke etterkommes, kan styret sørge for fjerning/tilbakeføring på andelseiers regning.

Den eksklusive bruksretten følger andelen ved eierskifte, med mindre annet er særskilt fastsatt av generalforsamlingen.

4-2 Fellestjenester

(1) Borettslaget har flere fellestjenester for andelseierne. Noen av fellestjenestene er kun for andelseierne i borettslaget, noen er felles for borettslaget og Pynteneset borettslag 2, mens noen er også felles for hele boligområdet Pynteneset.

Borettslaget og Pynteneset borettslag 2 utgjør sammen Pynteneset Del 1. Øvrig utbygging utgjør Pynteneset Del 2.

(2) I borettslaget er det tre fellesrom til bruk for andelseierne i borettslaget. Disse rommene består av hjemmekontoret, nabolagskino og verksted.

Styret kan fastsette retningslinjer for bruken av disse fellesrommene.

(3) I borettslagets oppgang A (A-bygget) er det et maritimt delerom, Naustet, som er til bruk for andelseierne i borettslaget og Pynteneset borettslag 2.

Lokalisert i Pynteneset borettslag 2 er det to gjestehybler og ett treningsrom til felles bruk for andelseierne i borettslaget og Pynteneset borettslag 2.

Utearealer som ligger mellom og rundt borettslaget og Pynteneset borettslag 2 er felles for de to borettslagene, herunder grøntareal på «lokket» til det felles garasjeanlegget. Unntak fra felles utearealer på dette området er et utekjøkken som kun er til bruk for andelseierne i Pynteneset borettslag 2, samt også inngangspartiene til rekkehusene i Pynteneset borettslag 2 og den utvendige svalgangen mellom bygningene til Pynteneset borettslag 2.

Styrene i Pynteneset borettslag 1 og Pynteneset borettslag 2 kan sammen sette retningslinjer for bruk av fellestjenestene.

Lokalisert i Pynteneset borettslag 2 ligger Nabolagskaféen, som er til bruk for alle beboerne i boligområdet Pynteneset Del 1 og Pynteneset Del 2. Nabolagskaféen er et lokale med kjøkken og sitteplasser som er tilgjengelig for beboerne i Pynteneset. Det er ikke drift av kafé i lokalet.

Kostnader knyttet til fellesrommene, som eksempelvis strøm og energi, vedlikehold, oppgraderinger, ol, skal fordeles mellom borettslaget og Pynteneset borettslag 2 med fordeling basert på antall boliger i hver av borettslagene, slik at Pynteneset borettslag 1 dekker 54/82 og Pynteneset borettslag 2 dekker 28/82 av kostnadene

(4) Borettslaget har avtale om leveranse av fellestjenester og individuelle tjenester som skal leveres iht. bokonseptet "Heime". Andelseierne i borettslaget er innforstått med at behovet og ønsket om innholdet i / omfanget av fellestjenestene kan endres over tid, og at slike endringer nødvendigvis må gjelde for samtlige andelseiere.

(5) Styret forvalter avtalen med «Heime». Fordi leveransen som borettslaget har etter denne avtalen er tett knyttet til fellestjenestene i boligområdet, må det avgjøres av generalforsamlingen med 2/3-flertall dersom det etter utløpt bindingstid for avtalen med «Heime» er ønskelig å gjøre endringer av leverandør eller tjenestetilbud. Styret har fullmakt til å gjøre endringer i avtaleforholdet så lenge endringene av fellestjenestene ikke er av vesentlig karakter eller medfører en økning av vederlaget på mer enn 10 %.

4-3 Bruksoverlating

(1) Med bruksoverlating menes all overlating av bruken av hele boligen, som for eksempel utleie og utlån.

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

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

(4) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen for inntil tre år dersom andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av

andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

(5) Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(6) Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Det er saklig grunn for å nekte godkjenning at brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

5. Parkering

(1) Noen av andelseierne har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass i garasjeanlegget som ligger i en egen anleggseiendom på bakkeplan, delvis under Pynteneset borettslag 2 og delvis under det felles uterealet. Slik eksklusiv bruksrett til parkering er ervervet separat fra andelene. Disse bruksrettighetene skal tinglyses. Bruksrett til parkeringsplass er regulert i vedtektene for Sameiet Pynteneset Fellesanlegg I.

(2) Alle andelseierne har bruksrett til sportsbod som er lokalisert på bakkenivå (1. etg.) i garasjeanlegget. Bruksrettene til sportsbod og parkeringsplass er eksklusive.

(3) Garasjeanlegget eies av Pynteneset Borettslag 1 og Pynteneset Borettslag 2. Utgiftene til drift og vedlikehold av garasjeanlegget skal fordeles mellom Sameierne som nærmere regulert i vedtekter for Sameiet Pynteneset Fellesanlegg I.

(4) Andelseierne er gjort kjent med at man ikke bør oppbevare papp, tekstiler eller annet som ikke tåler fuktighet i sportsboden, da dette må påregnes å kunne bli fuktskadet. Videre er andelseierne gjort kjent med at man ikke bør sette fuktige ting / utstyr i boden, slik som f.eks. våte sykler, da dette kan medføre et fuktigere klima i parkeringsanlegget som igjen vil danne grunnlag for muggsopp. Dersom man skal lagre utstyr i boden som har blitt vått ute, er det viktig at man tørker dette før man setter det inn i boden.

6. Vedlikehold

6-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Andelseieren skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Vedlikeholdsplikten omfatter også områder hvor andelseier har enerett til bruk, som hage og innvendige flater av terrasse og i bod.

(2) Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

1. inventar, varmekabler, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, sluk, vask, kjøkken- og baderomsvifte og apparater
2. brannvarsler og brannslukningsapparat inne i boligen
3. vegg, gulv og himlingsplater og innvendige flater
4. vinduer og ytterdører til boligen
5. røropplegg tilknyttet bruksenheten, innvendige avløpsrør fram til borettslagets felles hovedrør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring og ledninger med tilbehør,

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier skal rense sluk på terrasse, balkonger o.l.

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som nevnt over, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget, og bidra til å minimere skadene så langt det er mulig.

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

(8) Dersom skade ligger innenfor andelseiers vedlikeholdsplikt, eller skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra andelseier eller andre som bor i andelen, og skaden dekkes av borettslagets forsikring, har andelseier plikt til å refundere boligselskapets egenandel.

6-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6-3 Innglassing av balkong

(1) Det er tillatt med innglassing av balkonger i borettslaget, etter søknad til og godkjenning av styret. Innglassing skjer for andelseiers regning og risiko. Andelseier må selv dekke eventuelle kostnader ved søknad til kommunen, oppfyllelse av brannkrav mv.

(2) Andelseier er ansvarlig for alt vedlikehold av innglassingen, herunder nødvendig reparasjon og utskiftning, og bærer alle kostnader forbundet med dette. Styret kan pålegge andelseier å gjennomføre nødvendige vedlikeholdstiltak. Dersom styrets pålegg ikke etterkommes innen angitt frist, kan styret selv iverksette nødvendige vedlikeholdstiltak for andelseiers regning.

(3) Andelseier er ansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå på bygningskroppen eller andre andeler som følge av etablering eller manglende vedlikehold av innglassing. Andelseier må også dekke eventuelle merkostnader som knytter seg til innglassingen i forbindelse med annet vedlikehold av fasade/bygningskropp.

(4) Andelseier vil bli belastet eventuelt økte forsikringskostnader som følge av innglassingen. Ved bruk av borettslagets forsikring på skader på innglassingen, dekker andelseier selv forsikringens egenandel.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler. Det regnes også som mislighold dersom andelseier ikke gir styret adgang til boligen i tråd med punkt 6.2 fjerde avsnitt.

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene i borettslaget skal fordeles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdiene på boligene, eller ut fra andre retningslinjer som fremgår av bygge- og finansieringsplanen. Når særlige grunner taler for det, kan visse kostnader deles etter nytten for den enkelte boligen eller etter forbruk.

(2) Utgifter til TV og internett, og medlemsavgift til Heime betales med lik del per andel. Kostnader til varmtvann og oppvarming fordeles etter forbruk.

(3) Felleskostnadene betales hver måned. Styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Det månedlige beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

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

8-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

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

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

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

9-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs, og avgjør hvorvidt styremøtet avholdes digitalt eller ved fysisk møte. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de deltakende styremedlemmene.

9-3 Styrets vedtak

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

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

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

9-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap forplikter borettslaget utad.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget er generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Elektronisk kommunikasjon regnes som skriftlig. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

10-4 Saker som skal og kan behandles på ordinær generalforsamling

Generalforsamlingen kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen, om ikke alle andelseierne i laget samtykker til dette. Følgende saker kan likevel behandles på ordinær generalforsamling, selv om de ikke er nevnt i innkallingen:

1. saker som etter loven eller vedtektene skal behandles på ordinær generalforsamling,
2. godkjenning av årsregnskap,
3. valg av styremedlemmer og varamedlemmer når disse står på valg,
4. fastsettelse av godtgjørelse til styret,
5. krav om granskning,
6. vedtak om å kalle inn til ny generalforsamling for å avgjøre framlegg som er gjort i møte.

10-5 Møteledelse og protokoll

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

10-6 Stemmerett og fullmakt

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

10-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

10-8 Generalforsamlingens form

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

(2) Minst to andelseiere, som til sammen har minst ti prosent av stemmene, kan kreve at generalforsamlingen skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte.

11. Elektronisk kommunikasjon

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

(2) Styret har egen styre-e-post:

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

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

12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

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

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

12-2 Taushetsplikt

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

12-3 Mindretallsvern

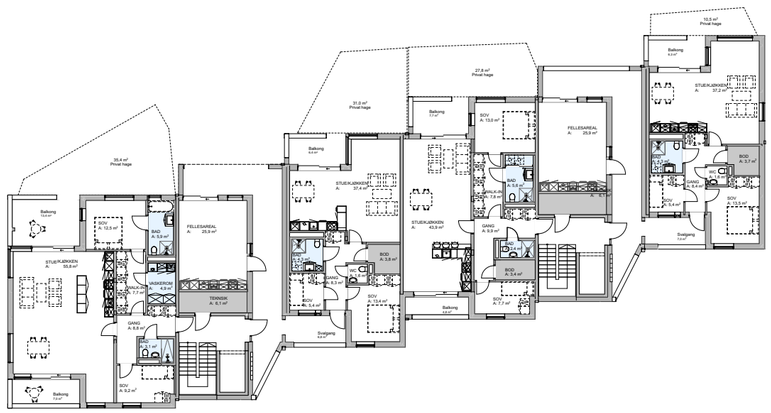
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

13. Forholdet til borettslagsloven

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

Vedlegg 1: Hageareal til eksklusiv bruk for andeler på bakkeplan

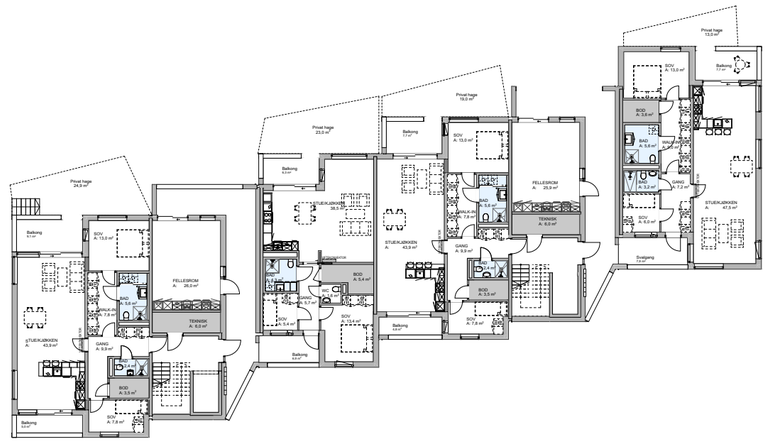
Oversiktsplaner Salg
B1a 1. Etasje



Prosjekt: **Engøy B1a**	Kontroll prosjekt:	
	Sign.: **SA**	Kontroll: **DS**
Tiltakshaver: **PYNTENESET EIENDOM AS**	Gnr./Bnr./Festenr.: **51/782/**	
Prosjekterende: **Holen & Hard Arkitekter** **Erfjordgata 8** **4010 Stavanger**		
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **16.12.2021**	
Tegning: B1a 1. Etasje	Målestokk: **1:200**	
	Tegningsnr.: **A72-1**	Rev.: **A-01**

BIM med ARCHICAD 24 NOR Filplassering: BIMcloud: HHA - BIMcloud/Engøy/B1a konsit

Oversiktsplaner Salg
B1b 1. Etasje



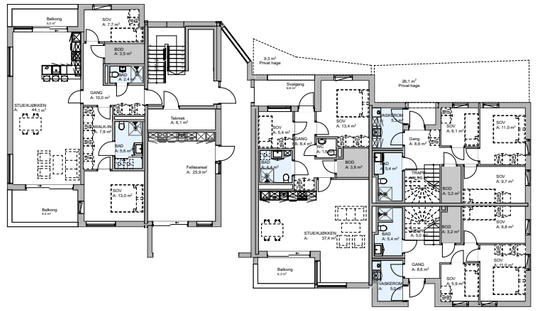
Status tegning: *Det skal aldri bygges noe etter tegning ved mindre den er arbeidstegning.*

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
A-02		19.12.2021	OTR	IS
A-01		19.12.2021	OTR	IS

Prosjekt: **Engøy B1b**	Kontroll prosjekt:	
	Sign.: **SA**	Kontroll: **DS**
Tiltakshaver: **INEO EIENDOM OG ØGREID EIENDOM**	Gnr./Bnr./Festenr.: **51/782/**	
Prosjekterende: **Holen & Hard Arkitekter** **Erfjordgata 8** **4010 Stavanger**		
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **19.12.2021**	
Tegning: B1b 1. Etasje	Målestokk: **1:200**	
	Tegningsnr.: **A72-1**	Rev.: **A-02**

BIM med ARCHICAD 24 NOR Filplassering: BIMcloud: HHA - BIMcloud/Engøy/B1b konsit

Salg oversiktsplaner
B1c 1. Etasje



Status tegning: Det skal aldri bygges noe etter tegning ved mindre den er arbeidstegning.				
A-02		19.12.2021	OTR	IS
A-01		16.12.2021	OTR	IS
Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Prosjekt: **Engøy B1c**	Kontroll prosjekt: Sign.: **SA** / Kontrolr: **DS**
Tiltakshaver: **Pynteneset Eiendom AS**	Gnr./Bnr./Festenr.: **51/782**
Prosjekterende: **Helen & Hard Arkitekter Erfjordgata 8 4010 Stavanger**	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **19.12.2021**
Tegning: B1c 1. Etasje	Målestokk: **1:200** / Tegningsnr.: **A72-1** / Rev.: **A-02**

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 prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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 nærområdet

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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 Eiendomsmegling 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 budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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:
Pynteneset 21, 4077 HUNDVÅG. Gnr. 51, bnr. 1044, i Stavanger kommune, oppdragsnr.: 1230260183
Megler: Kay Stian Espeland, mobil: 92811315, e-post: kse@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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.: _____

LEGITIMASJON

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Notater

proaktiv.no



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

PROAKTIV

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