Consul Sigval Bergesens vei 102

Nabolaget Rogalandsgata - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**





Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100



Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100



Naboskapet
Godt vennskap 66/100

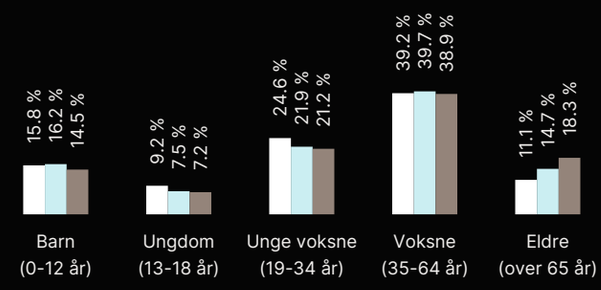
Offentlig transport

Strømsbrua Totalt 13 ulike linjer	7 min 0.6 km
Paradis stasjon Linje L5	10 min 0.8 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	5 min 2 km
Stavanger Sola	18 min

Skoler

Kvaleberg skole (1-7 kl.) 353 elever, 26 klasser	15 min 1.2 km
Våland skole (1-7 kl.) 479 elever, 22 klasser	18 min 1.5 km
Nylund skole (1-7 kl.) 403 elever, 19 klasser	20 min 1.6 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 442 elever, 27 klasser	17 min 1.5 km
Ullandhaug skole (8-10 kl.) 324 elever, 23 klasser	6 min 2.3 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	10 min 0.8 km
Bergeland videregående skole 700 elever	22 min 1.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rogalandsgata	1 356	619
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Strømvig barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min 0.6 km
Teknikken barnehage (1-6 år) 171 barn	12 min 0.9 km
Våland barnehage (1-6 år) 22 barn	13 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Lagårdsveien PostNord	8 min 0.7 km
Coop Extra Paradis	10 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Consul Sigval Bergesens vei 102
4016 STAVANGER
Gnr./Bnr.: 56/2364
Stavanger kommune

Rapportdato: 17.06.2026
Befaringsdato: 02.06.2026
Referansenummer: 15083088

Areal

Leilighet
Bruksareal: 48 m² (BRA-i: 43 m²)

Totalt bruksareal: 48 m² (BRA-i: 43 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:
Eirik Sævareid
90018847

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	02.06.2026
Referansenummer	15083088
Meglerforetakets oppdragsnummer	204-26-0080
Hjemmelshaver/selger	Lasse Larsen
Bygningssakkyndig inspektør	Eirik Sævareid
Tilstede på befaringen	Lasse Larsen.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	17 °C
Rapportdato	17.06.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Consul Sigval Bergesens vei 102
Postnummer/sted	4016 STAVANGER
Kommune	1103 - Stavanger
Gnr./Bnr.:	56/2364
Seksjonsnr.	7
Tomt	Eiet tomt: 21 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2023		

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 2023.Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmer av tre. Terrassedør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming
Fjernvarme.

Boligen inneholder
Underetasje: Bod.
1. etasje: Gang, bad, soverom, stue, kjøkken og terrasse.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje		5		5	
		Bod.			
1. Etasje	43			43	20
	Gang, bad, soverom og stue/kjøkken.				Terrasse.
SUM	43	5		48	20
	Total bruksareal: 48 m²				

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 29.05.26
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plantegning fra byggeår.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad.

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Modulplater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

TGIU Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført

Med bakgrunn i at våtrommet er bygget som en prefabrikkert baderomskabin er det ikke utført hulltaking/fuktmåling i lukkede konstruksjoner. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk.

Kjøkken

Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Kjøkkenvask med armatur. Stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap med fryser. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat i kjøkkenets overskap.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmesentral (fyrkjeler, fjernvarme, pelletsanlegg og lignende varmesentraler)

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

1. Etasje

TG 1	1. Etasje	I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående trekledning.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning - Gnagersikring

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med sikkerhetslås. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra byggeår). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra byggeår).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Terrasse / platting

Utgang fra stue til terrasse på 20 m2. Terrasse i trekonstruksjoner. Rekkverk av metall. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Ja. Det er samsvar mellom faktisk bruk (på befaringsdagen) og byggetillatelsen.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 90018847

Egenerklæring

Consul Sigval Bergesens vei 102, 4016 STAVANGER

29 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Consul Sigval Bergesens vei 102	Consul Sigval Bergesens vei 102	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd der siden den var innflyttings klar

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP3769764

Informasjon om selger

Selger

Larsen, Lasse

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Få dråper inn etter konstruksjonsfeil av utbygger. Detter her helt fikset av utbygger, ingen tegn etter

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vannlekkasje fra rør, men dette er fikset av utbygger og ingen tegn til det nå lenger.

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 11688185

Egenerklæringsskjema

Name

Lasse Larsen

Date

2026-05-29

Identification

Lasse Larsen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Lasse Larsen	29/05-2026 10:23:26	BankID OIDC High

Boligopplysninger:

Sameiet Paradis Brygge 3
Consul S. Bergesens v. 102
4016 STAVANGER

Vår ref.: 2116/7
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: Lasse Larsen

Organisasjonsnr: 932 204 363 **Seksjonsnr:** 7

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **1 583**

Felleskostnader:	Felleskostnader		1 554
Tilleggsytelser:	Altibox Fiberaksess		29
Objekt:	Filter kjøkken (2116 - 7) (forfall hver 12. md.)	(862,50 i Aug. 25)	0

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Cecilie Kristiansen
Adresse: Consul Sigval Bergesens vei 102
Postnr/-sted: 4016 STAVANGER
Telefon: Mob.: 91696368
E-post: paradisbrygge3@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 03.06.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	206
Annen formue:	8 284	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	7	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 56/2364 - seksjon:7
Bygningstype: Blokk

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP5313757

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0107

Etasje:		Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Nei	BRA	42
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 42

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Sameiet Paradis Brygge 3	**Vår ref.:**	2116/7
Consul S. Bergesens v. 102	**Type:**	Eierseksjonssameie
4016 STAVANGER	**Eiere:**	Lasse Larsen

Organisasjonsnr: 932 204 363

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- 1 blokk
- 32 leiligheter
- Vedtekter og ordensregler
- Sportsbod
- Felles garasjeanlegg - Sameiet Paradis Brygge Felles
- Tilrettelagt for el-bil lading
- Fiber-aksess fra Altibox - betales i tillegg til felleskostnader drift
- Takterrasse
- Boenheten kan leies ut med de evt. begrensninger som følger av sameiets vedtekter og eierseksjonsloven. Det er et generelt krav om radonmåling ved utleie
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

SAMEIEVEDTEKTER

FOR

SAMEIET PARADIS BRYGGE 3

1. Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Paradis Brygge 3

2. SAMEIETS GJENSTAND

2.1 Sameiets eiendom

Sameiet består av 32 eierseksjoner på eiendommen gnr. 56 bnr. 2364 i Stavanger kommune.

2.2 Eierseksjoner og sameiebrøk

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

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

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

2.3 Fellesareal

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

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

Sameiet disponerer gjestehybel og takterrasse. Det vises til ordensreglement for bruk av disse.

2.4 Annet fellesareal - anleggseiendom

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

Parkeringsplasser og boder som sameierne har rettigheter til, er plassert i anleggseiendommen. Den nærmere fordelingen og plasseringen av parkeringsplasser og boder følger av en egen bod- og parkeringsplan. Noen parkeringsplasser i anleggseiendommen er særlig tilpasset bevegelseshemmede. I sameieavtalen for felleseiendommene er det fastsatt nærmere regler om bytting av slike plasser til fordel for dem som har et dokumentert behov for plassene.

3. Rettslig råderett

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

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

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

4. Bruk av eiendommen

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

Årsmøtet kan fastsette husordensregler.

5. Drift, vedlikehold og forsikring

5.1 Drift, renhold, og vedlikehold av egen seksjon

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

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

Det er inngått avtale med Brødrene Aase om årlig leveranse av filter til filterbytte for balansert ventilasjon. Hver seksjonseier blir fakturert for sitt filter via Bate. Det er lagt opp til at hver seksjonseier bytter filteret selv, dersom det er behov for hjelp kan det avtales direkte med Brødrene Aase for en kostnad. Lampen for filterbytte lyser når filter bør byttes, normalt 2-3 ganger i året, men dette avhenger av lokal luftforurensning. Ved behov for hyppigere filterbytter enn årlig, kan filter bestilles direkte fra Brødrene Aase. Årsmøtet kan fastsette hyppigere leveranser av filterbytte.

5.2 Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal

Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal skal være forsvarlig og forestås av sameierne i fellesskap. Dette omfatter også sameiets interesser i parkeringsanlegget (anleggseiendommen) og utendørs fellesarealer. Den enkelte seksjonseier forventes også å delta på dugnader som gjennomføres i anledning drift, renhold og vedlikehold av sameiets eiendom.

5.3 Enhetlig preg m.v

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

- bygge/gjennomføre takoverbygg/innglassing av inngangsparti, innglassing av terrasse/ balkong og lignende
- foreta endring av fasadene på bygningsmassen ved innsetting/endring/fjerning av dører og vinduer
- foreta endringer i fellesarealene, både inn- og utvendig (unntatt endringer som omfattes av eierseksjonsloven § 49 annet ledd), eller
- etablere antenneanlegg for å motta TV- eller radiosignal.

Det er fra utbyggers side lagt til rette med trekkerør for utvendig solskjerming for enkelte vinduer/ terrassedører. Montering av utvendig solskjerming er tillat. Utvendig solskjerming skal utformes i henhold til følgende beskrivelse:

- Zip screens
- Fabrikat: Heroal Farge
- Profiler: RAL 6008 mørk grå. Når skyvefelt zip screen monteres på kledning skal fargen på kledningen følges
- Duk: Sege 600 antrasitt
- Motor: Somfy
- Vindklasse: Opp til 30 m/s

Styret anbefaler Stavanger Markise og Persienne Fabrikk AS, det er anledning til å velge annen leverandør, men beskrivelse og utforming gjelder uansett.

Vedlikehold faller inn under seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Sameiet dekker ikke fremtidig reparasjoner eller vedlikehold.

5.4 Forsikring

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

5.5 Pålegg

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

6. Felleskostnader

6.1 Fordeling av felleskostnader

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

Fjernvarme forbundet med oppvarming av seksjon blir belastet seksjonseier etter målt forbruk fra fjernvarmeleverandør. Kostnader forbundet med varmetap i ledningsnettet, eller annet fellesforbruk, blir i tillegg belastet seksjonseier av fjernvarmeleverandør i forhold til eget forbruk.

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

6.2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier får faktura fra Bate hver måned på felleskostnader. Styret fastsetter hvor mye det skal betales pr kvadratmeter og sameier innbetaler beløp etter hvor mange kvadrat den enkelte eier. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

7. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon.

Det vil bli benyttet elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseiere fra styret og forretningsfører. Alle seksjonseiere er ansvarlige for å oppdatere styret med sin e-postadresse og samtykker med dette i at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet. Seksjonseiere som ikke har mulighet for å kommunisere pr. e-post vil kunne motta informasjon pr. vanlig post etter særskilt avtale.

8. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til årsmøtet med skriftlig varsel på minst åtte og høyst tyve dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og budsjett.

9. Årsmøtets kompetanse

Årsmøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen. For at forslag som krever minst ⅔ flertall skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle:

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

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

Det kreves ⅔ flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- endring av vedtekter,

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

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

10. Ekstraordinært årsmøte

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

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

11. Inhabilitet

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

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

12. Styret

Styret skal ha tre medlemmer og to varamedlemmer som alle velges av årsmøtet. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt blant styremedlemmene av årsmøtet.

Styreleder og 2 styremedlem velges for 2 år, 2 varamedlem velges for 1 år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Ved førstegangs valg kan det fastsettes kortere funksjonstid for noen, for å unngå at alle styremedlemmene er på valg samtidig.

Styremedlemmer/styreleder kan gjenvelges for en ny periode

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

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

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

Styret forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

13. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Dersom årsmøtet beslutter å utpeke en forretningsfører for sameiet, kan styret oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelse ved å overlate regnskapsførselen til forretningsføreren ved skriftlig instruks. Regnskapet skal revideres av revisor, som velges og eventuelt byttes ut av årsmøtet ved simpelt flertallsvedtak.

14. Mislighold og fravikelse

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

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

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

* * *

Disse vedtekter med vedlegg er fastsatt i forbindelse med seksjonering av gnr. 56 bnr. 2364 i Stavanger kommune. Vedtektene er opprettet i ett eksemplar som oppbevares av sameierne ved styret, eventuelt forretningsfører dersom slik benyttes. Hver seksjonseier får en kopi av disse vedtekter.

Vedtektene er revidert og vedtatt på årsmøtet 6. mai 2024.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Paradis Brygge 3 mandag 23.03.2026 kl. 10:00 - Digitalt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Styreleder Cecilie Kristiansen ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:
Kari Lise Holsen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Vedtak:
16 seksjoner deltok på årsmøtet / behandling av sakene.

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 80.000,-.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Revidering av vedtekter (I) - informasjon om årsmøtet

Revidere vedtekter for Sameiet Paradis Brygge 3 med følgende endringer:

- Erstatte "Bate" med "forretningsfører" i pkt 5.1 og 6.2.
- Pkt 8 Ordinært årsmøte: legge til følgende informasjon som andre avsnitt: "Styret beslutter hvorvidt årsmøtet skal gjennomføres ved digitalt eller fysisk møte. Minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene kan kreve at årsmøtet skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte. Fristen kan tidligst starte å løpe når seksjonseierne har fått informasjon om hvilke saker som skal behandles av årsmøtet".

Med referanse til advokat hos Bate er det ikke nødvendig å revidere vedtektene, men det er likevel ryddig å gjøre det. Eierseksjonsloven § 41. Ordinært årsmøte tillater både fysisk og digitalt årsmøte. Advokat delte formulering til vedtektene.

Se vedlegg for reviderte vedtekter. Dokumentet viser endringer for både sak 5 og 6.

Vedtak:

Endringer i vedtektene ble vedtatt med 12 stemmer.

6. Revidering av vedtekter (II) - endring av styresammensetning

Revidere vedtekter for Sameiet Paradis Brygge 3 med følgende endring:

- Pkt 12 Styret: Endre til "inntil" to varamedlemmer slik at det holder med ett varamedlem.

Se vedlegg for reviderte vedtekter. Dokumentet viser endringer for både sak 5 og 6.

Vedtak:

Endring i vedtektene ble vedtatt med 13 stemmer.

7. Revidering av ordensregler

Revidere ordensregler for Sameiet Paradis Brygge 3 med følgende endringer:

- Revidere pkt 3, 4 og 5 med henvisninger til en hver tid gjeldende reglemement for garasje og fellesarealer i Consul S. Bergesens vei 100-120, utarbeidet av Sameiet Paradis Brygge Felles.
- Gjestehybel pkt 4.1: inkludere ansvar ved tap av nøkler.
- Takterrasse pkt 4.2: inkludere bruk av Styretavla som mulighet for å varsle andre beboere på. Innføre røykeforbud pga brannfare, normal praksis, likhet på takterrasser Paradis Brygge, og leilighet med vinduer mot takterrasse kan sjeneres av sigarettrøyk.
- Dyrehold pkt 6: splitte opp i punkter for bedre lesbarhet.
- Brannvern pkt 7: henvise til en hver tid gjeldende branninstruks for oppmøteplass da dette kan endre seg ifm utbyggingsprosjekter i nærhet til Paradis Brygge. Omskriving om falsk utrykning da gebyret kan endres over tid.

Se ordensregler i vedlegg med revisjonsanmerkninger.

Vedtak:

Revidering av ordensreglene ble vedtatt med 13 stemmer.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder for ett år

Cecilie Kristiansen har vært i styret siden oppstarten i 2023, som varamedlem og styremedlem. Hun ble valgt som styreleder for 2 år i 2024.

Vedtak:

Cecilie Kristiansen ble valgt til styreleder for ett år.

8.2 Valg av 2 styremedlemmer for ett og to år

Kari Lise Holsen har vært i styret siden oppstart i 2023, som styremedlem og styreleder. Hun ble gjenvalgt som styremedlem for 1 år både i 2024 og 2025.

Kristin Øhrn har vært i styret siden oppstart i 2023, som styremedlem. Hun ble gjenvalgt som styremedlem for 2 år i 2024 og går nå ut av styret.

Vedtak:

Kari Lise Holsen ble valgt til styremedlem for ett år.
Dag Tørresen ble valgt til styremedlem for to år.

8.3 Valg av 1 varamedlem for ett år

Emma Bakke Vestrheim og Kristian Mæland Innvær har vært varamedlemmer i 2 år og går nå ut.

Vedtak:

Ingrid Helland Bø ble valgt til varamedlem for ett år.

8.4 Valg av valgkomité

Sameiet har ikke valgkomite.

Vedtak:

Det ble ikke valgt valgkomité.

8.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Vedtak:

Styreleder: Cecilie Kristiansen - valgt for ett år i 2026
Styremedlem: Kari Lise Holsen - valgt for ett år i 2026
Styremedlem: Dag Tørresen - valgt for to år i 2026
Varamedlem: Ingrid Helland Bø - valgt for ett år i 2026

Tatt til orientering.

Protokoll for Sameiet Paradis Brygge 3

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Cecilie Kristiansen (sign.)	30.03.2026
Sekretær	Cecilie Kristiansen (sign.)	30.03.2026
Protokollvitne	Kari Lise Holsen (sign.)	30.03.2026

Ordensregler for Sameiet Paradis Brygge 3

Vedtatt på årsmøte 27.03.2026

1. Formål og omfang

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan være forstyrrende for naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidspunktet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller som på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, skal beboerne i tilstøtende boliger varsles i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, skal naboer varsles. Slike aktiviteter er tillat i tidsrommet:

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett er åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet. Det er bare tillatt å benytte gass eller elektrisitet ved grilling/oppvarming på balkong/terrasse.
- At det ikke oppbevares gass eller andre brennbare væsker i sportsbod/garasjeanlegg i kjeller.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Sameier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages rotter eller mus inne i sameiet.
- Å ikke riste tøy, tepper og lignende fra balkong eller gjennom vinduer.

- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne fortløpende. Det kan medføre skade på bygning hvis store mengder snø/is blir liggende på balkong over tid.

- At parkeringsplass i garasjen kun blir brukt til parkering av kjøretøy. Se det til enhver tid gjeldende reglement for garasjeanlegg og fellesarealer i Consul S. Bergesens vei 100-120, utarbeidet av styret i Sameiet Paradis Brygge Felles.

- At dører med dørautomatikk ikke kiles/låses fast i åpen stilling. Dører i 1. etasje og dører fra parkeringskjeller og boder til trapperom har dørautomatikk.

- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer om det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer om bygningen kan være skadet.

- Å begrense skaden, for eksempel ved å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Sameier skal søke styret/årsmøtet om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, varmepumpe eller lignende.

Særskilt ved forsikringsmessig skade: Ved forsikringsmessig skade som skyldes manglende oppfølging av seksjonseiers kontrollansvar, skal seksjonseier dekke egenandelen som forsikringsselskapet fastsetter for skaden.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde sameiets eiendom inklusive fellesarealene rene og ryddige.

De nedgravde søppelcontainerne er kun beregnet til husholdningsavfall. Det er nedgravde søppelcontainere for restavfall, bioavfall, papir/papp og glass/metall. Avfall skal ikke settes utenfor søppelcontainerne.

Fellesarealer skal være fri for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Det er ikke tillatt å legge ut mat på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter, mus og fugler til boligene.

Her henvises det også til det enhver tid gjeldede reglementet for garasjeanlegg og fellesarealer i Consul S. Bergesens vei 100-120, utarbeidet av styret i Sameiet Paradis Brygge Felles.

4.1 Gjestehybel

Sameiet Paradis Brygge 3 har gjestehybel tilgjengelig for all beboere i sameiet. Alle beboere kan leie gjestehybelen til familie og venner som kommer på besøk. Styret forholder seg til beboeren som har leid hybelen, og ikke de som besøker.

Prisen for å leie hybelen er satt til å være 250 kroner per natt. Styret kan i forkant av årsmøtet fremme forslag om å endre leieprisen. Hybelen kan leies i maksimalt 7 netter sammenhengende. Avhengig av pågang på hybelen kan maksimal lengde på leieperioden bli økt eller redusert på årsmøtet. Dersom pågangen er lav i enkelte perioder kan styret unntaksvis tillate forlenget leieperiode. For å sikre at en bestilling behandles i tide, bør den mottas av styret senest en uke før ønsket tidspunkt for leie av hybelen.

Følgende ordensregler gjelder spesifikt for gjestehybelen:

- Beboer er selv ansvarlig for at leietakerne følger sameiets ordensregler. Det skal være ro mellom kl. 23:00 og 06:00.
- Det er ikke tillatt å røyke i hybelen.
- Det er ikke tillatt å ha dyr i hybelen.
- Hybelen skal ikke bli brukt til fest eller store sammenkomster.
- Beboeren har selv ansvar for å vaske ut av hybelen etter besøk. Beboeren blir fakturert for ekstra rengjøring hvis ikke rengjøringen blir godkjent.
- Ved brudd på ordensregler kan beboeren bli nektet å leie hybelen i fremtiden. Beboeren er ansvarlig for å erstatte møbler og inventar som blir ødelagt i løpet av leieperioden.
- Ved tap av nøkler vil beboer bli fakturert for kostnader ved bestilling via sameiets nøkkelavtale.
- Feil eller mangler skal varsles til styret.

4.2 Takterrasse

Sameiet Paradis Brygge 3 har en takterrasse tilgjengelig for alle beboere i sameiet. Bruken av takterrassen skal ikke være til sjenanse, skade eller ulempe for andre beboere og nære omgivelser:

- Beboer er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt også av eventuelle gjester som bruker takterrassen.
- Beboer er ansvarlig for å holde takterrassen ryddig og i god stand.
- Takterrassen kan reserveres til private arrangement ved å varsle styret og informere andre beboere i god tid i forkant ved å henge opp synlig informasjon, eksempelvis ved hoved inngangsdør og inngangsdør fra garasjen, eller som SMS-informasjon på Styretavla. Reservasjon kan ikke hindre andre beboere i å bruke takterrassen.
- Ved arrangementer skal i utgangspunktet toalettet i den enkelte beboers leilighet benyttes. Styret kan eventuelt kontaktes for leie av gjestehybelen i forbindelse med arrangementet. Se punkt 4.1 for gjestehybel.
- Beboer plikter å gi beskjed til styret om feil og mangler som har oppstått på takterrassen og/eller med utstyr på takterrassen under bruk. Ved uforsvarlig bruk kan beboeren måtte erstatte skade.
- All bruk av takterrassen og/eller utstyr foregår på beboers ansvar og risiko.
- Feil eller mangler generelt skal varsles til styret.

Følgende ordensregler gjelder spesifikt for takterrassen:

- Vis hensyn til beboere og naboer både under, ved siden og i nabobygg. Det er tillatt å spille musikk under forutsetning av at det ikke forstyrrer andre.
- Når flere beboere benytter takterrassen skal det tas hensyn til hverandre.

- Det skal være ro på takterrassen mellom kl. 23:00 og 06:00.
- Alt som er medbrakt på takterrassen som mat, drikke og eventuelt søppel skal ryddes vekk fra terrassen etter bruk og kastes på forsvarlig måte.
- Mat skal under ingen omstendigheter forlates på takterrassen da det vil tiltrekke måker/ fugler, som lager rot og mye bråk.
- Det er kun lov til å bruke gass- eller elektrisk grill.
- Det er ikke tillatt å røyke på takterrassen.
- Alle møbler skal rengjøres etter bruk. Gulvet skal kostes ved behov.

5. Kjøring og parkering

Sameiet har parkering i kjeller for beboere som har kjøpt parkeringsplass. Se det til en hver tid gjeldende reglement for garasjeanlegg og fellesarealer i Consul S. Bergesens vei 100-120, utarbeidet av styret i Sameiet Paradis Brygge Felles.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at eier aksepterer og overholder sameiets regler for dyrehold:

- Dyr må ikke være til sjenanse for naboer og unødig støy må unngås.
- Dyret skal føres i bånd eller bæres innenfor sameiets område.
- Dyreeier er erstatningspliktig for enhver skade dyret påfører person eller eiendom.
- Ekskrementer som dyret etterlater på trapper, tepper, veier, plener, i bed eller lignende, skal straks fjernes.
- Dersom det fremsettes berettiget klage over at dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, er eier forpliktet til ugjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

7. Brannvern

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

Det er ikke lov å fjerne eller tildekke røykvarslere. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom. Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

Dersom det oppstår feil ved brannvernutstyr på fellesområdene, skal dette umiddelbart meldes til styret i sameiet. Sameiere har et ansvar for å gjøre seg kjent med hvor brannvernutstyr er

plassert og hvordan det fungerer. Heis skal ikke, og kan ikke, benyttes ved brann. Heisen er koplet til brannsentralen og vil kjøres ned til 1. etasje ved utløst brannalarm.

Leiligheter og fellesarealer er utstyrt med sprinkleranlegg, som et automatisk brannslokkeanlegg. Sprinklerhodene skal ikke tildekkes, males over eller utsettes for belastning/ slag. Utløses sprinkleranlegget ved et uhell skal stengeventil stenges. Hvert hus har en egen stengeventil som er plassert i parkeringskjeller i nærheten av trapperom, og som er merket med husnummer. Det kreves stige/stol for tilgang til ventilen. Hendelen vil til vanlig stå i parallell med røret. For å stenge den settes hendelen på tvers av røret.

Alle beboere har et ansvar for å gjøre seg kjent med sameiets branninstruks, rømningsveier, nødutganger, manuelle meldere og rømningsplan som henger ved brannpanelet ved hovedinngangen i 1. etasje. Det skal alltid være to mulige rømningsveier. Prioritert rømningsvei er gjennom trappegangen og ut hovedinngangen. På rømningsplanen er det også merket grønt for «rømning ut vindu» der brannvesenet kan komme til med stige. Beboere har et ansvar for å sikre at rømningsveier og nødutganger alltid er frie, samt å begrense parkering ved inngangsdøren da dette er prioritert for utrykningskjøretøy. Se en til enhver tid gjeldende branninstruks for oppmøtested ved evakuering.

Dersom en beboer selv har utløst brannalarmen ved en feiltakelse, ring 110 innen 2 minutter for å unngå at brannvesenet rykker ut. Følg deretter instruks ved brannpanel i 1. etasje for å slå av alarmen og for å resette den. Brannvesenet bistår per telefon. Brannalarmen skal ALDRI tilbakestilles/slås av før det er helt sikkert at alarmen er utløst ved et uhell, gå derfor til stedet anvist på sentralen og kontroller først. Alarm fra andre hus eller fellesområder i Paradis Brygge kan være årsaken. Utløses brannalarm og Rogaland Brann og Redning rykker ut på en falsk utrykning, vil sameiet motta et gebyr. Gebyret må dekkes av sameier som er skyld i utrykningen. For tiden er gebyret på 9-10 000 kr.

8. Brudd på ordensreglene

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

Sameiet Paradis Brygge

3



Innkalling til årsmøte 2026

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Paradis Brygge 3.

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon. Du har rett til å møte ved fullmektig.

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

Mandag 23.03.2026, kl. 10:00

Digitalt

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 Revidering av vedtekter (I) - informasjon om årsmøtet

6 Revidering av vedtekter (II) - endring av styresammensetning

7 Revidering av ordensregler

8 Valg

8.1 Valg av styreleder for ett år

8.2 Valg av 2 styremedlemmer for ett og to år

8.3 Valg av 1 varamedlem for ett år

8.4 Valg av valgkomité

8.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Paradis Brygge 3

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 80 000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Revidering av vedtekter (I) - informasjon om årsmøtet

Revidere vedtekter for Sameiet Paradis Brygge 3 med følgende endringer:

- Erstatte "Bate" med "forretningsfører" i pkt 5.1 og 6.2.
- Pkt 8 Ordinært årsmøte: legge til følgende informasjon som andre avsnitt: "Styret beslutter hvorvidt årsmøtet skal gjennomføres ved digitalt eller fysisk møte. Minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene kan kreve at årsmøtet skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte. Fristen kan tidligst starte å løpe når seksjonseierne har fått informasjon om hvilke saker som skal behandles av årsmøtet".

Med referanse til advokat hos Bate er det ikke nødvendig å revidere vedtektene, men det er likevel ryddig å gjøre det. Eierseksjonsloven § 41. Ordinært årsmøte tillater både fysisk og digitalt årsmøte. Advokat delte formulering til vedtektene.

Se vedlegg for reviderte vedtekter. Dokumentet viser endringer for både sak 5 og 6.

Forslag til vedtak: Godkjenne endringer i vedtekter for Sameiet Paradis Brygge 3 - krever 2/3 flertall.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at reviderte vedtekter godkjennes.

6. Revidering av vedtekter (II) - endring av styresammensetning

Revidere vedtekter for Sameiet Paradis Brygge 3 med følgende endring:

- Pkt 12 Styret: Endre til "inntil" to varamedlemmer slik at det holder med ett varamedlem.

Se vedlegg for reviderte vedtekter. Dokumentet viser endringer for både sak 5 og 6.

Forslag til vedtak: Godkjenne endringer i vedtekter for Sameiet Paradis Brygge 3 - krever 2/3 flertall.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at reviderte vedtekter godkjennes.

7. Revidering av ordensregler

Revidere ordensregler for Sameiet Paradis Brygge 3 med følgende endringer:

- Revidere pkt 3, 4 og 5 med henvisninger til en hver tid gjeldende reglemement for garasje og fellesarealer i Consul S. Bergesens vei 100-120, utarbeidet av Sameiet Paradis Brygge Felles.
- Gjestehybel pkt 4.1: inkludere ansvar ved tap av nøkler.
- Takterrasse pkt 4.2: inkludere bruk av Styretavla som mulighet for å varsle andre beboere på. Innføre røykeforbud pga brannfare, normal praksis, likhet på takterrasser Paradis Brygge, og leilighet med vinduer mot takterrasse kan sjeneres av sigarettrøyk.
- Dyrehold pkt 6: splitte opp i punkter for bedre lesbarhet.
- Brannvern pkt 7: henvise til en hver tid gjeldende branninstruks for oppmøteplass da dette kan endre seg ifm utbyggingsprosjekter i nærhet til Paradis Brygge. Omskriving om falsk utrykning da gebyret kan endres over tid.

Se ordensregler i vedlegg med revisjonsanmerkninger.

Forslag til vedtak: Godkjenne ordensregler for Sameiet Paradis Brygge 3.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at ordensregler godkjennes.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder for ett år

Cecilie Kristiansen har vært i styret siden oppstarten i 2023, som varamedlem og styremedlem. Hun ble valgt som styreleder for 2 år i 2024.

Forslag til vedtak: Cecilie Kristiansen ble valgt til styreleder for ett år.

Styrets innstilling: Ingen sameiere meldte seg villige til å bli valgt inn som styreleder. Cecilie Kristiansen er forespurt og har sagt seg villig til å bli valgt som styreleder for 1 år.

8.2 Valg av 2 styremedlemmer for ett og to år

Kari Lise Holsen har vært i styret siden oppstart i 2023, som styremedlem og styreleder. Hun ble gjenvalgt som styremedlem for 1 år både i 2024 og 2025.

Kristin Øhrn har vært i styret siden oppstart i 2023, som styremedlem. Hun ble gjenvalgt som styremedlem for 2 år i 2024 og går nå ut av styret.

Forslag til vedtak: Kari Lise Holsen ble valgt til styremedlem for 1 år.

Dag Tørresen ble valgt til styremedlem for 2 år.

Styrets innstilling: Ingen sameiere meldte seg villige til å bli valgt inn som styremedlemmer.

Kari Lise Holsen er forespurt og har sagt seg villig til å bli valgt som styremedlem for 1 år.

Dag Tørresen er forespurt og har sagt seg villig til å bli valgt som styremedlem for 2 år. Dag bor på Paradis Brygge, men ikke i Sameiet Paradis Brygge 3, og sitter som styremedlem både i Sameiet Paradis Brygge 1 (hus 100, 114, 116, 118 og 120) og Sameiet Paradis Brygge 5 (hus 108).

8.3 Valg av 1 varamedlem for ett år

Emma Bakke Vestrheim og Kristian Mæland Innvær har vært varamedlemmer i 2 år og går nå ut.

Forslag til vedtak: Ingrid Helland Bø ble valgt som varamedlem for 1 år.

Styrets innstilling: Ingrid Helland Bø er forespurt og har sagt seg villig til å bli valgt inn som varamedlem for 1 år.

8.4 Valg av valgkomité

Sameiet har ikke valgkomite.

Forslag til vedtak: Sameiet har ikke valgkomite

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		701 608	666 240	770 340
Leieinntekt lokaler		12 469	14 053	14 400
Tillegg felleskostnader		25 938	25 938	27 000
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		7 239	7 296	7 296
Andre driftsinntekter	1	61 365	0	0
Sum Inntekter		**808 618**	**713 527**	**819 036**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	91 280	73 024	91 280
Forretningsførerhonorar		50 760	48 252	53 150
Tilleggstjenester forretningsfører		13 005	6 815	12 940
Revisjonshonorar	3	10 125	18 399	9 500
Vaktmestertjenester		9 000	7 160	17 000
Drift og vedlikehold	4	325 152	330 701	476 676
TV og/eller internett		7 296	7 296	7 296
Forsikringer		91 850	83 498	97 362
Kommunale avgifter		-18 635	80 000	27 500
Energi/strøm		12 389	13 185	14 000
Administrasjonskostnader		11 037	9 280	15 832
Sum kostnader		**603 259**	**677 610**	**822 536**
Driftsresultat		**205 360**	**35 916**	**-3 500**
Finansielle poster				
Renteinntekter		8 490	4 861	3 500
Netto finanskostnader		**-8 490**	**-4 861**	**-3 500**
Resultat	**5**	**213 850**	**40 777**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		25 586	0
Forskuddsbetalte kostnader		51 427	45 925
Andre fordringer		7 176	5 482
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		360 005	233 197
Sum omløpsmidler		**444 193**	**284 604**
SUM EIENDELER		**444 193**	**284 604**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		342 190	128 340
Sum egenkapital	**6**	**342 190**	**128 340**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 644	7 197
Leverandørgjeld		90 836	57 950
Annen kortsiktig gjeld		5 523	91 117
Sum kortsiktig gjeld		**102 004**	**156 264**
Sum gjeld		**102 004**	**156 264**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**444 193**	**284 604**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Cecilie Kristiansen Styreleder	Kristin Øhrn Styremedlem	Kari Lise Holsen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kommunale avgifter 2023-2025	61 365	0
Sum	**61 365**	**0**

Kreditsaldo på kommunale avgifter skyldes for høy avsetning i 2024 for perioden 2023-2024. Fra og med 2026 vil inntekter for kommunale avgifter kreves inn via felleskostnadene.

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	80 000	64 000
Arbeidsgiveravgift	11 280	9 024
Sum personalkostnader	**91 280**	**73 024**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	78 955	63 583
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	39 806	59 069
6610 Drift av fellesanlegg/Kontingent velforening	138 694	153 600
6630 Vedlikehold uteområde	683	5 306
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	1 925	13 100
6780 Drifts- og serviceavtaler	61 501	32 456
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 588	3 588
Sum	**325 152**	**330 701**

Konto 6610 inneholder felleskostnader til fellesanlegg, Sameiet Paradis Brygge Felles.

Note 5 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	**213 850**	**40 777**
Endring arbeidskapital	**213 850**	**40 777**
Omløpsmidler	**444 193**	**284 604**
Kortsiktig gjeld	**102 004**	**156 264**
Arbeidskapital	**342 190**	**128 340**

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, seksjonseiere	342 190	213 850	128 340
Sum Egenkapital	**342 190**	**213 850**	**128 340**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Paradis Brygge 3.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Paradis Brygge 3

Styreleder	Cecilie Kristiansen (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Kari Lise Holsen (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Kristin Øhrn (sign.)	23.02.2026

KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til årsmøtet i Sameiet Paradis Brygge 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Paradis Brygge 3 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 0FMFD-YBQ2E-1Z3SE-GTAUD-DPVOO-LPH2V

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Drammen Molde Trondheim
Arendal Hamar Stavanger Tynset
Bergen

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0FMFD-YBQ2E-1Z3SE-GTAUD-DPVOO-LPH2V

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
2026-02-24 13:03:28 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 0FMFD-YBQ2E-1Z3SE-GTAUD-DPVOO-LPH2V

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 Sameiet Paradis Brygge 3

Sameiet Paradis Brygge 3 ligger i Stavanger kommune og består av 32 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 932204363.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Cecilie Kristiansen
Styremedlem, Kari Lise Holsen
Styremedlem, Kristin Øhrn
Varamedlem, Kristian Mæland Innvær
Varamedlem, Emma Bakke Vestrheim

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:
I løpet av perioden har styret gjennomført 8 styremøter og behandlet 30 saker.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Service- og vedlikeholdsavtaler

Styret har gjennom året fulgt opp service og årlige kontroller i henhold til avtaler med Otis (heis), Brødrene Aase (balansert ventilasjon), OneCo (årlig nødlyskontroll, 3-årlig internkontroll og termografi av elektrisk anlegg), Certego (automatisk dører), Tangen RVA (røykventilasjon), Rønning Elektro (brannalarmanlegg). Avvik som identifiseres følges opp med utbygger og Totalentreprenør Igang som reklamasjon.

Gjennom samarbeidet i Sameiet Paradis Brygge Felles har det vært fokus på å klargjøre grensesnitt mellom de ulike boligsameiene og Sameiet Paradis Brygge Felles. Alle avtaler for service, årskontroll og jevnlig ettersyn på sprinkleranlegget følges blant annet nå opp av Sameiet Paradis Brygge Felles.

Avtale med Flotte Randaberg om vaktmester- og renholdstjeneste

Avtalen består av renhold av fellesområder hver 14. dag, ukentlig støvsuging. Dørmatter byttes månedlig. Vaktmester utfører månedlig gjennomgang av sjekkliste med diverse punkter for å ivareta HMS ettersyn, inspeksjon og rens av sluker og taksjekk med drone. Vinduer som beboere selv ikke kommer til utenfra fra sin egen leilighet (inkludert utvendig rekkverks-/balkongglass) vaskes 4 ganger i året. Tepperens utføres årlig ved behov. Diverse flekkfjerning, utvask av gjestehybel utføres på forespørsel. I tillegg kan vaktmester bistå styret med annen teknisk hjelp, vaktutkalling ved behov, eller innhente tilbud på andre tjenester (som for eksempel husvask).

Gjestehybel & Takterrasse

Gjestehybel benyttes jevnlig av beboere, og beboere står for utvask. For å holde standarden oppe kreves det bestilling av utvask gjennom avtale med Flotte Randaberg 2-4 ganger i året.

Vedlikehold på takterrassen gjennomføres foreløpig av styret selv; planter, bark, grønskefjerning, kosting, snøfjerning ved behov. Møbler til takterrassen er bestilt gjennom Ranso og er forventet rundt påske. Møblene er i sortbeiset tre. Det er bestilt en spisegruppe med sofa, bord og to stoler, samt to solstoler med krakk og bord.

Økonomi - Budsjett og regnskap

For å dekke inn sameiets faste utgifter, generell prisøkning og bygge opp disponible midler til vedlikehold, ble det vedtatt å øke felleskostnadene fra 01.01.2026. Sameiene på Paradis Brygge har hatt ulik oppstartskapital og Sameiet Paradis Brygge 3 startet med lav oppstartskapital på 32 000,- kr, målt opp mot Sameiet Paradis Brygge 11 (hus 106) som startet med 204 000,- kr. (Beboere i hus 102 betalte inn 1 000 - kr hver ved kjøp av leilighet, beboere i hus 106 betalte inn 6 000,- kr hver). Styrets fokus for sameiet siden innflytting har vært å få opp egenkapitalen for å bli mindre sårbare, få på plass nødvendige service- og vedlikeholdsavtaler, sette av et fornuftig beløp hvert år til framtidig vedlikehold, og dekke årlige prisstigninger på tjenester. Sameiet kalibrerer seg med andre boligsameier på Paradis Brygge, samt hører på råd og anbefalinger fra Bate, sameiets forretningsfører, for blant annet styrehonorar og sparing til fremtidig vedlikehold.

Styret inngikk avtale om Norgespris for strøm i fellesområdene i hus 102 med virkning fra 01.10.2025 og med binding ut 2026. 2025 var siste året det ble sendt ut eget oppgjør til sameierne for kommunale avgifter for variabelt forbruk kaldt vann og avløp. Denne kostnaden inngår i felleskostnadene fra 01.01.2026. Dette forenkler også oppgjør i forbindelse med salg av leilighet.

Reklamasjon, skadeverk

Hus 102 er fremdeles i garantiperioden og styret følger jevnlig opp saker som oppdages i fellesområdene mot utbygger, totalentreprenør og underleverandører. Alt som feiler er ikke reklamasjon, det kan også skyldes skadeverk, dårlige løsninger eller feilaktig bruk. I de tilfellene det oppdages felles utfordringer blant flere av av sameiene på Paradis Brygge, samkjøres reklamasjon og møtevirksomhet gjennom Styret i Sameiet Paradis Brygge Felles.

Styret har i perioden fulgt opp følgende større saker: Avvik nødlys og internkontroll elektro, feil på brannalarmsystem, skadeverk inngangsdør fra garasje, tett avløpsrør og overfylt overløp fra takterrassen, vanninntrengning i boder.

Styret ønsker å takke alle beboere som har blitt påvirket av sakene og som har vært imøtekommende og bistått i arbeidet med å utbedre disse!

Kommunikasjon - Styretavla og Bate «Min Side»

Styret besluttet å innføre Styretavla (informasjonsskjermen som henger i inngangsdøren) som nytt kommunikasjonsmiddel etter en hendelse i sommer der hus 102 nesten ikke fikk vasket vinduer på grunn av at veldig mange beboere hadde vinduene åpne i varmen. Det var selvfølgelig forståelig med åpne vinduer i varmen, men sameiet er avhengig av at alle prøver så godt de kan å følge med slik at service- og vedlikehold, som det betales for kan gjennomføres.

Det er dessverre ikke alltid informasjonen styret får i forkant av planlagt service- og vedlikehold, stemmer helt med det som skjer i praksis på dagen. Veldig ofte koordineres og samkjøres arbeid på flere hus og sameier slik at avtalen blir billigst mulig, og da kan uforutsette forhold forekomme. Styret prøver etter beste evne å informere og kommunisere, og håper Styretavla kan bli et godt verktøy. Her er det også mulig for beboere å få lagt ut informasjon til alle andre via SMS-tjenesten til Styretavla. Styret må godkjenne informasjonen før den går ut.

På Bate «Min Side» oppdateres oppslag jevnlig og ny informasjon legges ut som oppslag. Målet er at sameiere selv skal kunne finne nødvendig praktisk informasjon selv, som er gjeldende for sameiet og for garasjeanlegg og utendørs fellesområder.

Sameiet Paradis Brygge Felles

Styret i Sameiet Paradis Brygge Felles består av styreleder eller et annet styremedlem fra

hvert av de 6 boligsameiene på Paradis Brygge. Alle boligsameiene betaler inn en sum per måned til Sameiet Paradis Brygge Felles, som har ansvar for drift og vedlikehold av utendørs fellesområder og garasjeanlegg. Årsmelding og årsregnskap fra Sameiet Paradis Brygge Felles sendes ut til alle beboere etter avholdt Årsmøte.

Arrangementer:

Det har ikke vært avholdt noen 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. Dersom røykvarsler i leilighet fjernes eller forsøkes demontert, vil dette gi feilalarm på branntavlene på hele Paradis Brygge.

I 2025 har det vært jobbet mye med å gå opp og definere alle grensesnitt for service- og kontrollavtaler med eksterne leverandører i både byggetrinn 1 og 2, og ansvar mellom Sameiet Paradis Brygge Felles og hvert enkelt boligsameie. Både Sameiet Paradis Brygge 3 og Sameiet paradis Brygge Felles benytter Bate sitt HMS-system BevarHMS. Gjennom BevarHMS og service- og kontrollavtalene er alle forhold knyttet til HMS-arbeid og HMS-oppfølging for forvalting av både Sameiet Paradis Brygge 3 og Sameiet Paradis Brygge Felles sine ansvarsområder ivaretatt. Alt er lagt til rette for enklere oppfølging i årene som kommer og for erfaringsoverføring når nye styremedlemmer og styreledere velges inn. Rutiner og aktiviteter følges opp jevnlig og dokumenteres utført. Alle service- og kontrollrapporter arkiveres. Avvik og andre tiltak registreres og følges opp. Årlig utføres risikovurdering og halvårlig utføres egenkontroll av styret selv. Årlig gjennomføres også ekstern kontroll av systemet.

Styrets planer fremover

Styret vil i 2026 fortsette å jobbe videre med jevnlig oppfølging av alle avtaler, vurdere justeringer og følge opp avvik og reklamasjoner mot utbygger, totalentreprenør og underleverandører. Sammen med styret i Sameiet Paradis Brygge Felles og andre boligsameier vil det også jobbes videre med 10-års vedlikeholdsplan.

Forsikringsavtale

Sameiet Paradis Brygge 3 er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP5313757.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.02.2026

SAMEIEVEDTEKTER

FOR

SAMEIET PARADIS BRYGGE 3

1. Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Paradis Brygge 3

2. SAMEIETS GJENSTAND

2.1 Sameiets eiendom

Sameiet består av 32 eierseksjoner på eiendommen gnr. 56 bnr. 2364 i Stavanger kommune.

2.2 Eierseksjoner og sameiebrøk

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

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

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

2.3 Fellesareal

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

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

Sameiet disponerer gjestehybel og takterrasse. Det vises til ordensreglement for bruk av disse.

2.4 Annet fellesareal - anleggseiendom

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

Parkeringsplasser og boder som sameierne har rettigheter til, er plassert i anleggseiendommen. Den nærmere fordelingen og plasseringen av parkeringsplasser og boder følger av en egen bod- og parkeringsplan. Noen parkeringsplasser i anleggseiendommen er særlig tilpasset bevegelseshemmede. I sameieavtalen for felleseiendommene er det fastsatt nærmere regler om bytting av slike plasser til fordel for dem som har et dokumentert behov for plassene.

3. Rettslig råderett

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

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

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

4. Bruk av eiendommen

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

Årsmøtet kan fastsette husordensregler.

5. Drift, vedlikehold og forsikring

5.1 Drift, renhold, og vedlikehold av egen seksjon

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

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

Det er inngått avtale med Brødrene Aase om årlig leveranse av filter til filterbytte for balansert ventilasjon. Hver seksjonseier blir fakturert for sitt filter via forretningsfører. Det er lagt opp til at hver seksjonseier bytter filteret selv, dersom det er behov for hjelp kan det avtales direkte med Brødrene Aase for en kostnad. Lampen for filterbytte lyser når filter bør byttes, normalt 2-3 ganger i året, men dette avhenger av lokal luftforurensning. Ved behov for hyppigere filterbytter enn årlig, kan filter bestilles direkte fra Brødrene Aase. Årsmøtet kan fastsette hyppigere leveranser av filterbytte.

5.2 Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal

Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal skal være forsvarlig og forestås av sameierne i fellesskap. Dette omfatter også sameiets interesser i parkeringsanlegget (anleggseiendommen) og utendørs fellesarealer. Den enkelte seksjonseier forventes også å delta på dugnader som gjennomføres i anledning drift, renhold og vedlikehold av sameiets eiendom.

5.3 Enhetlig preg m.v

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

- bygge/gjennomføre takoverbygg/innglassing av inngangsparti, innglassing av terrasse/ balkong og lignende
- foreta endring av fasadene på bygningsmassen ved innsetting/endring/fjerning av dører og vinduer
- foreta endringer i fellesarealene, både inn- og utvendig (unntatt endringer som omfattes av eierseksjonsloven § 49 annet ledd), eller
- etablere antenneanlegg for å motta TV- eller radiosignal.

Det er fra utbyggers side lagt til rette med trekkerør for utvendig solskjerming for enkelte vinduer/ terrassedører. Montering av utvendig solskjerming er tillat. Utvendig solskjerming skal utformes i henhold til følgende beskrivelse:

- Zip screens
- Fabrikat: Heroal Farge
- Profiler: RAL 6008 mørk grå. Når skyvefelt zip screen monteres på kledning skal fargen på kledningen følges
- Duk: Sege 600 antrasitt
- Motor: Somfy
- Vindklasse: Opp til 30 m/s

Styret anbefaler Stavanger Markise og Persienne Fabrikk AS, det er anledning til å velge annen leverandør, men beskrivelse og utforming gjelder uansett.

Vedlikehold faller inn under seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Sameiet dekker ikke fremtidig reparasjoner eller vedlikehold.

5.4 Forsikring

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

5.5 Pålegg

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

6. Felleskostnader

6.1 Fordeling av felleskostnader

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

Fjernvarme forbundet med oppvarming av seksjon blir belastet seksjonseier etter målt forbruk fra fjernvarmeleverandør. Kostnader forbundet med varmetap i ledningsnettet, eller annet fellesforbruk, blir i tillegg belastet seksjonseier av fjernvarmeleverandør i forhold til eget forbruk.

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

6.2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier får faktura fra forretningsfører hver måned på felleskostnader. Styret fastsetter hvor mye det skal betales pr kvadratmeter og sameier innbetaler beløp etter hvor mange kvadrat den enkelte eier. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

7. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon.

Det vil bli benyttet elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseiere fra styret og forretningsfører. Alle seksjonseiere er ansvarlige for å oppdatere styret med sin e-postadresse og samtykker med dette i at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet. Seksjonseiere som ikke har mulighet for å kommunisere pr. e-post vil kunne motta informasjon pr. vanlig post etter særskilt avtale.

8. Ordinært årsmøte

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

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

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

9. Årsmøtets kompetanse

Årsmøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen. For at forslag som krever minst ⅔ flertall skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle:

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

- avsetning til fremtidig vedlikehold

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

Det kreves ⅔ flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

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

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

10. Ekstraordinært årsmøte

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

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

11. Inhabilitet

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

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

12. Styret

Styret skal ha tre medlemmer og inntil to varamedlemmer som alle velges av årsmøtet. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt blant styremedlemmene av årsmøtet.

Styreleder og 2 styremedlem velges for 2 år, 2 varamedlem velges for 1 år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Ved førstegangs valg kan det fastsettes kortere funksjonstid for noen, for å unngå at alle styremedlemmene er på valg samtidig.

Styremedlemmer/styreleder kan gjenvelges for en ny periode

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

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

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

Styret forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

13. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Dersom årsmøtet beslutter å utpeke en forretningsfører for sameiet, kan styret oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelse ved å overlate regnskapsførselen til forretningsføreren ved skriftlig instruks. Regnskapet skal revideres av revisor, som velges og eventuelt byttes ut av årsmøtet ved simpelt flertallsvedtak.

14. Mislighold og fravikelse

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

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

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

* * *

Disse vedtekter med vedlegg er fastsatt i forbindelse med seksjonering av gnr. 56 bnr. 2364 i Stavanger kommune. Vedtektene er opprettet i ett eksemplar som oppbevares av sameierne ved styret, eventuelt forretningsfører dersom slik benyttes. Hver seksjonseier får en kopi av disse vedtekter.

Vedtektene er revidert og vedtatt på årsmøtet 26. mars 2026.

SAMEIEVEDTEKTER

FOR

SAMEIET PARADIS BRYGGE 3

1. Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Paradis Brygge 3

2. SAMEIETS GJENSTAND

2.1 Sameiets eiendom

Sameiet består av 32 eierseksjoner på eiendommen gnr. 56 bnr. 2364 i Stavanger kommune.

2.2 Eierseksjoner og sameiebrøk

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

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

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

2.3 Fellesareal

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

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

Sameiet disponerer gjestehybel og takterrasse. Det vises til ordensreglement for bruk av disse.

2.4 Annet fellesareal - anleggseiendom

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

Parkeringsplasser og boder som sameierne har rettigheter til, er plassert i anleggseiendommen. Den nærmere fordelingen og plasseringen av parkeringsplasser og boder følger av en egen bod- og parkeringsplan. Noen parkeringsplasser i anleggseiendommen er særlig tilpasset bevegelseshemmede. I sameieavtalen for felleseiendommene er det fastsatt nærmere regler om bytting av slike plasser til fordel for dem som har et dokumentert behov for plassene.

3. Rettslig råderett

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

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

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

4. Bruk av eiendommen

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

Årsmøtet kan fastsette husordensregler.

5. Drift, vedlikehold og forsikring

5.1 Drift, renhold, og vedlikehold av egen seksjon

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

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

Det er inngått avtale med Brødrene Aase om årlig leveranse av filter til filterbytte for balansert ventilasjon. Hver seksjonseier blir fakturert for sitt filter via forretningsfører. Det er lagt opp til at hver seksjonseier bytter filteret selv, dersom det er behov for hjelp kan det avtales direkte med Brødrene Aase for en kostnad. Lampen for filterbytte lyser når filter bør byttes, normalt 2-3 ganger i året, men dette avhenger av lokal luftforurensning. Ved behov for hyppigere filterbytter enn årlig, kan filter bestilles direkte fra Brødrene Aase. Årsmøtet kan fastsette hyppigere leveranser av filterbytte.

5.2 Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal

Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal skal være forsvarlig og forestås av sameierne i fellesskap. Dette omfatter også sameiets interesser i parkeringsanlegget (anleggseiendommen) og utendørs fellesarealer. Den enkelte seksjonseier forventes også å delta på dugnader som gjennomføres i anledning drift, renhold og vedlikehold av sameiets eiendom.

5.3 Enhetlig preg m.v

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

- bygge/gjennomføre takoverbygg/innglassing av inngangsparti, innglassing av terrasse/ balkong og lignende
- foreta endring av fasadene på bygningsmassen ved innsetting/endring/fjerning av dører og vinduer
- foreta endringer i fellesarealene, både inn- og utvendig (unntatt endringer som omfattes av eierseksjonsloven § 49 annet ledd), eller
- etablere antenneanlegg for å motta TV- eller radiosignal.

Det er fra utbyggers side lagt til rette med trekkerør for utvendig solskjerming for enkelte vinduer/ terrassedører. Montering av utvendig solskjerming er tillat. Utvendig solskjerming skal utformes i henhold til følgende beskrivelse:

- Zip screens
- Fabrikat: Heroal Farge
- Profiler: RAL 6008 mørk grå. Når skyvefelt zip screen monteres på kledning skal fargen på kledningen følges
- Duk: Sege 600 antrasitt
- Motor: Somfy
- Vindklasse: Opp til 30 m/s

Styret anbefaler Stavanger Markise og Persienne Fabrikk AS, det er anledning til å velge annen leverandør, men beskrivelse og utforming gjelder uansett.

Vedlikehold faller inn under seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Sameiet dekker ikke fremtidig reparasjoner eller vedlikehold.

5.4 Forsikring

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

5.5 Pålegg

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

6. Felleskostnader

6.1 Fordeling av felleskostnader

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

Fjernvarme forbundet med oppvarming av seksjon blir belastet seksjonseier etter målt forbruk fra fjernvarmeleverandør. Kostnader forbundet med varmetap i ledningsnettet, eller annet fellesforbruk, blir i tillegg belastet seksjonseier av fjernvarmeleverandør i forhold til eget forbruk.

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

6.2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier får faktura fra forretningsfører hver måned på felleskostnader. Styret fastsetter hvor mye det skal betales pr kvadratmeter og sameier innbetaler beløp etter hvor mange kvadrat den enkelte eier. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

7. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon.

Det vil bli benyttet elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseiere fra styret og forretningsfører. Alle seksjonseiere er ansvarlige for å oppdatere styret med sin e-postadresse og samtykker med dette i at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet. Seksjonseiere som ikke har mulighet for å kommunisere pr. e-post vil kunne motta informasjon pr. vanlig post etter særskilt avtale.

8. Ordinært årsmøte

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

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

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

9. Årsmøtets kompetanse

Årsmøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen. For at forslag som krever minst ⅔ flertall skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle:

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

- avsetning til fremtidig vedlikehold

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

Det kreves ⅔ flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

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

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

10. Ekstraordinært årsmøte

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

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

11. Inhabilitet

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

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

12. Styret

Styret skal ha tre medlemmer og inntil to varamedlemmer som alle velges av årsmøtet. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt blant styremedlemmene av årsmøtet.

Styreleder og 2 styremedlem velges for 2 år, 2 varamedlem velges for 1 år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Ved førstegangs valg kan det fastsettes kortere funksjonstid for noen, for å unngå at alle styremedlemmene er på valg samtidig.

Styremedlemmer/styreleder kan gjenvelges for en ny periode

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

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

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

Styret forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

13. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Dersom årsmøtet beslutter å utpeke en forretningsfører for sameiet, kan styret oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelse ved å overlate regnskapsførselen til forretningsføreren ved skriftlig instruks. Regnskapet skal revideres av revisor, som velges og eventuelt byttes ut av årsmøtet ved simpelt flertallsvedtak.

14. Mislighold og fravikelse

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

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

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

* * *

Disse vedtekter med vedlegg er fastsatt i forbindelse med seksjonering av gnr. 56 bnr. 2364 i Stavanger kommune. Vedtektene er opprettet i ett eksemplar som oppbevares av sameierne ved styret, eventuelt forretningsfører dersom slik benyttes. Hver seksjonseier får en kopi av disse vedtekter.

Vedtektene er revidert og vedtatt på årsmøtet 26. mars 2026.

Ordensregler for Sameiet Paradis Brygge 3

> *Vedtatt på årsmøte 26.03.2026*

1. Formål og omfang

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan være forstyrrende for naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidspunktet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller som på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, skal beboerne i tilstøtende boliger varsles i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, skal naboer varsles. Slike aktiviteter er tillat i tidsrommet:

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett er åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet. Det er bare tillatt å benytte gass eller elektrisitet ved grilling/oppvarming på balkong/terrasse.
- At det ikke oppbevares gass eller andre brennbare væsker i sportsbod/garasjeanlegg i kjeller.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Sameier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages rotter eller mus inne i sameiet.
- Å ikke riste tøy, tepper og lignende fra balkong eller gjennom vinduer.

- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne fortløpende. Det kan medføre skade på bygning hvis store mengder snø/is blir liggende på balkong over tid.
- At parkeringsplass i garasjen kun blir brukt til parkering av kjøretøy. Se det til enhver tid gjeldende reglement for garasjeanlegg og fellesarealer i Consul S. Bergesens vei 100-120, utarbeidet av styret i Sameiet Paradis Brygge Felles.
- At dører med dørautomatikk ikke kiles/låses fast i åpen stilling. Dører i 1. etasje og dører fra parkeringskjeller og boder til trapperom har dørautomatikk.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer om det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer om bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel ved å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Sameier skal søke styret/årsmøtet om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, varmepumpe eller lignende.

Særskilt ved forsikringsmessig skade: Ved forsikringsmessig skade som skyldes manglende oppfølging av seksjonseiers kontrollansvar, skal seksjonseier dekke egenandelen som forsikringsselskapet fastsetter for skaden.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde sameiets eiendom inklusive fellesarealene rene og ryddige.

De nedgravde søppelcontainerne er kun beregnet til husholdningsavfall. Det er nedgravde søppelcontainere for restavfall, bioavfall, papir/papp og glass/metall. Avfall skal ikke settes utenfor søppelcontainerne.

Fellesarealer skal være fri for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Det er ikke tillatt å legge ut mat på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter, mus og fugler til boligene.

Her henvises det også til det enhver tid gjeldede reglementet for garasjeanlegg og fellesarealer i Consul S. Bergesens vei 100-120, utarbeidet av styret i Sameiet Paradis Brygge Felles.

4.1 Gjestehybel

Sameiet Paradis Brygge 3 har gjestehybel tilgjengelig for all beboere i sameiet. Alle beboere kan leie gjestehybelen til familie og venner som kommer på besøk. Styret forholder seg til beboeren som har leid hybelen, og ikke de som besøker.

Prisen for å leie hybelen er satt til å være 250 kroner per natt. Styret kan i forkant av årsmøtet fremme forslag om å endre leieprisen. Hybelen kan leies i maksimalt 7 netter sammenhengende. Avhengig av pågang på hybelen kan maksimal lengde på leieperioden bli økt eller redusert på årsmøtet. Dersom pågangen er lav i enkelte perioder kan styret unntaksvis tillate forlenget leieperiode. For å sikre at en bestilling behandles i tide, bør den mottas av styret senest en uke før ønsket tidspunkt for leie av hybelen.

Følgende ordensregler gjelder spesifikt for gjestehybelen:

- Beboer er selv ansvarlig for at leietakerne følger sameiets ordensregler. Det skal være ro mellom kl. 23:00 og 06:00.
- Det er ikke tillatt å røyke i hybelen.
- Det er ikke tillatt å ha dyr i hybelen.
- Hybelen skal ikke bli brukt til fest eller store sammenkomster.
- Beboeren har selv ansvar for å vaske ut av hybelen etter besøk. Beboeren blir fakturert for ekstra rengjøring hvis ikke rengjøringen blir godkjent.
- Ved brudd på ordensregler kan beboeren bli nektet å leie hybelen i fremtiden. Beboeren er ansvarlig for å erstatte møbler og inventar som blir ødelagt i løpet av leieperioden.
- Ved tap av nøkler vil beboer bli fakturert for kostnader ved bestilling via sameiets nøkkelavtale.
- Feil eller mangler skal varsles til styret.

4.2 Takterrasse

Sameiet Paradis Brygge 3 har en takterrasse tilgjengelig for alle beboere i sameiet. Bruken av takterrassen skal ikke være til sjenanse, skade eller ulempe for andre beboere og nære omgivelser:

- Beboer er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt også av eventuelle gjester som bruker takterrassen.
- Beboer er ansvarlig for å holde takterrassen ryddig og i god stand.
- Takterrassen kan reserveres til private arrangement ved å varsle styret og informere andre beboere i god tid i forkant ved å henge opp synlig informasjon, eksempelvis ved hoved inngangsdør og inngangsdør fra garasjen, eller som SMS-informasjon på Styretavla. Reservasjon kan ikke hindre andre beboere i å bruke takterrassen.
- Ved arrangementer skal i utgangspunktet toalettet i den enkelte beboers leilighet benyttes. Styret kan eventuelt kontaktes for leie av gjestehybelen i forbindelse med arrangementet. Se punkt 4.1 for gjestehybel.
- Beboer plikter å gi beskjed til styret om feil og mangler som har oppstått på takterrassen og/eller med utstyr på takterrassen under bruk. Ved uforsvarlig bruk kan beboeren måtte erstatte skade.
- All bruk av takterrassen og/eller utstyr foregår på beboers ansvar og risiko.
- Feil eller mangler generelt skal varsles til styret.

Følgende ordensregler gjelder spesifikt for takterrassen:

- Vis hensyn til beboere og naboer både under, ved siden og i nabobygg. Det er tillatt å spille musikk under forutsetning av at det ikke forstyrrer andre.
- Når flere beboere benytter takterrassen skal det tas hensyn til hverandre.

- Det skal være ro på takterrassen mellom kl. 23:00 og 06:00.
- Alt som er medbrakt på takterrassen som mat, drikke og eventuelt søppel skal ryddes vekk fra terrassen etter bruk og kastes på forsvarlig måte.
- Mat skal under ingen omstendigheter forlates på takterrassen da det vil tiltrekke måker/ fugler, som lager rot og mye bråk.
- Det er kun lov til å bruke gass- eller elektrisk grill.
- Det er ikke tillatt å røyke på takterrassen. ~~Røyking er tillatt, men askebeger, stumper og annet sigarettavfall skal ryddes bort og kastes på en forsvarlig måte. Blomsterbed er ikke askebeger.~~
- Alle møbler skal rengjøres etter bruk. Gulvet skal kostes ved behov.

5. Kjøring og parkering

Sameiet har parkering i kjeller for beboere som har kjøpt parkeringsplass. Se det til en hver tid gjeldende reglement for garasjeanlegg og fellesarealer i Consul S. Bergesens vei 100-120, utarbeidet av styret i Sameiet Paradis Brygge Felles. ~~Gjesteparkering på sørsiden av Paradis Brygge kan benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.~~

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at eier aksepterer og overholder sameiets regler for dyrehold:

- Dyr må ikke være til sjenanse for naboer og unødig støy må unngås.
- Dyret skal føres i bånd eller bæres innenfor sameiets område.
- Dyreeier er erstatningspliktig for enhver skade dyret påfører person eller eiendom.
- Ekskrementer som dyret etterlater på trapper, tepper, veier, plener, i bed eller lignende, skal straks fjernes.
- Dersom det fremsettes berettiget klage over at dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, er eier forpliktet til ugjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

7. Brannvern

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

Det er ikke lov å fjerne eller tildekke røykvarslere. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom. Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

Dersom det oppstår feil ved brannvernutstyr på fellesområdene, skal dette umiddelbart meldes til styret i sameiet. Sameiere har et ansvar for å gjøre seg kjent med hvor brannvernutstyr er plassert og hvordan det fungerer. Heis skal ikke, og kan ikke, benyttes ved brann. Heisen er koplet til brannsentralen og vil kjøres ned til 1. etasje ved utløst brannalarm.

Leiligheter og fellesarealer er utstyrt med sprinkleranlegg, som et automatisk brannslokkeanlegg. Sprinklerhodene skal ikke tildekkes, males over eller utsettes for belastning/ slag. Utløses sprinkleranlegget ved et uhell skal stengeventil stenges. Hvert hus har en egen stengeventil som er plassert i parkeringskjeller i nærheten av trapperom, og som er merket med husnummer. Det kreves stige/stol for tilgang til ventilen. Hendelen vil til vanlig stå i parallell med røret. For å stenge den settes hendelen på tvers av røret.

Alle beboere har et ansvar for å gjøre seg kjent med sameiets branninstruks, rømningsveier, nødutganger, manuelle meldere og rømningsplan som henger ved brannpanelet ved hovedinngangen i 1. etasje. Det skal alltid være to mulige rømningsveier. Prioritert rømningsvei er gjennom trappegangen og ut hovedinngangen. På rømningsplanen er det også merket grønt for «rømning ut vindu» der brannvesenet kan komme til med stige. Beboere har et ansvar for å sikre at rømningsveier og nødutganger alltid er frie, samt å begrense parkering ved inngangsdøren da dette er prioritert for utrykningskjøretøy. Se en til enhver tid gjeldende branninstruks for oppmøtested ved evakuering. ~~er gjesteparkering sør for Paradis Brygge.~~

Dersom en beboer selv har utløst brannalarmen ved en feiltakelse, ring 110 innen 2 minutter for å unngå at brannvesenet rykker ut. ~~Ved utrykning på falsk alarm vil beboer få utstedt bot på 9-10.000 kr.~~ Følg deretter instruks ved brannpanel i 1. etasje for å slå av alarmen og for å resette den. Brannvesenet bistår per telefon. Brannalarmen skal ALDRI tilbakestilles/slås av før det er helt sikkert at alarmen er utløst ved et uhell, gå derfor til stedet anvist på sentralen og kontroller først. Alarm fra andre hus eller fellesområder i Paradis Brygge kan være årsaken. Utløses brannalarm og Rogaland Brann og Redning rykker ut på en falsk utrykning, vil sameiet motta et gebyr. Gebyret må dekkes av sameier som er skyld i utrykningen. For tiden er gebyret på 9-10 000 kr..

8. Brudd på ordensreglene

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

FULLMAKT

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

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

Navn: ……
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: ……..

Sameiets navn: ……

Dato:…… 2026
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

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

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

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

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

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

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

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

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

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

Sted	Dato

_____

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.

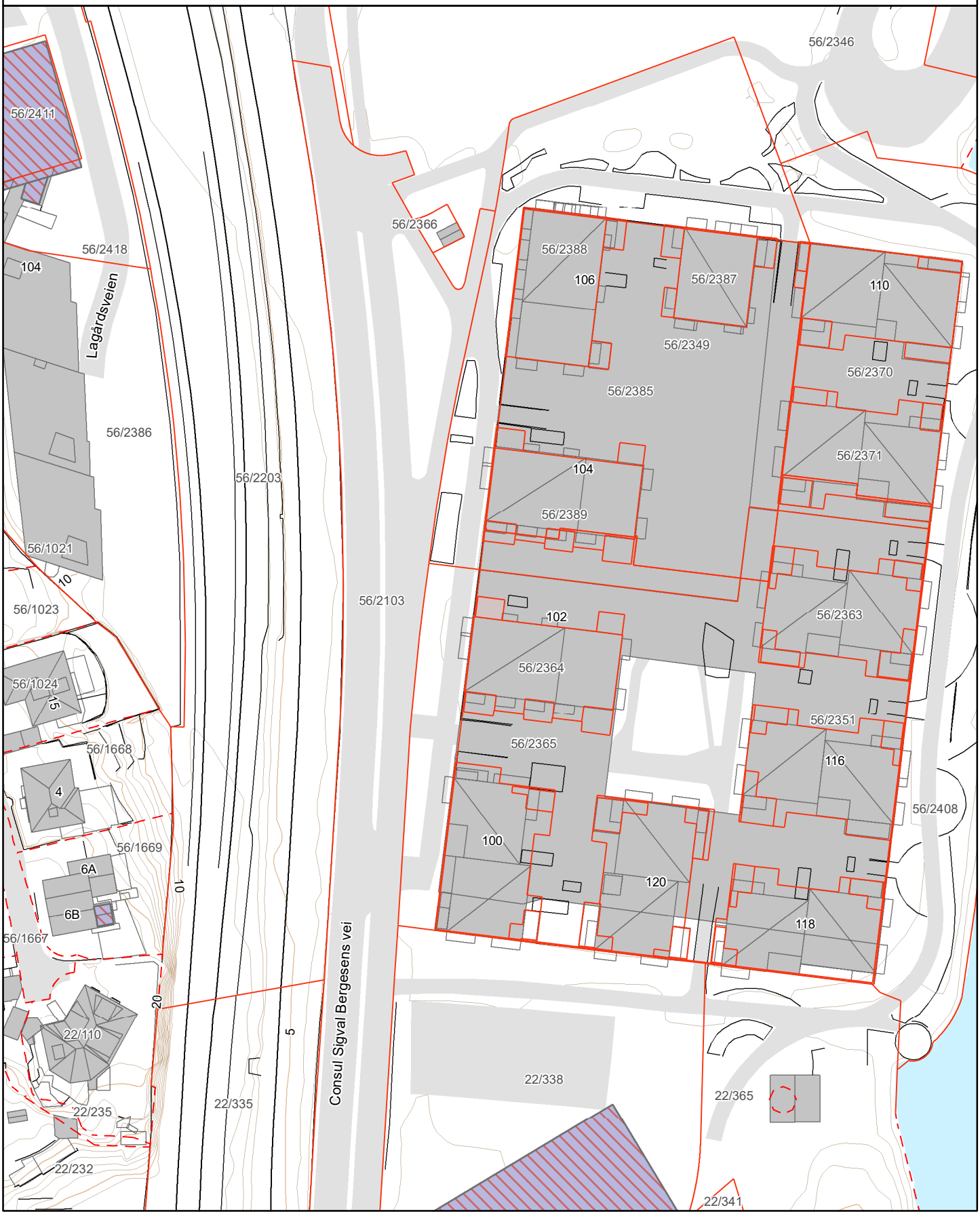
Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

Grunnkart

Adresse: Consul Sigval Bergesens vei 102, 4016 STAVANGER
Gnr/Bnr: 56/2364/0/7
Dato: 2026-05-28
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

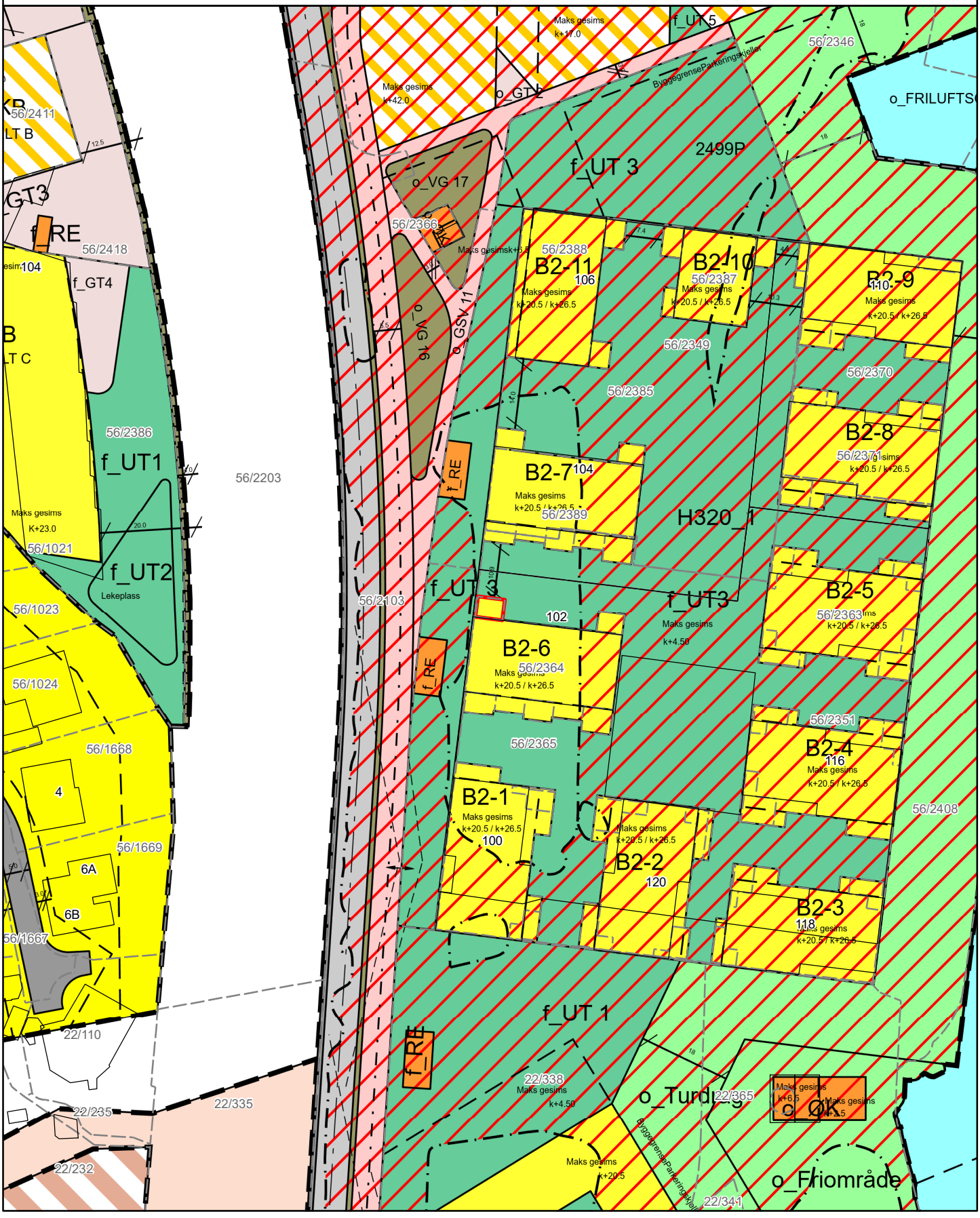


Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Consul Sigval Bergesens vei 102, 4016 STAVANGER
Gnr/Bnr: 56/2364/0/7
Dato: 2026-05-28
Målestokk: 1:1,000
Planident: 2499P
Ikrafttredelsesdato: 25.1.2016

Stavanger kommune

N



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	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)
Små flater, alle hensynssoner	

PUNKTSYMBOL

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

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	

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 sjø/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

Reguleringsplan under behandling

Adresse: Consul Sigval Bergesens vei 102, 4016 STAVANGER
Gnr/Bnr: 56/2364/0/7
Dato: 2026-05-28 Planident: 2860,2832
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

