

Consul S. Bergesens vei 108

PARADIS/HILLEVÅG

notar



Prisantydning Kr 8 990 000,- Boligtype Eierleilighet
BRA-i/BRA Total 112/120 kvm Megler Aina Trovåg Tlf 988 09 072

NOTAR.NO

notar



Consul S. Bergesens vei 108 (602)

Ny og lekker toppleilighet med utsikt, solrike balkonger og p-plass | 2 bad og 2 soverom
(mulighet for 3 soverom)

Adresse (602)	Consul S. Bergesens vei 108 4016 STAVANGER
Prisantydning	Kr 8 990 000,-
Omkostninger	Kr 28 286,-
Totalpris	Kr 9 018 286,-
Fellesutgifter	Kr 3 616,-
BRA-i/BRA Total	112/120 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	2024
Soverom	2
Etasje	6

Velkommen til en lekker leilighet i populære "Paradis Brygge". Leiligheten har en fin beliggenhet på hjørne i øverste etasje og har aldri vært bebodd. Kort avstand til dagligvarebutikker, fantastiske turområder i Godalen og umiddelbar nærhet til Paradis togstasjon. Fra leiligheten er det gåavstand til sentrum og alt hva byen har å by på.

Her får man to solrike balkonger, flotte utsiktsforhold og parkering i lukket anlegg. Det er også mulighet for å kjøpe en ekstra p-plass om man trenger det. Store vindusflater og sjenerøs takhøyde gir en herlig romfølelse. Leiligheten har delikat fargevalg på vegger og en flott 1-stavs parkett på gulvene. Videre får man kjøkken fra Aubo, to flotte helflisede bad og mulighet for 3 soverom.

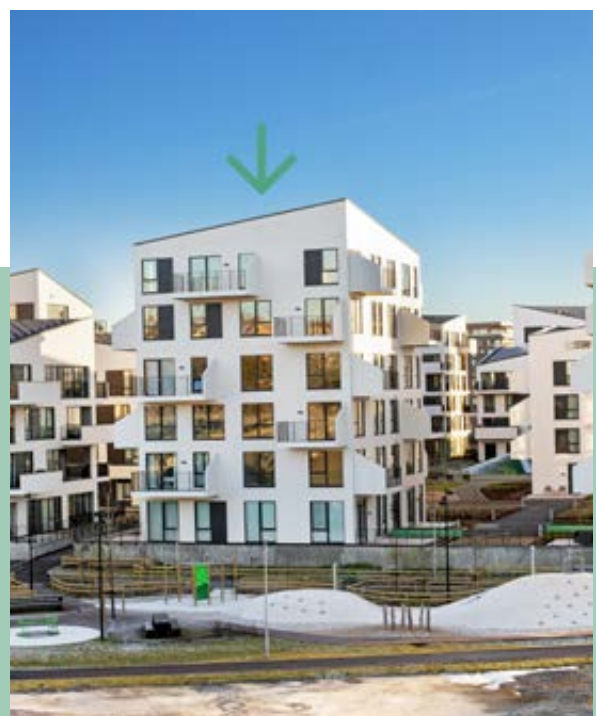
Notar Park

Auglendsveien 14
4019 STAVANGER



Aina Trovåg

Eiendomsmegler MNEF/Partner/Daglig leder
988 09 072 / at@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	13
Nøkkelinformasjon	14
Vedlegg	22
Plantegning	24
Budgivning	51

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Paradis Brygge ligger fint til ved Hillevågsvannet og har en sentral beliggenhet med gangavstand til sentrum



Fasade med pil på leilighetens beliggenhet



Leiligheten er meget lekker og ligger fint til på hjørnet med flotte lys- og utsiktsforhold



Stuen er romslig og har gode møbleringsmuligheter etter eget ønske



Stue



Leiligheten har 2 balkonger - en ut i fra stuen og en ut i fra hovedsoverommet



Stue og kjøkken har en god planløsning i vinkel hvor kjøkkenet er tilbaketrukket fra stuen



Stilrent og moderne kjøkken fra Aubo med integrerte hvitevarer



Bad 1 - Leiligheten har 2 helflisede bad med varme i gulv og downlights i taket



Bad 1 - Begge badene er innredet med hvit baderomsinnredning, vegghengt toalett og dusjhjørne



Bad 2



Bad 2



Leiligheten har 2 soverom hvor hovedsoverommet har eget omkleddningsrom og utgang til balkong



Hovedsoverommet har eget omkleddningsrom. Dette rommet kan bli bygget om til et tredje soverom om ønskelig - inkludert i prisen.



Soverom 2



Soverom 2

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Paradis Brygge ligger fint til i maritime omgivelser nede ved Hillevågsvannet. Her har man kort vei til Kilden kjøpesenter, dagligvarebutikker og SUS. Liker man å gå tur er det gangavstand til fantastiske Godalen som har opparbeidede turstier og flotte badeplasser. Kun få minutters gange til Paradis togstasjon og flere buss stopp langs bussveien i bydelen.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Consul S. Bergesens vei 108 (602), 4016 STAVANGER

OPPDRAKSNUMMER

22-0013/25

SELGER

Paradis Boligutvikling 1 AS

MATRIKKE

Gårdsnummer 56, bruksnummer 2387, seksjonsnummer 16, i Sameiet Paradis Brygge 5 med orgnr.: 933877264 i Stavanger kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge grønn og bokstav B.

INFO ENERGIKLASSE

Energiattest følger vedlagt i prospekt.

TOMT

Eiet tomt på 254 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Oppgitt tomtestørrelse er for gnr 56 bnr 2387. Tomten er bebygd. Fellesareal mellom byggene forvaltes av et fellessameie med pliktig medlemskap for de ulike sameiene i Paradis Brygge.

SAMEIEBRØK

113/1190

BYGGEÅR

2024

BYGGEMÅTE

Bygget er oppført i tre og betong.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til bolig/blokkbebyggelse. Området er regulert til friluftsområde, småbåthavn, grøntområder og nedgravde søppelcontainere. Nord for eiendommen (grusplass) er regulert til Kombinert bebyggelse og anleggsformål. Fremtidig byggeaktivitet i nærområdet må derfor påregnes og dagens utsikt kan bli påvirket. Eiendommen ligger område hensynsone flomfare iht. kommuneplanen.

OPPVARMING

Fjernvarme og elektrisk.

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

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Fiberaksess fra Altibox

PARKERINGSFORHOLD

Det medfølger 1 stk p-plass i lukket garasjeanlegg med mulighet for å installere el-bil lader. Trenger man flere p-plasser er det mulighet for å kjøpe en ekstra plass for kr 375 000,-.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomst via offentlig og privat vei (56/2349 Bane Nor SF). Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 18.06.2024 iflg Stavanger kommune.

Radonmåling

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er

av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

6. etg: Gang, 2 bad, 2 soverom, omkleddingsrom, kjøkken og stue. 2 balkonger. Sportsbod i lukket bodanlegg.

STANDARD

Leiligheten ble ferdigstilt i 2024 og har aldri vært bebodd. Den har en gjennomgående god standard og det kan bl.a nevnes:

Kjøkken:

- Moderne innredning fra kvalitetsleverandøren Aubo
- Benkeplate i sort laminat
- Integrerte hvitevarer

Baderom:

- Moderne baderomsinnredning med heldekkende vask
- Dusjnische
- Lekre fliser i delikate farger
- Downlights i tak
- Vegghengt toalett
- Opplegg til vaskemaskin på begge bad

Generelt:

- Flott 1-stavs parkett
- Tidsriktig fargevalg på vegger
- Listfrie tak- og vegg overganger
- Balansert ventilasjon
- Fjernvarme
- Store vindusflater og fine lysforhold
- Sjenerøs takhøyde
- Innfelt belysning i tak i gang
- Skyvedørgarderobe i gangen
- Dagens planløsning kan gjøres om fra 2 til 3 soverom

HVITEVARER

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

INNBO OG LØSØRE

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov,

forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 112 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 120 m²

TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller: BRA-e: 8 m² Sportsbod i lukket bodanlegg

6. etasje

BRA-i: 112 m² Gang, 2 bad, 2 soverom, omkleddingsrom, kjøkken og stue

TBA fordelt på etasje

6. etasje: 16 m² 2 balkonger

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 8 990 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 6 138,- pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Oppgitte kommunale avgifter er oppgitt av Stavanger kommune og dekker renovasjon, vann og avløp.

FELLESKOSTNADER

Kr. 3 616,-/mnd pr. 15.08.2025

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felles bygningsforsikring, diverse vedlikehold og drift, styre- og forretningsfører honorar, velforeningsavgift m.m
Itilllegg kommer fiberaksess fra Altibox

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Det foreligger ikke formuesverdi da bygget ble ferdigstilt i 2024.

OMKOSTNINGER

8 990 000 Prisantydning

Omkostninger

10 900 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss – ett års varighet (valgfritt)

27 196 Dokumentavgift – 2,5 % av tomteverdi

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

28 286 Omkostninger totalt

39 186 (med Boligkjøperforsikring – fem års varighet)

41 986 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 018 286 Totalpris. inkl. omkostninger

9 029 186 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring – fem års varighet)

9 031 986 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

01.07.2024 – Dokumentnr: 1636787 – Seksjoner

Snr: 11 Formål: Bolig

Sameiebrøk: 76/1190

FORSIKRINGSSKAP

IF Skadeforsikring

POLISENUMMER

SP5953136

OM SAMEIET

Sameiet består av 16 seksjoner i en blokk.

ANDEL FORMUE

Kr. 1 124,- pr. 31.12.2024

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Innkalling/referat fra siste sameiermøte og regnskap/ budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

Utdrag fra regnskap 2024:

Inntekter kr. 235 442,-

Kostnader kr. 159 840,-

Driftsresultat kr. 75 602,-

Resultat kr. 76 899,-

FORRETNINGSFØRER

Bate boligbyggelag

DYREHOLD

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at eier følger sameiets regler for dyrehold som fremgår av ordensreglene.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

- Vedlagte plantegning er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse.
- Det gjøres oppmerksom på at leiligheten ikke blir ytterligere vasket og rengjort mellom visning og overtagelse.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

17.11.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Boligspesialisten Stavanger AS
Auglundsveien 14, 4019 STAVANGER. TLF. 400 04 600

MEGLER

Aina Trovåg, Eiendomsmegler MNEF/Partner/Daglig leder
Epost: at@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 0.85% av kjøpesum		(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr. 9 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 7 900,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 17 900,-	(inkl. mva.)
Visninger (ubegrenset antall)	kr. 5 000,-	(inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 000,-	(inkl. mva.)
Direkte utlegg dekkes av selger.		

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

Salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet og det kan derfor ikke tegnes boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2

200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må

kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i

salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmedler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som

ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller

utføre transaksjonen.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

BUDGIVNING

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



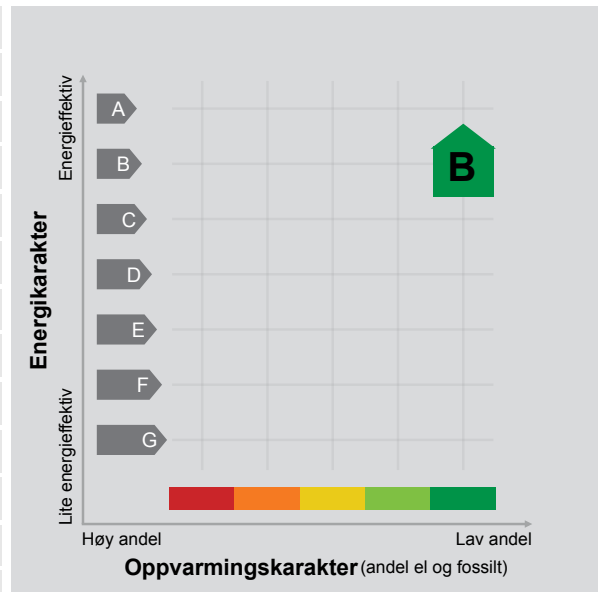
Vedlegg

CONSUL S. BERGESENS VEI 108 (602)

Plantegning, energiattest, vedtekter og husordensregler for sameiet følger vedlagt. Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

ENERGIATTEST

Adresse	Consul S. Bergesens v. 108
Postnummer	4016
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	56
Bruksnummer	2387
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301055433
Bruksenhetsnummer	H0602
Merkenummer	e0ac50d5-8dc3-4943-8848-8415b9c89069
Dato	16.05.2024
Innmeldt av	Norconsult AS v/ ENDRE JARL HANSEN



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

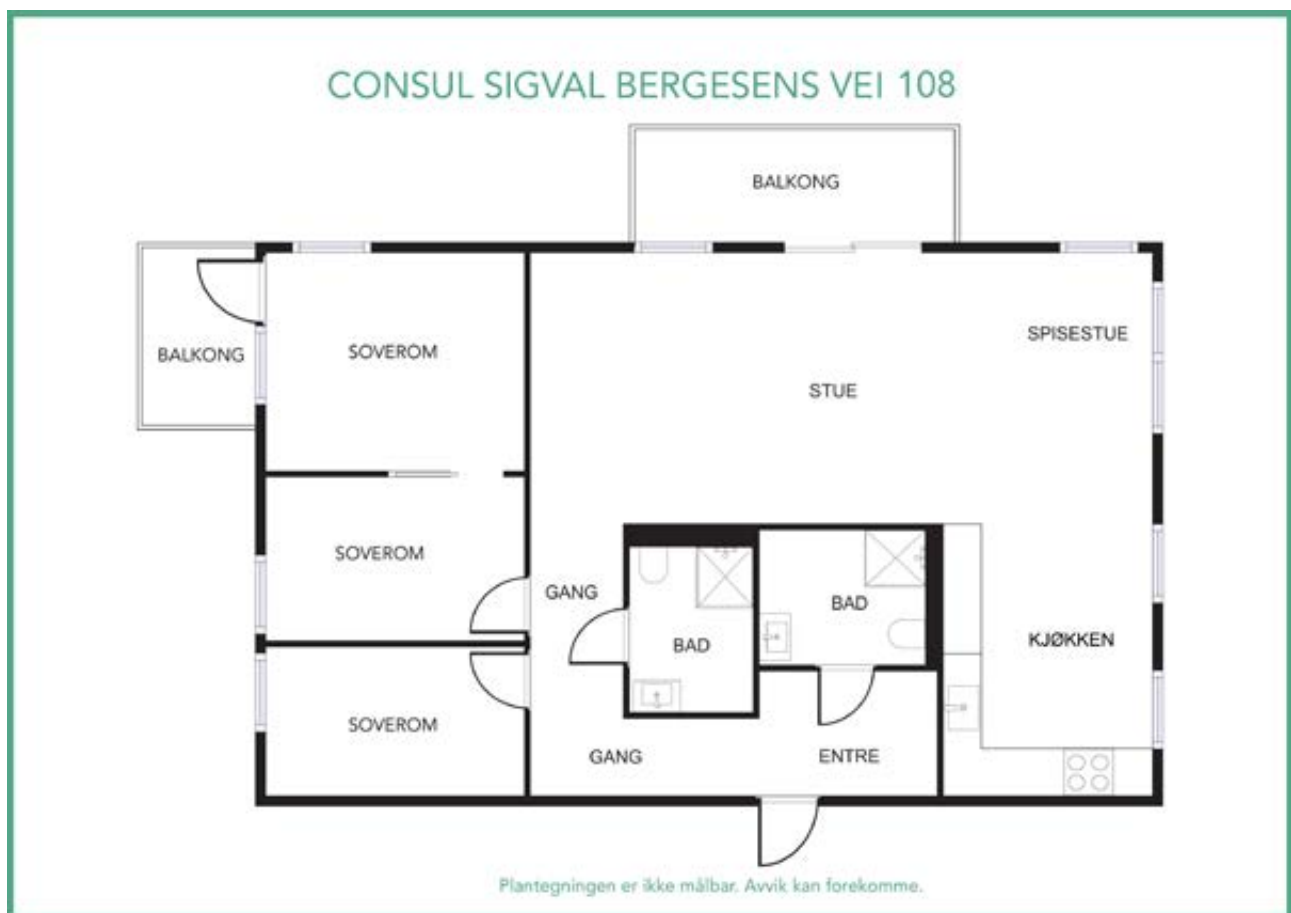
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

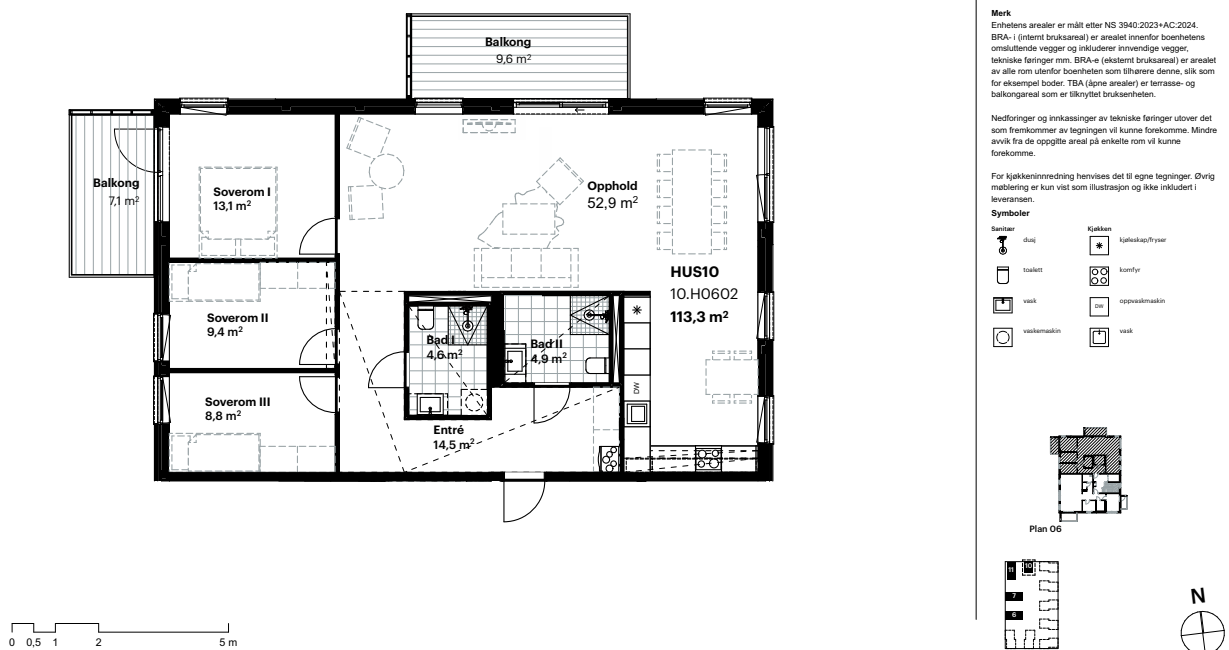
Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Plantegning



Plantegning - mulighet med 3 soverom



VEDTEKTER

FOR

SAMEIET PARADIS BRYGGE 5

Revidert i ekstraordinært årsmøte 20.11.2024.

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

Innhold

1	Navn	4
1-1	Hva sameiet omfatter	4
2	Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner	4
3	Rettslig råderett	4
3-1	Rettslig råderett	4
3-2	Korttidsutleie	5
4	Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet	5
4-1	Rett til bruk	5
4-2	Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne	5
4-3	Ordensregler	5
4-4	Enhetlig preg, mv.	5
5	Annet fellesareal, inklusive parkering.....	6
5-1	Sameiets parkeringsplasser.....	6
5-2	Ladepunkt for el-bil o.l.....	6
5-3	Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne	6
6	Vedlikehold	6
6-1	Seksjonseierens vedlikeholdsplikt.....	6
6-2	Sameiets vedlikeholdsplikt.....	7
7	Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform.....	8
7-1	Felleskostnader.....	8
7-2	Panterett for seksjonseierens forpliktelse	8
7-3	Heftelsesform	8
8	Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold	9
8-1	Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38.....	9
8-2	Fravikelse – eierseksjonsloven § 39.....	9
9	Styret og dets vedtak.....	9
9-1	Styret - sammensetning	9
9-2	Styrets oppgaver.....	9
9-3	Representasjon og fullmakt.....	10
10	Årsmøtet.....	10
10-1	Myndighet.....	10
10-2	Tidspunkt for årsmøtet.....	10
11	Elektronisk kommunikasjon.....	12
12	Inhabilitet og mindretallsvern.....	12

12-1	Inhabilitet	12
12-2	Mindretallsvern.....	12

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Paradis Brygge 5. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 01.07.2024.

1-1 Hva sameiet omfatter

- (1) Sameiet består av 16 boligseksjoner på eiendommen gnr. 56 bnr. 2387 i Stavanger kommune.
- (2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.
- (3) Seksjonerte tilleggsdeler omfatter bod samt garasje plass, i henhold til kjøpekontrakt av seksjon.
- (4) For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners hoveddelers bruksareal (BRA). Eierseksjonenes nummerering, eventuelle tilleggsdeler og sameiebrøk fremgår av seksjoneringsbegjæringen.
- (5) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter 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.

2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

- (1) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.
- (2) Begrensningen i første ledd gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har en slik tilknytning som omfattes av eierseksjonsloven § 23 annet ledd bokstav a-c.
- (3) For unntak fra ervervsbegrensningen, se eierseksjonsloven § 23 tredje og fjerde ledd.

3 Rettslig råderett

3-1 Rettslig råderett

- (1) Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon med tilhørende tilleggsdeler, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.
- (2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.
- (3) Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

3-2 Korttidsutleie

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

4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

4-1 Rett til bruk

- (1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.
- (3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
- (4) Alle endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller årsmøtet før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Seksjonseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

4-3 Ordensregler

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

4-4 Enhetlig preg, mv.

- (1) For at bygningsmassen med tilhørende uteareal skal fremstå med et enhetlig og harmonisk preg, har en seksjonseier ikke adgang til å:
 - bygge/gjennomføre takoverbygg/innglassing av inngangsparti og lignende
 - foreta endring av fasadene på bygningsmassen ved innsetting/ending/fjerning av dører og vinduer
 - endre på balkonger, balkongrekker eller andre tiltak på fasaden som strider mot byggenes arkitektur eller som kan forårsake at bygningsmassens konstruksjon endres
 - etablere antenneanlegg for å motta TV- eller radiosignal
- (2) Det tillates inngjerding/rekkverk på markbalkonger kun etter gitt godkjenning fra styret, og i tråd med hvordan rekkverk er satt opp i de omliggende blokkene. Farge og høyde skal være i tråd med disse. Det må søkes om installasjon av rekkverk/gjerde i henhold til sameiets ordensregler.
- (3) Ved innglassing av balkong skal søknad med tegninger og beskrivelse av materialbruk oversendes styret. Det skal bare benyttes firma som er forhåndsgodkjent av styret til utføring av arbeidet.
- (4) Alle installasjoner og andre endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret, og skal godkjennes av styret eller årsmøtet før arbeidet iverksettes. Dette gjelder også i forbindelse med tiltak som kan skade membran, flislegging o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Seksjonseier er ansvarlig for å fremlegge dokumentasjon på fagmessig utført arbeid,

og for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves. Seksjonseier bærer selv alle kostnader og eventuell risiko forbundet med fasadeendringer, og har vedlikeholdsansvar.

- (5) Seksjonseier kan montere utvendig solskjerming. Solskjerming skal monteres etter instruksjoner i prinsippvedtaket fra ekstraordinært årsmøte 17.11.21 i Sameiet Paradis Brygge (1). Vedlegg 1. Seksjonseier bærer alle kostnader knyttet til solskjerming, både til montering og etterfølgende vedlikehold. Søknad om montering av utvendig solskjerming skal godkjennes av styret, som kontrollerer at retningslinjene er overholdt.

5 Annet fellesareal, inklusive parkering

5-1 Sameiets parkeringsplasser

- (1) Sameiet er 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 egen sameieavtale.
- (2) 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.
- (3) For øvrige bestemmelser om anleggseiendom og utendørs fellesområder, herunder regler for rettslig råderett, drift, vedlikehold og kostnadsfordeling, se egen sameieavtale for gnr. 56 bnr. 2365, 2370 og 2385 (anleggseiendommen) og gnr. 56 bnr. 2349 og 2351 (utendørs fellesområder) i Stavanger kommune. Se vedlegg 2.
- (4) Anleggseiendommens styre har utarbeidet et eget garasjereglement som et tillegg til ordensreglene for sameiet. Vedlegg 3, (under revisjon pr. 20.11.24)

5-2 Ladepunkt for el-bil o.l.

Se eget garasjereglement for parkeringskjelleren.

5-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

6 Vedlikehold

6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

- a) inventar
 - b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
 - c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat og brannvarsler
 - d) skap, benker, innvendige dører med karmer
 - e) listverk, skillevegger, tapet
 - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
 - h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - i) vinduer og ytterdører
- (2) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter.
- (4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- (5) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
- (6) Seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, herunder også reparasjons- og utskiftingsansvar, for utvendig solskjerming.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.
- (9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
- (12) Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra seksjonseier eller andre som bor i boligen, og skaden dekkes av sameiets forsikring, har seksjonseier plikt til å refundere sameiets egenandel. Det samme gjelder dersom sameiets forsikring dekker utbedring av skade knyttet til det seksjonseier har ansvaret for å vedlikeholde.

6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

- (1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også sameiets interesser i parkeringsanlegget (anleggseiendommen) og utendørs fellesarealer, se egen sameieavtale for anleggseiendommen og utendørs fellesområder.

- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til TV og internett fordeles med lik andel per tilknyttet seksjon.
- (2) Styret eller forretningsfører utarbeider årlig budsjett for 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.
- (3) Bygningsmassen skal forsikres samlet av sameiet, og utgiftene til dette er en del av felleskostnadene.
- (4) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt årlig av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.
- (5) Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men overføres og hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste år. Eventuelt underskudd skal innbetales av den enkelte sameier iht. eierbrøk.

7-2 Panterett for seksjonseierne forpliktelse

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

7-3 Heftelsesform

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

8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

- (1) Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
- (2) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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

9 Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer med to varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene, inkludert varamedlemmer, er to år, med mindre en kortere eller lengre funksjonstid blir bestemt av årsmøtet som foretar valget. Ved førstegangs valg kan det fastsettes kortere funksjonstid for noen, for å unngå at alle styremedlemmene er på valg samtidig.
- (3) Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (4) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

9-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Dersom årsmøtet beslutter at sameiet skal ha en forretningsfører, hører det i så fall under styrets oppgaver å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, gi vedkommende instruks, fastsette vederlag og føre tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter.
- (3) 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.
- (4) Regnskapet skal revideres av revisor, som velges og eventuelt byttes ut av årsmøtet ved simpelt flertallsvedtak.
- (5) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (6) Styreleder avgjør hvorvidt styremøtet avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.
- (7) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal signeres av de deltagende styremedlemmene, senest før etterfølgende styremøte.

- (8) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene deltar. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, har styreleder dobbeltstemme. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

9-3 Representasjon og fullmakt

- (1) To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.
- (2) 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 i saker.

10 Årsmøtet

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Årsmøtets form

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

10-4 Varsel om og innkalling til årsmøte

- (1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
- (3) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- (4) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må beslutes med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 10-4 (1).
- (5) Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden med forslag som skal behandles på møtet.

10-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle styrets årsberetning
 - orientere om årlig drifts- og vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett
 - behandle avsetning til fremtidig vedlikehold
- (3) Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

10-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

10-7 Stemmerett, fullmakt og deltakelse

- (1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.
- (2) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.
- (3) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.
- (4) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis én stemme.
- (5) 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.

10-8 Beslutninger på årsmøtet

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-5 i vedtektene, kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.
- (4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:
 - endring av vedtektene
 - beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller

omvendt

- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- bomiljøtiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne:

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

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 7

11 Elektronisk kommunikasjon

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

(2) Styret har egen styree-post: paradisbrygge5@styretmitt.no

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

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

12 Inhabilitet og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

12-2 Mindretallsvern

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

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.

Ordensregler for Sameiet Paradis Brygge 5

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 20.11.2024.

1. Formål og omfang

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

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

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene. Dette gjelder også sameiets deltakelse i Sameiet Paradis Brygge Felles med tilhørende sameieavtale samt parkeringsreglement.

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

- Hverdager: Kl. 07:00–20:00.
- Lørdager: Kl. 10:00–18:00.
- Søndager: Ikke tillatt.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

3.1 Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i vinterhalvåret.
- At vann-/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet. Det skal bare benyttes gass eller elektrisitet ved grilling/oppvarming e.l. på balkong/terrasse.
- At det ikke oppbevares gass eller andre brennbare væsker i sportsbod/garasjeanlegg i kjeller.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

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

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

3.2 Særlig om montering av utvendig solskjerming

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

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

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

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

5. Kjøring og parkering

Dersom sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse.

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 følger sameiets regler for dyrehold som fremgår av denne bestemmelsen. Dyrehold skal ikke være til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Dyr i sameiet skal ikke oppholde seg i fellesareal uten tilsyn av eier eller andre på vegne av eier. Signert erklæring om dyrehold sendes styret ved innflytting eller anskaffelse av dyr.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret, dersom dyreholdet er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

7. Brannvern/Sikkerhet/HMS

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

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

Sameiet er tilknyttet Rogaland brann og redning med egne røykdetektorer i leiligheten. Røykdetektorene er også koplet til branntavla i 1.etasje i inngangspartiet. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom en beboer utløser alarm i leilighet ved et uhell (f.eks. under matlaging) og ikke varsler nødetat i tide for å unngå unødvendig utrykning, må beboeren dekke påløpte kostnader for utrykning. Gebyr fra Rogaland Brann og Redning er pr. 20.11.2024 ca kr 10.000,-

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr på fellesområdene, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i sameiet. Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

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

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

[illegible]

Nabolagsprofil

Consul S. Bergesens v. 108 - Nabolaget Rogalandsgata - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Stavanger stasjon	26 min	
Linje F5, L5	1.9 km	
Strømsbrua	1 min	
Totalt 13 ulike linjer	0.4 km	
Paradis stasjon	2 min	
Linje L5	0.7 km	
Stavanger Sola	16 min	

Skoler

Kvaleberg skole (1-7 kl.)	15 min	
357 elever, 21 klasser	1.2 km	
Storhaug skole (1-7 kl.)	24 min	
337 elever, 24 klasser	1.7 km	
Nylund skole (1-7 kl.)	25 min	
626 elever, 29 klasser	1.8 km	
St. Svithun skole (8-10 kl.)	19 min	
430 elever, 26 klasser	1.4 km	
Ullandhaug skole (8-10 kl.)	4 min	
322 elever, 20 klasser	1.9 km	
Godalen videregående skole	2 min	
850 elever, 55 klasser	0.7 km	
Bergeland videregående skole	24 min	
700 elever	1.8 km	

Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

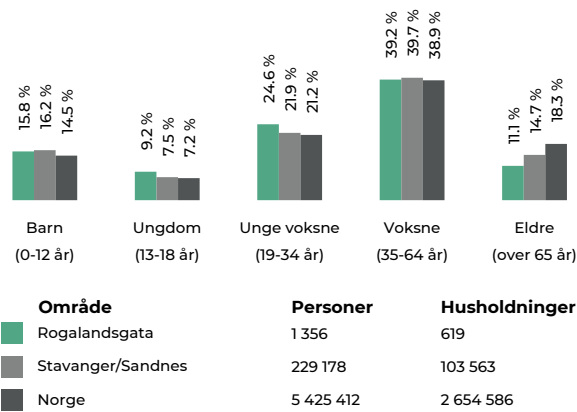
Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Varden barnehage (1-5 år)	2 min	
52 barn	0.8 km	
Våland barnehage (1-5 år)	3 min	
22 barn	1 km	
Teknikken barnehage (1-5 år)	4 min	
173 barn	1 km	

Dagligvare

Kiwi Lagårdsveien	2 min	
PostNord	0.5 km	
Coop Extra Paradis	2 min	



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Sykkel

Støynivået

Lite støynivå 87/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

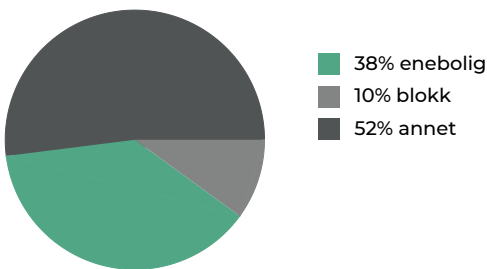
Kollektivtilbud

Veldig bra 84/100

Sport

⚽ Godalen videregående	2 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km
⚽ St.Svithun u.skole - Sandvolleyballbane	3 min 🚶
Sandvolleyball	1 km
🚴 EVO Paradis	2 min 🚶
🚴 SATS Hillevåg	13 min 🚶

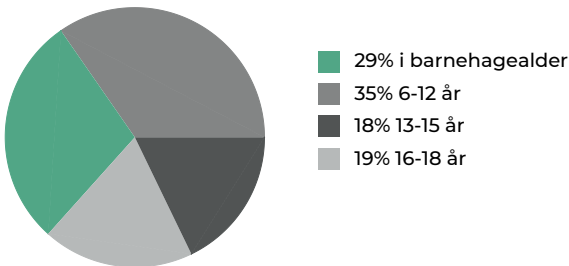
Boligmasse



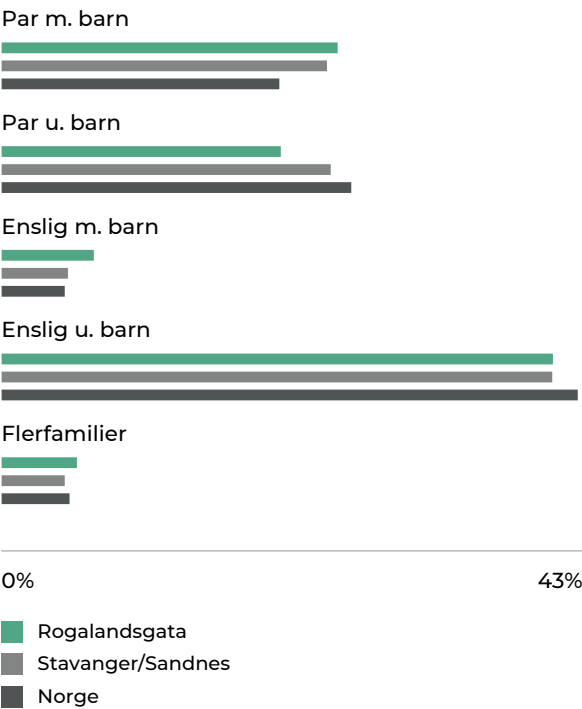
Varer/Tjenester

🛒 Kilden Kjøpesenter	15 min 🚶
🏪 Vitusapotek Paradis	2 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

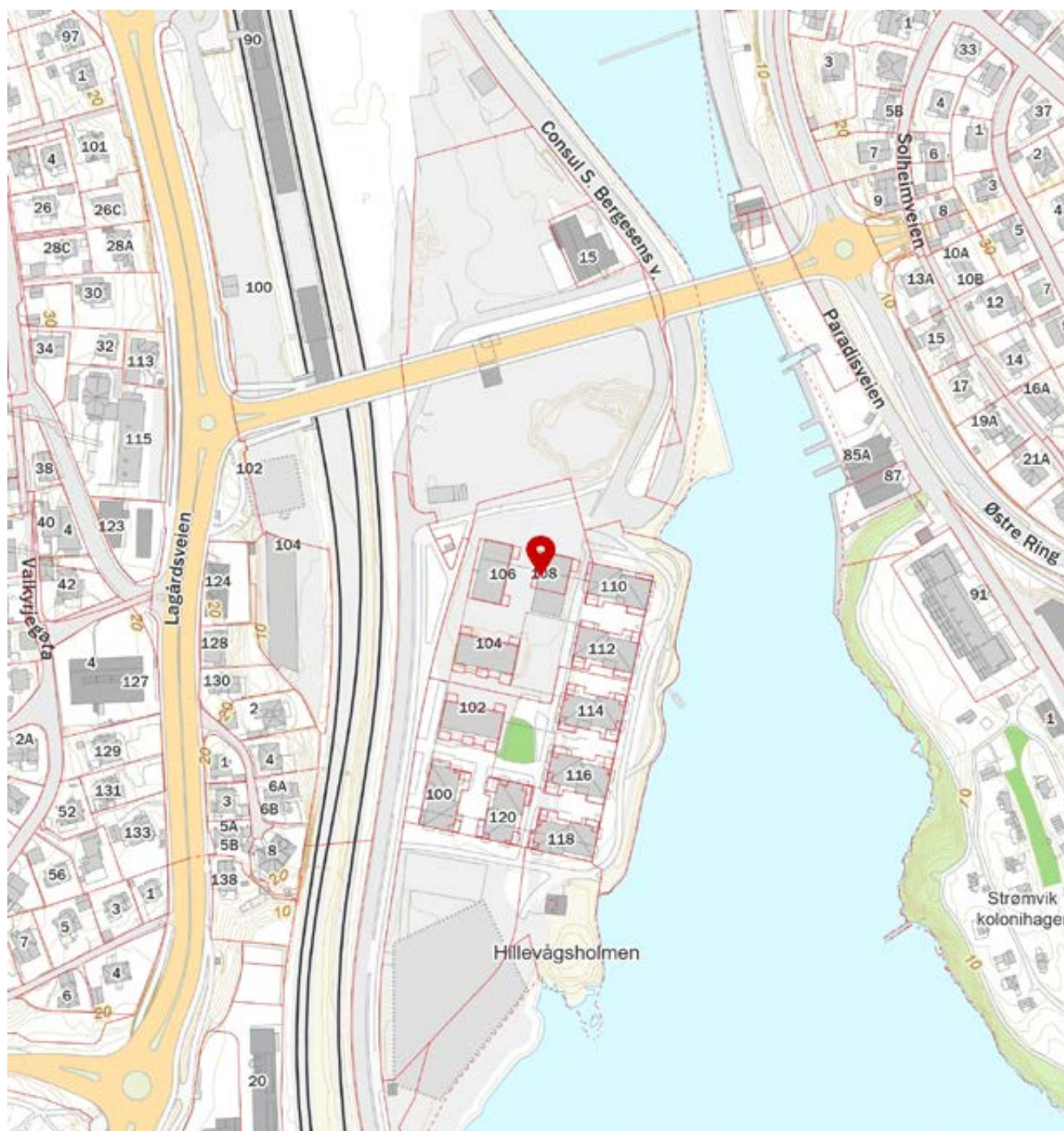
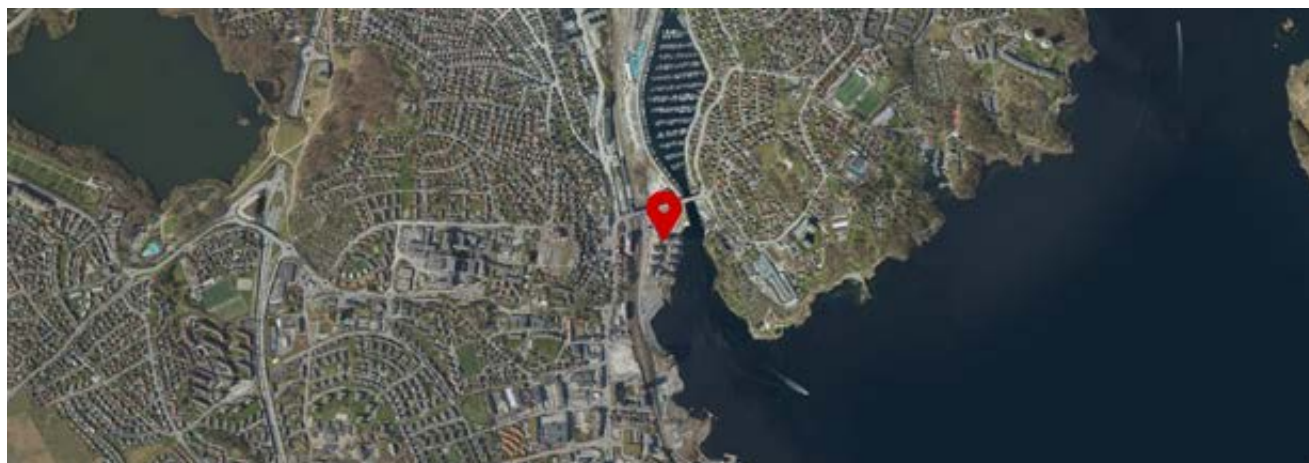


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendoms-meglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Ned-enfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Nor-malt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde

budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper. Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 22-0013/25

Adresse: Consul S. Bergesens vei 108 (602), 4016
STAVANGER, gnr. 56, bnr. 2387, snr. 16 i
Stavanger kommune.

Kontaktperson: Aina Trovåg

Tlf: 98809072

Epost: at@notar.no

Salgsoppgavedato: 17.11.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/