EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Bildøyvegen 61 A
5353 Straume

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
1	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 19/03/2026

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:35, Bnr: 723
Hjemmelshaver:	Torstein Engevik
Seksjonsnummer:	4
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2018
Tomt:	1 090 m²
Kommune:	Øygarden

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Torstein Engevik
Befaringsdato:	17.03.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, grøntområder og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:
Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong (garasjeanlegg i underetasjen). Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller i betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i tre- og betongkonstruksjoner med utvendig stående trekledning og fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med takbelegg eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget på befaringsdagen.

Grunnmur og drenering:
Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.
Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:
Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.
Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.
Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.
Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:
Informasjon om sameiet:
Styretsleder: Nina Ottesen
Kontaktperson: Nina Ottesen

Beliggenhet:
Boligen har en fin og sentral beliggenhet like i nærheten av Sartor senteret på Sotra. Fra boligen er det kort avstand til flotte badeplasser ved sjøen og i Arefjordsvannet samt et variert og godt tur- og treningstilbud i Straume Idrettspark. Kort avstand til Sartor Senter og med bussavganger til Bergen sentrum. Fra boligen er det kort vei til Sartor senter med blant annet utvalg av klesbutikker, dagligvarebutikker som blant annet Coop OBS og flere spisesteder. I tillegg har senteret egen kino, bingo og Vilvite Sotra.

Nøkkelopplysninger:
Organisasjonsnummer: 821 247 772
Navn/foretaksnavn: SAMEIET STRAUME SJØFRONT B6
Organisasjonsform: Eierseksjoner
Registrert i Enhetsregisteret: 16.08.2018
Stiftelsesdato: 15.06.2018

Takstobjektet:
3-Roms selveierleilighet.
Fast plass i felles garasjeanlegg med elbil-lader.
Fra stuen er det utgang til terrasse på 17m².
Tilhørende leiligheten er det en ekstern utvendig bod på 5m².

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme på badet, konvektor i stuen, balansert ventilasjonsanlegg. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:
Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyste ikke om vesentlige endringer utført de siste årene.

FELLESKOSTNADER:

-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etasje	82	0	0	17
SUM BYGNING	82	0	0	17
SUM BRA	82			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Frittstående bod	0	5	0	0
SUM BYGNING	0	5	0	0
SUM BRA	5			

BRA-i:

Gang(10,3m²), bad/vaskerom(5,9m²), soverom(16m²), soverom(8,4m²), stue og kjøkken(33,5m²), bod(3,7m²).

BRA-e:

Ekstern bod(5m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

19/03/2026



Mats Hansen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknad/vurdering av avvik:
Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100). Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:
Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller fordelerskap (røropplegg/teknisk vegg). Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys
- Integrert kaffemaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene er fra byggeår.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.
Dørene er fra byggeår.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det utgang til terrasse på 17m².

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er felles for sameiet. Varmtvannsberederen/fellesanlegget er ikke kontrollert.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Normalt vedlikehold/service og rens av ventilasjonsanlegget må utføres ved behov.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:
Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100).
Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Egenerklæring

Bildøyvegen 61A, 5353 STRAUME

17 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bildøyvegen 61A	Bildøyvegen 61A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2021

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 i boligen siden 2021. Har jobbet 2-4 turnus hele tiden så vært mye vekke også.

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

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Engevik, Torstein

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

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

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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rens på ventilasjonsanlegg

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ventilasjonsrens vest

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Bygges flere blokker i nærheten på Straume sjøfront, men har ingen betydning i den forstand for leiligheten

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

Skriv opplysningene her:

Hatt en liten vannskade på parkett, 5x5cm. Denne blir nå dekket til med vinskap og dekkside av samme type som er på kjøkken. Ikke spredd seg og ikke fare for mer skade.

Varmekonvektoren/varmepumpen bråker litt når den går, men funker bra utenom det

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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 38183621

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Torstein Engevik	**2026-09-17**

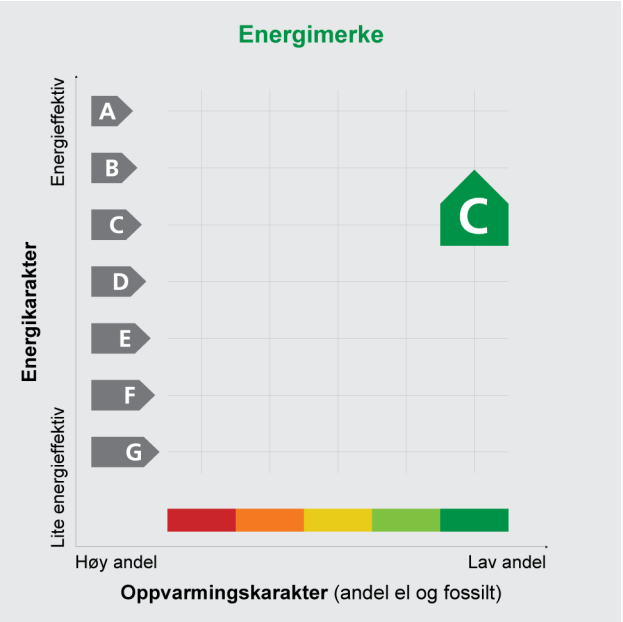
Identification

Torstein Engevik

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bildøyvegen 61 A
Postnr	5353
Sted	STRAUME
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	35
Bnr.	723
Seksjonsnr.	4
Festenr.	
Bygn. nr.	300687147
Bolignr.	H0104
Merkenr.	A2020-1111188
Dato	23.03.2020



Innmeldt av	Frøydis Sørlid Vik

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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2018
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bildøyvegen 61 A
Postnr/Sted: 5353 STRAUME
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0104
Dato: 23.03.2020 12:37:48
Energimerkenummer: A2020-1111188
Ansvarlig for energiattesten: Frøydis Sørlid Vik
Energimerking er utført av: Frøydis Sørlid Vik

Gnr: 35
Bnr: 723
Seksjonsnr: 4
Festenr:
Bygnr: 300687147

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Fjell kommune
Postboks 184
5342 STRAUME

Mottakar:
B+B ARKITEKTER AS
Strandgaten 199
5004 BERGEN

Ferdigattest jf. pbl. § 21-10

Saksnr:	Løpenr:
2017/2634	22736/2018

Eigedom/byggjestad:
Bildøyvegen 57, 5353 STRAUME

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
35	723 (tidl. 26)		

Ansvarleg søkjar:	Tiltakshavar:
B+B ARKITEKTER AS	STRAUMESUNDET BOLIG AS

Spesifikasjon

Søknad ferdigattest motteke:	Søknad ferdigattest komplett:
22.08.2018	28.08.2018

Kva slags tiltak/bygg:
Nytt bygg og anlegg – Bustadblokk på 5 plan inkludert overbygd takterrasse, parkeringsanlegg på 2 plan under bustadblokk, grøntanlegg, bodar og sykkelparkering

Vedtak gjort av:	Vedtak dato:	Vedtaksnr.:
Delegert plan- og utbyggingssjefen	05.12.2017	17/710
Delegert plan- og utbyggingssjefen	22.06.2017	17/383
Delegert plan- og utbyggingssjefen	07.03.2016	16/130

Oppdatert gjennomføringsplan:
Datert: 27.08.2018

Merknader:

Ut frå innsendt dokumentasjon finn kommunen at tiltaket er utført i samsvar med løyve og gjeldande lover og retningsliner.

Ferdigattest er gjeve i medhald av plan- og bygningslova § 21-10.

Ferdigattesten er ikkje ei stadfesting av den tekniske kvaliteten til bygget, men ei stadfesting av at bygningsmyndigheitene avsluttar saka.

Bygningen eller deler av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyve gjeld for.

Underskrift

Stad	Dato	Stempel/underskrift
Straume	28.08.2018	Norstein Gjengedal

Brevet er godkjent elektronisk og har difor inga underskrift.

Kopi til:

STRAUMESUNDET BOLIG AS	Møllendalsbakken 9	5009	BERGEN
FjellVAR AS	Lonavegen 20	5353	STRAUME
ØYGARDEN BRANN OG REDNING IKS	Tranesvegen 5	5347	ÅGOTNES

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00349237	07.09.2026	5d79dc48-77fe-47ef-b

Ident
2018/892601/200

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602351702
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
951996777	FJELL KOMMUNE	Postboks 184, 5342 STRAUME

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
985223122	ADVOKATFIRMAET JOHNSRUD & CO AS		Postboks 194, 2302 HAMAR
915505465	STRAUMESUNDET BOLIG AS		Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1246	35	723

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1246	35	723	0	1	96 / 2111	Boligseksjon	Ja	Ja
1246	35	723	0	2	50 / 2111	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	723	0	3	50 / 2111	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	723	0	4	83 / 2111	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	723	0	5	82 / 2111	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	723	0	6	50 / 2111	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	723	0	7	76 / 2111	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	723	0	8	96 / 2111	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	723	0	9	50 / 2111	Boligseksjon	Nei	Nei
1246	35	723	0	10	50 / 2111	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	723	0	11	92 / 2111	Boligseksjon	Nei	Nei
1246	35	723	0	12	82 / 2111	Boligseksjon	Nei	Nei
1246	35	723	0	13	50 / 2111	Boligseksjon	Nei	Nei
1246	35	723	0	14	86 / 2111	Boligseksjon	Nei	Nei
1246	35	723	0	15	96 / 2111	Boligseksjon	Nei	Nei
1246	35	723	0	16	50 / 2111	Boligseksjon	Nei	Nei
1246	35	723	0	17	50 / 2111	Boligseksjon	Nei	Nei
1246	35	723	0	18	92 / 2111	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 892601 Tinglyst: 15.06.2018
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/892601/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 14:55
Side 1 av 13

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1246	35	723	0	19	82 / 2111	Boligseksjon	Nei	Nei
1246	35	723	0	20	50 / 2111	Boligseksjon	Nei	Nei
1246	35	723	0	21	86 / 2111	Boligseksjon	Nei	Nei
1246	35	723	0	22	159 / 2111	Boligseksjon	Nei	Nei
1246	35	723	0	23	64 / 2111	Boligseksjon	Nei	Nei
1246	35	723	0	24	119 / 2111	Boligseksjon	Nei	Nei
1246	35	723	0	25	104 / 2111	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	723	0	26	166 / 2111	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2018/892601/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 14:55

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

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

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Advokat Marit Johnsrud	985223122	mj@advjohnsrud.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 403	2302	Hamar	62550200

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1246	Fjell	35	723	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
936946348	Veidekke Eiendom AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	96	BG	13	B	50		25	B	104	B	37				49			
2	B	50	B	14	B	86		26	B	166		38				50			
3	B	50	B	15	B	96		27				39				51			
4	B	83	B	16	B	50		28				40				52			
5	B	82	B	17	B	50		29				41				53			
6	B	50	B	18	B	92		30				42				54			
7	B	76	B	19	B	82		31				43				55			
8	B	96	B	20	B	50		32				44				56			
9	B	50		21	B	86		33				45				57			
10	B	50	B	22	B	159		34				46				58			
11	B	92		23	B	64		35				47				59			
12	B	82		24	B	119		36				48				60			
Sum tellere:		2111				Nevner =		2111											

Dato	Innsenderens underskrift
23/3-18	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

ADVOKATFIRMAET Johnsrud & Co AS MNA Marit Johnsrud

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato 23/3-18	Innsenderens underskrift

ADVOKATFIRMAET
Johnsrud & Co AS
MNA
Marit Johnsrud
Advokat

8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

c) Sameiets vedtekter

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

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

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

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

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
14.03.2018	Charles	CHARLES AXELL
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
		IHHT FULLMAKT
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

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

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

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1246	FJELL	35	723	

Dato	Underskrift	Stempel
11.05.18	Åge Omheim	

Dato	Innsenderens underskrift
23/3-18	

ADVOKATFIRMAET
Johnsrud & Co AS
MNA
Marit Johnsrud
Advokat

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

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

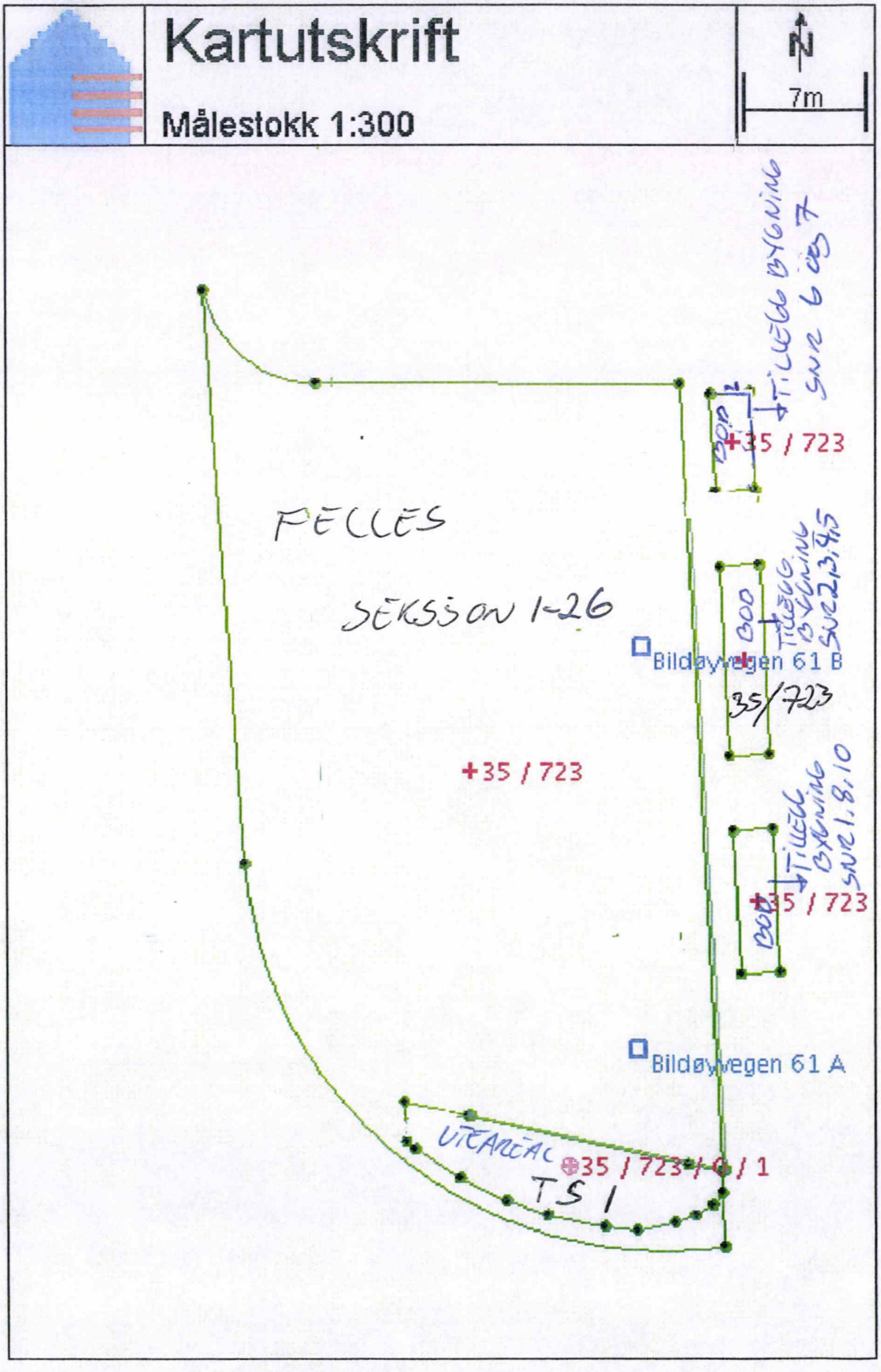
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

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

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

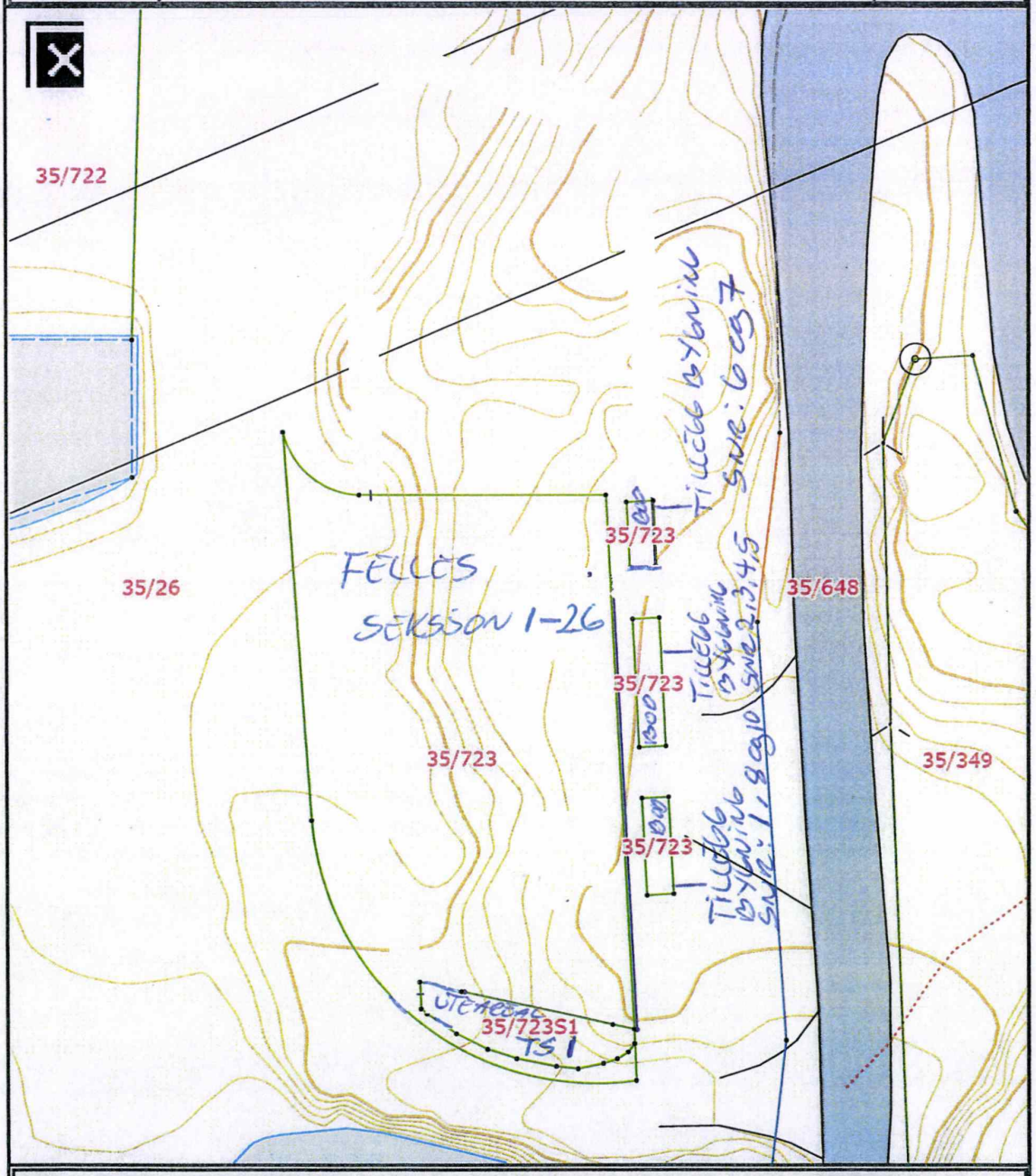
Dato 23/5-18	Innsenderens underskrift

ADVOKATFIRMAET
Johnsrud & Co AS
MNA
Marit Johnsrud
Advokat

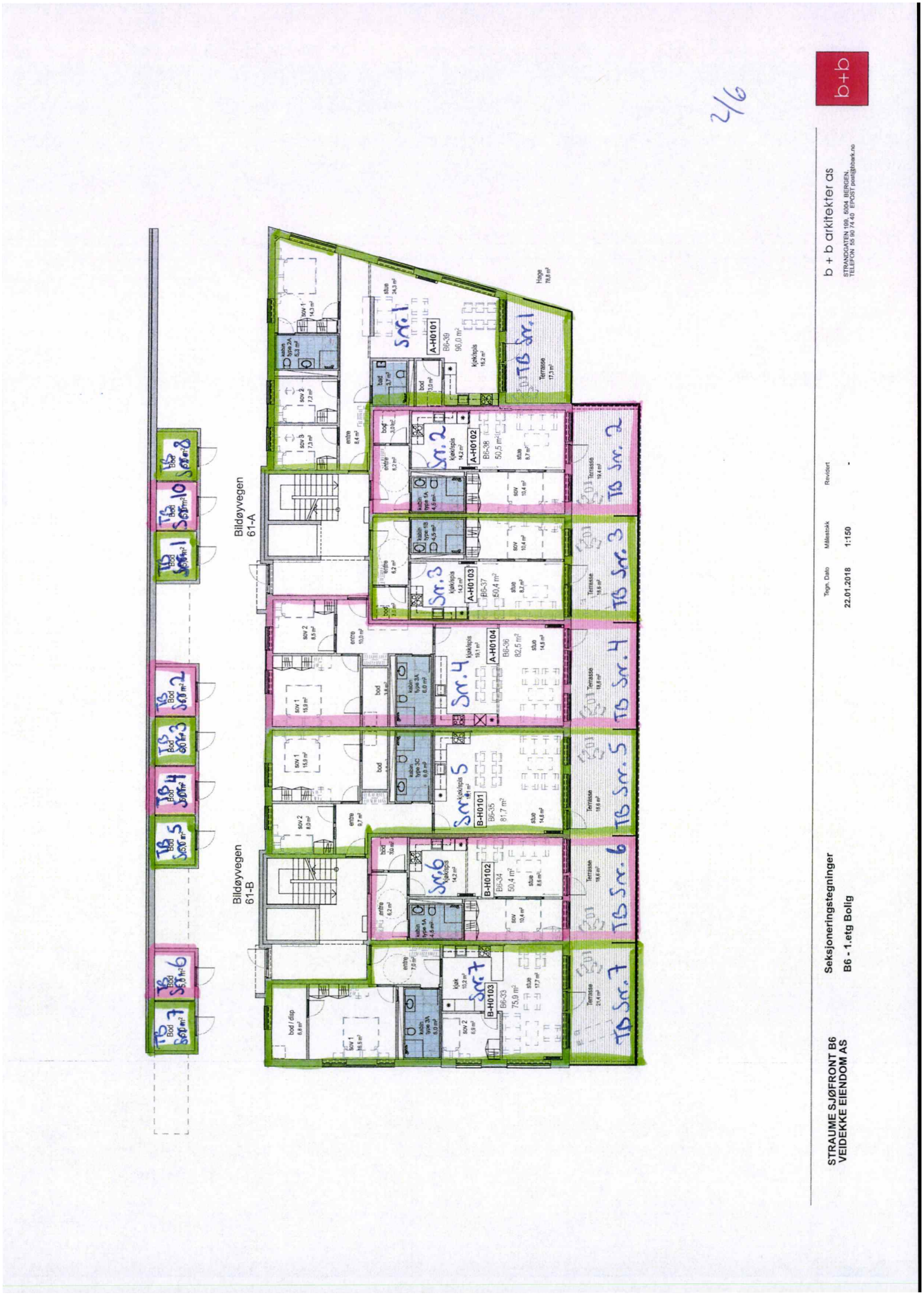

Kartutskrift
Målestokk 1:300
N
7m
FELLES
SEKSJON 1-26
+35 / 723
Bildøyvegen 61 B
Bildøyvegen 61 A
UTEAREAL
T S 1

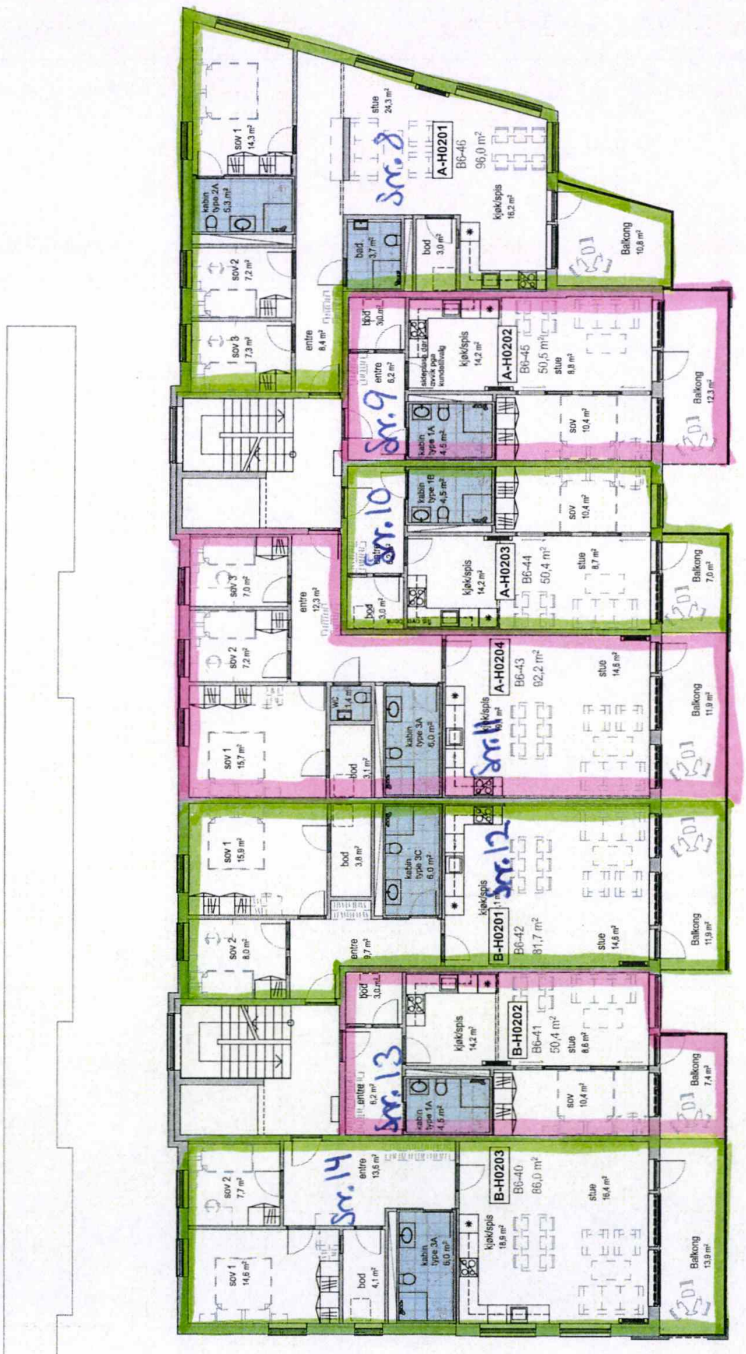
SITUASJONSKART

Eigedom:	Gnr: 35	Bnr: 723	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Bildøyvegen 61A, 5353 STRAUME, med flere			
Heimelshavar:	Veidekke Eiendom AS, Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO, med flere			
FJELL KOMMUNE	Dato: 28/5-2018 Signatur:			Målestokk 1:500



Sjølv om kartsida gjev tilgang til både kart og opplysningar knytta til eigedomen slik som t.d. målebrevsopplysningar og planinformasjon, erstattar den ikkje dagens rutinar for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysningar i samband med omsetting av eigedomar. Slike dokument skal kvalitetssikrast av kommunen og difor bestillast, skriftleg eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas atterhald om at det kan vere feil i kartet, m.a. gjeld dette eigedomsgrenser, bygg m.m. som i samband med planlegging/prosjektering/anleggsarbeid må undersøkast nærmare.


2/6
b+b
b + b arkitekter as
STRANDGATEN 199, 5004 BERGEN
TELEFON 55 90 74 40 EPOST post@bbark.no
Tegn. Dato
22.01.2018
Målestokk
1:150
Revidert
-
Seksjoneringstegninger
B6 - 1.etg Bolig
STRAUME SJØFRONT B6
VEIDEKKE EIENDOM AS
Bildøyvegen
61-A
Bildøyvegen
61-B
Sr.1
Sr.2
Sr.3
Sr.4
Sr.5
Sr.6
Sr.7
A-H0101
A-H0102
A-H0103
A-H0104
B-H0101
B-H0102
B-H0103
TB Sr.1
TB Sr.2
TB Sr.3
TB Sr.4
TB Sr.5
TB Sr.6
TB Sr.7
TB Bod Sr.1
TB Bod Sr.2
TB Bod Sr.3
TB Bod Sr.4
TB Bod Sr.5
TB Bod Sr.6
TB Bod Sr.7
TB Bod Sr.8
TB Bod Sr.10



3/6

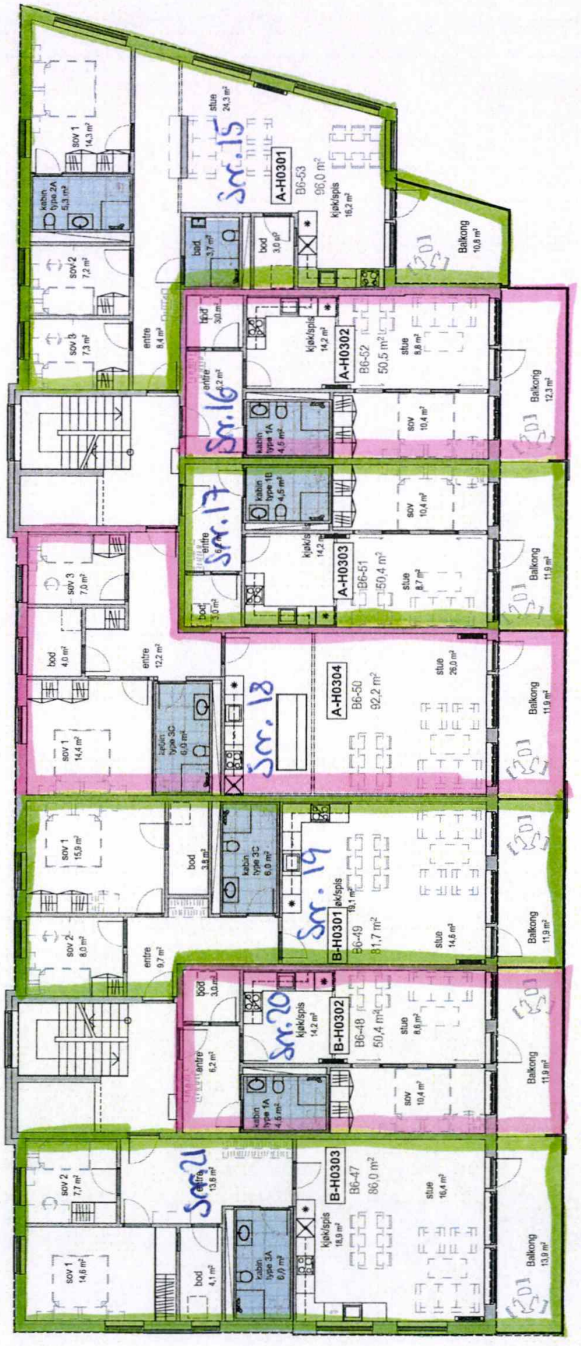
b+b

b + b arkitekter as
STRANDGATEN 199, 5004 BERGEN
TELEFON 55 90 74 40 EPOST post@bbark.no

Tegn. Dato 22.01.2018
Målestokk 1:150
Revidert -

Seksjoneringstegninger
B6 - 2.etg Bolig

STRAUME SJØFRONT B6
VEIDEKKE EIENDOM AS



4/6

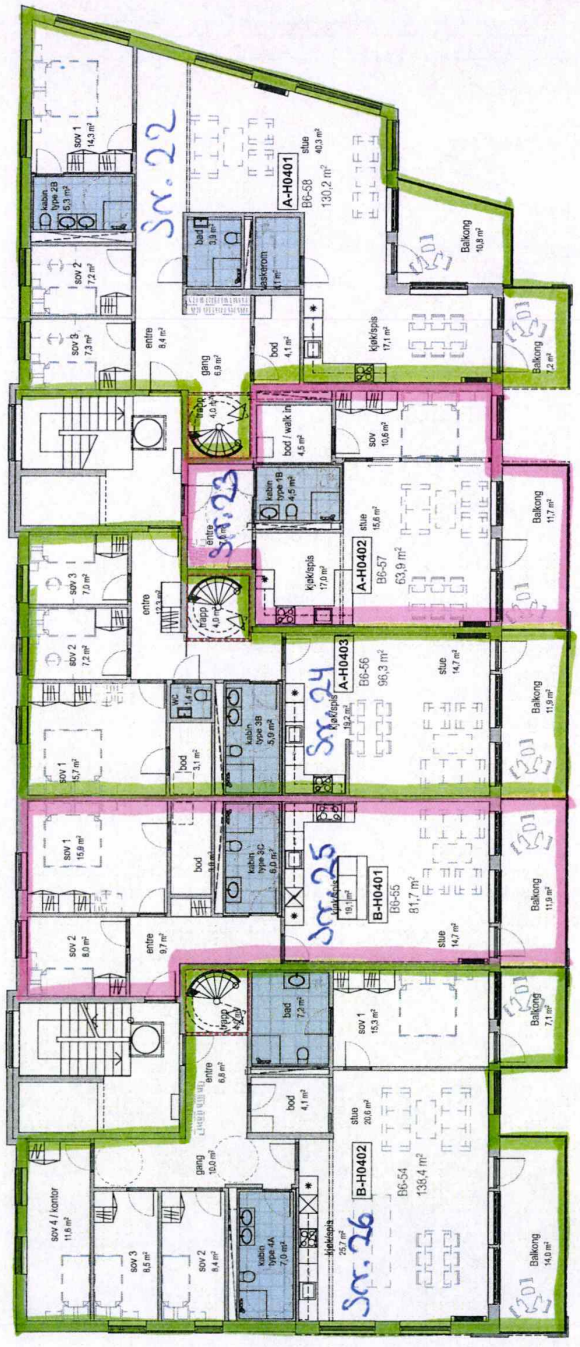
b+b

b + b arkitekter as
STRANDGATEN 199, 5004 BERGEN
TELEFON 55 60 74 40 EPOST post@bbark.no

Tegn. Dato 22.01.2018
Målestokk 1:150
Revidert -

Seksjoneringstegninger
B6 - 3.etg Bolig

STRAUME SJØFRONT B6
VEIDEKKE EIENDOM AS



5/16

b+b

b + b arkitekter as
STRANDGATEN 199, 5004 BERGEN
TELEFON 55 90 74 40 EPOST post@bbark.no

Tegn. Dato	Målestokk	Revidert
22.01.2018	1:150	-

Seksjoneringstegninger
B6 - 4.etg Bolig

STRAUME SJØFRONT B6
VEIDEKKE EIENDOM AS



6/6

b+b

b + b arkitekter as
STRANDGATEN 199, 5004 BERGEN
TELEFON 55 90 74 40 EPOST post@bbark.no

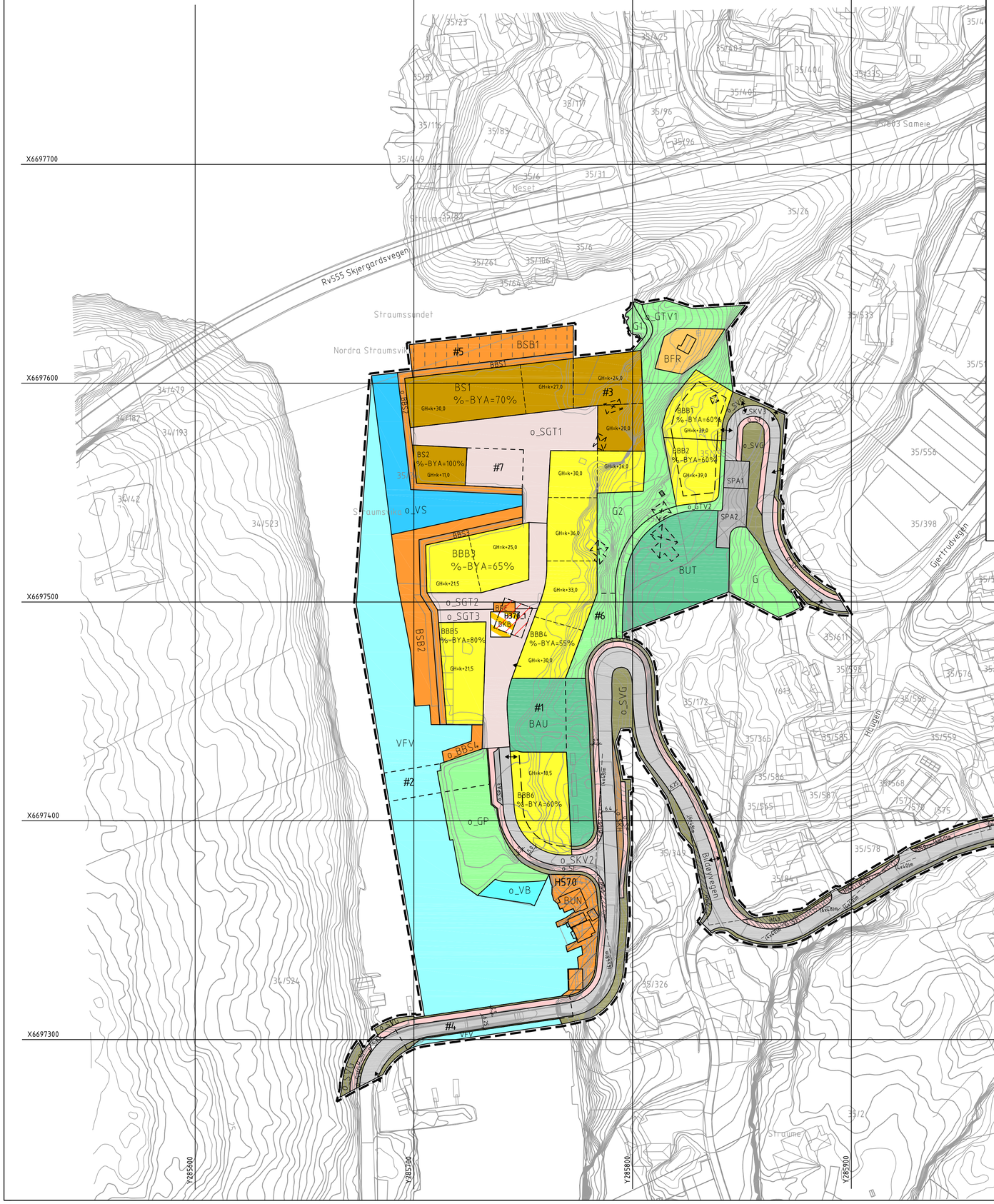
Tegn. Dato	Målestokk	Revidert
22.01.2018	1:150	-

Seksjoneringstegninger

B6 - 5.etg Takterrasse

STRAUME SJØFRONT B6
VEIDEKKE EIENDOM AS

VERTIKALNIVÅ 2 - på grunnen


X6697700
X6697600
X6697500
X6697400
X6697300
Rv555 Skjergardsvegen
Straumssundet
Nordra Straumsvegen
Straumsvegen
Neset
Gjertruduvegen
Hågestølen
Bråvikvegen
Fjellhamarvegen
Fjellhamarvegen
Fjellhamar

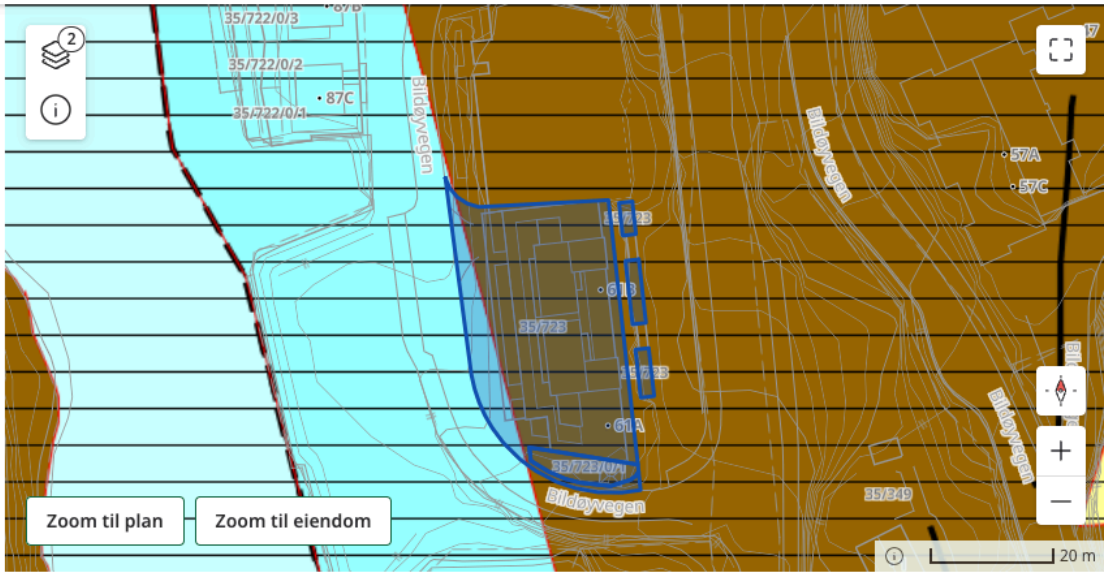
Tilbake til søk Gå til Kommunekart

Kommuneplan for Fjell kommune (2015 - 2026)

Endelig vedtatt arealplan

Nasjonal arealplanid 4626_124620130020
Opprinnelig nasjonal arealplanid 1246_20130020
Plantype Kommuneplanens arealdel
Planbestemmelser Planbestemmelser både på kart og som egen tekst
Lovreferanse Plan- og bygningsloven av 2008
Ikrafttredelsesdato 18.06.2015
Sist behandlet 07.07.2015

Gjeldende planbestemmelser



Plandokumenter 5 | Planbehandlinger 2 | Dispensasjoner 273 | Planforhold 1

Her ligger de viktigste dokumentene til arealplanen. Det vil si dokumenter som kan ha betydning for tolkning av planen.

Les mer

TEGNFORKLARING

PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Noverande	Framtidig
BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)	
Bygningar og anlegg	
Bustader	Bustader
Fritidsbusetnad	Fritidsbusetnad
Sentrumsformål	Sentrumsformål
	Forretningar
Offentlig eller privat tenesteyting	Offentlig eller privat tenesteyting
Fritids- og turistformål	Fritids- og turistformål
Råstoffutvinning	
Næringsvirksbygningar	Næringsvirksbygningar
Idrettsanlegg	Idrettsanlegg
Andre typar bygningar og anlegg	Andre typar bygningar og anlegg
Kombinert byggje og anleggsformål	Kombinert byggje og anleggsformål
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Veg	
Hamn	Hamn
Parkering	Parkering
SAMFERDSELLINJER MED VERTIKALNIVÅ	
Hovedveg - Tunnel	Hovedveg - Tunnel
Hovedveg - På bakken	Hovedveg - På bakken
Hovedveg - Bro	Hovedveg - Bro
Gang/Sykkelveg - På bakken	Gang/Sykkelveg - På bakken
	Turveg/turdrag - På bakken
SAMFERDSELLINJER UTAN VERTIKALNIVÅ	
Farlei	
SAMFERDSELSPUNKT	
GRØNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)	
Grøntstruktur	
Turdrag	
Friområde	Friområde
	Park
MILITÆRFORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)	
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL § 11-7, nr 5)	
LNF for tiltak basert på gardens ressursgrunnlag	
LNF for spreidde bustader-,fritids- eller næringsbygningar	
LNF for spreidde bustader	LNF for spreidde bustader
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (PBL § 11-7, nr 6)	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone	
Ferdsel	Ferdsel
Småbåthamn	Småbåthamn
Fiske	
Akvakultur	Akvakultur
Naturområde	
Friluftsområde	Friluftsområde
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhøyrande strandsone	
OMSYNSONER (PBL § 11-8)	
SONER MED SÆRLIG OMSYN	
H510 Omsyn landbruk	
H530 Omsyn friluftsliv	
H540 Omsyn grøntstruktur	
H560 Omsyn naturmiljø	
H570 Omsyn kulturmiljø	
BANDLEGGINGSONE	
H710 Bandlegging for regulering etter PBL	
H720 Bandlegging etter lov om naturvern	

Utskriftsdato: 08.09.2026

ØyVAR AS

Adresse: Lonavegen 20, 5353 Straume

Telefon: 56 31 59 30

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: ØyVAR AS

Kommunenr.	4626	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	723	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Bildøyvegen 61A, 5353 STRAUME								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	6 972,58 kr
Renovasjon	4 756,92 kr
Vann	4 168,57 kr
Sum	**15 898,07 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vatn - Abonnement fast	15%	1 stk	749.00	1/1	0 %	748,99 kr	561,80 kr
Vatn - Abonnement variabel	15%	99 m2	9.98	1/1	0 %	987,99 kr	740,96 kr
Vatn - Forbruk akonto, vassmålar	15%	181 m3	22.22	1/1	0 %	4 021,87 kr	3 016,40 kr
Avløp - Abonnement fast	15%	1 stk	3135.00	1/1	0 %	3 135,00 kr	2 351,21 kr
Avløp - Abonnement variabel	15%	99 m2	5.02	1/1	0 %	496,95 kr	372,70 kr
Avløp - Forbruk akonto, vassmålar	15%	181 m3	30.60	1/1	0 %	5 538,66 kr	4 153,97 kr
Reno - Nedgravd	25%	1 stk	4046.00	1/1	0 %	4 046,00 kr	3 034,46 kr
Reno - Restavfall - pris pr. kg	25%	1385 kg	5.00	1/58	0 %	119,40 kr	438,80 kr
					Sum	**19 094,86 kr**	**14 670,30 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

VEDTEKTER

for

SAMEIET STRAUME SJØFRONT B6

Vedtatt ved seksjoneringen i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

§ 1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Straume Sjøfront B6, heretter kalt «Sameiet».

§ 2 Hva Sameiet omfatter

Sameiet består av 26 eierseksjoner i eiendommen gnr. 35 bnr. 723 i Fjell kommune. Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av en bruksenhet i Sameiet, eventuelt de bruksenheter vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver bruksenhet, uttrykt i bruksenhetens i areal beregnet i m² BRA, eksklusive arealet til bruksenhetens tilleggsarealer og bruksenhetens balkong.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Balkonger inngår i bruksenhetene. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av søknaden om seksjonering, som er vedlagt vedtektene.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger og tilleggsarealer på ubebygget grunn) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og utearealet. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som tjener seksjonseiernes fellesbehov.

Sameiet er en del av et større sammenhengende boligområde innenfor eiendommen tilhørende Straumesundet Bolig AS. Eiendommen vil bli utviklet/utbygd over tid og blir bestående av flere byggetrinn – i fellesskap benevnt «Straume Sjøfront-prosjektet».

For Straume Sjøfront-prosjektet, omfattende alle byggetrinn og bruksnummer, vil all parkering/boder bli etablert i underjordiske parkeringskjellere, eventuelt i en sammenhengende kjeller, med felles adkomst. Se for øvrig § 23. Parkeringskjelleren vil bli søkt opprettet som en anleggseiendom, med eget gnr./bnr.

§ 3 Formål

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne knyttet til drift, vedlikehold og bruk av sameiets eiendom. Bruksenhetene er ifølge seksjoneringssøknaden boligseksjoner, og kan kun benyttes til boligformål.

§ 4 Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det formål de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes.

Selv om den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter seksjonseieren å gi adgang til bruksenheten når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å foreta arbeider som påvirker bebyggelsens eksteriør eller andre fellesarealer inne eller ute, så som endring av farge, utskiftning av vindusglass, oppsetting av antenner og markiser samt skjerming av balkonger og terrasser/private uteoppholdsarealer.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet og innenfor rammen av de plasser som er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne innenfor plan- og bygningsloven.

§ 5 Rettslig rådighet over eierseksjonene.

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til Sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for utleie av tilleggsdel til seksjon.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 6 Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i årsmøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En seksjonseier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

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

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:
1. Styrets årsberetning.
2. Årsregnskap med revisors beretning.
3. Valg av styre.
4. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 7 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere seksjonseiere 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 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf. § 6.

§ 8 Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl a:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
h) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:
a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlig endringer av Sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

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

§ 9 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av en styreleder, 2 til 4 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøte.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Utbygger utpeker forretningsfører for de 2 første årene, etter dette står Sameiet fritt til å velge forretningsfører.

§ 11 Forretningsfører og revisor.

Sameiet skal ha forretningsfører. Etter utløpet av den første toårs perioden engasjerer Styret forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av årsmøte og tjenestegjør til ny revisor velges.

§ 12 Styrets adgang til å forplikte Sameiet

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret.

§ 13 Husordensregler

Innenfor rammen av disse vedtekter samt eierseksjonsloven kan årsmøtet med alminnelig flertall fastsette husordensregler for Sameiet.

§ 14 Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte seksjonseier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel, tilleggsdel og garasjeplass) forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Dette omfatter også blant annet vedlikeholdsansvaret for rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten skal følge systemet i lov om eierseksjoner § 32.

Balkonger (med rekkverk) og tilleggsdeler på ubebygget grunn vedlikeholdes av Sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Den enkelte seksjonseier har plikt til tilsyn av sitt avløp, herunder oppstaking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes manglende vedlikehold eller behov for utbedring av balkong og tilleggsdeler på ubebygget grunn.

Dersom en seksjonseier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan styret beslutte at seksjonseieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

§ 15 Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like jf lv om eierseksjoner § 33..

Seksjonseiermøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan seksjonseiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 16 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Som felleskostnader anses blant annet:
a) eiendomsforsikring, jf. § 17
b) kostnader til indre og ytre drift og vedlikehold av fellesarealer, herunder lys/oppvarming av fellesarealer
c) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer

Kostnader til kabel-tv og bredbånd fordeles likt på hver seksjonseier. Avtaler med leverandør om utvidete leveranser, dekkes av den enkelte seksjonseier.

Dersom Sameiet installerer individuelle energimålere skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

§ 17 Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for Sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseiernes side.

§ 18 Ansvar utad

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin seksjonseierbrøk.

§ 19 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av Sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

§ 20 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 31.

§ 21 Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

§ 22 Lov om eierseksjoner – generelle plikter

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 gjelder i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av reguleringsplanen for eiendommen, øvrige kommunale vedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

§ 23 Straume Sjøfront-prosjektet – plikt til medvirkning

Om prosjektet

Utbyggingen av Sameiet utgjør første byggetrinn i utbyggingsprosjektet Straume Sjøfront. Prosjektet er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca. 250 til 300 boliger og noen næringsseksjoner. Utbygger står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn. Hvert byggetrinn er planlagt organisert som ett eierseksjonssameie, men Selger står fritt til å velge annen måte å organisere senere byggetrinn på.

Felles utomhusarealer

Hvert sameie/hus/byggetrinn vil kunne få et tomteareal som ikke er mye større enn «fotavtrykket» til det enkelte sameies bygningsmasse.

Selger forbeholder seg rett til å kunne opparbeide og organisere store deler av utomhusarealene som inngår i Straume Sjøfront-prosjektet, herunder tunell mellom Straume Sjøfront og Kystbygarasjen slik at disse utomhusarealene eies og/eller disponeres ved tinglyst bruksrettserklæring i fellesskap av alle sameiene, eller enkelte av sameiene, som etter hvert etableres og inngår i prosjektet. Selger forbeholder seg å kunne oppdele og organisere utomhusarealene i prosjektet på den måte Selger finner hensiktsmessig. Dette innebærer at en del av det areal som ligger innenfor Sameiets eiendomsgrense vil kunne disponeres og driftes/ vedlikeholdes av alle sameiene, eller enkelte av sameiene, som etter hvert etableres og inngår i Straume Sjøfront-prosjektet. Det må påregnes tinglyst erklæringer om disse forhold. Deler av utomhusarealene vil kunne bli overtatt av Fjell kommune, inkludert drift- og vedlikeholdsansvaret for disse arealene.

Selger fastsetter vedtekter og/eller andre bestemmelser for det/de felles utomhusareal(ene). Sameiet vil være forpliktet av disse vedtektene, og herunder forpliktet til å betale en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av opparbeidede felles utomhusarealer fra det tidspunkt den enkelte bolig i Sameiet blir ferdigstilt. Sameiets andel av disse kostnadene vil inngå i Sameiets felleskostnader, også om hele eller deler av arealet opparbeides midlertidig.

Sameiets rettigheter og forpliktelser for felles utomhusarealer vil kunne sikres ved at det tinglyses en erklæring om bruksrett og drifts- og vedlikeholdsforpliktelser. Selger har rett, men ikke plikt, til å overføre hjemmel til en ideell eierandel i en eventuell felles utomhuseiendom til Sameiet. Dersom Selger velger å overføre hjemmel til en ideell eierandel til Sameiet, kan dette bli gjennomført først etter at hele Straume Sjøfront-prosjektet er ferdig utbygget.

Overtagelse av felles utomhusarealene vil Selger forestå med det organ Selger iht. det ovenstående etablerer for forvaltningen av disse arealer. Selger kan beslutte at slik overtagelse gjennomføres trinnvis etter hvert som de enkelte deler av arealet ferdigstilles.

Garasjeanlegg

Det er planlagt bygd et felles garasjeanlegg under bakkenivå for hele Straume Sjøfront-prosjektet. Selger tar sikte på å fradele garasjeanlegget som egen anleggseiendom med eget gnr/bnr. Eiere av garasjeanlegget vil enten være sameiene som etableres etter hvert som de enkelte byggetrinn ferdigstilles eller hver enkelt parkeringsplasskjøper med ideell andel. Tekniske anlegg etc. for Sameiet er planlagt plassert i Sameiets egen eiendom. Dersom enkelte funksjoner for Sameiet likevel blir lagt i garasjeanlegget, som for eksempel sykkelparkering, boder, tekniske rom med mer, kan Selger overføre en bruksrett eller evt. en eierandel i garasjeanlegget til Sameiet. Utbygger tar forbehold om kommunens behandling av fradelings- og seksjoneringssøknad, og bruksrettshavere vil kunne bli sikret rettigheter på annen måte.

Selger fastsetter vedtekter for garasjeanlegget. Dersom Sameiet får en bruksrett eller en eierandel i garasjeanlegget, vil Sameiet være forpliktet av disse vedtektene, og herunder forpliktet til å betale en andel av kostnadene til drift og vedlikehold av garasjesameiet. Sameiets andel av disse kostnadene vil i så fall inngå i Sameiets felleskostnader.

Medvirkningsplikt

Inntil Straume Sjøfront-prosjektet er ferdig utbygget, er Sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, eventuelt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringer som eventuelt blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Denne plikten omfatter også medvirkning til deling/grensejustering og reseksjonering.

Selger har rett til å avgjøre om eventuelt ytterligere planlagte byggetrinn skal gjennomføres. Dersom enkelte byggetrinn skrinlegges eller endres, har Selger fullmakt til å fastsette hva som skal skje med eiendommen der utbyggingen skulle skje, herunder velge alternative organisasjonsformer og begrense og/eller utvide omfanget av utbyggingen.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Vedtektsbestemmelsen bortfaller uten behandling i seksjonseierårsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet.

****

VEDTEKTER

for

STRAUMESUNDET GARASJESAMEIE 1

Gnr. 35 bnr. 724 i Fjell kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Straumesundet Garasjesameie 1 («Sameiet»).

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter et garasjeanlegg i en egen fradelt eiendom under bakkenivå, betegnet som gnr. 35 bnr. 724 i Fjell kommune («Garasjeeiendommen»).

Garasjeeiendommen består av parkeringsplasser for biler, inkludert kjørearealer, boder, tekniske rom, sykkelparkering mv. for bebyggelsen i utbygningsprosjektet Straume Sjøfront («Straume Sjøfront-prosjektet»).

Sameierne eier en ideell andel av Garasjeeiendommen, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av Garasjeeiendommen.

Sameiet består av 80 parkeringsandeler og 4 «sameie»-andeler med en sameierbrøk som fordeler seg som følger:

80 andeler for parkeringsplass til bil, hver utgjørende 1 / 96, tilsammen	80 / 96
1 andel tilhørende gnr. 35 bnr. 26 («Sameie B3»), på	1 / 96
1 andel tilhørende gnr. 35 bnr. 26 («Sameie B4»), på	1 / 96
1 andel tilhørende gnr. 35 bnr. 722 («Sameie B5»), på	10 / 96
1 andel tilhørende gnr. 35 bnr. 723 («Sameie B6»), på	4 / 96
Sum	96 / 96

Sameierbrøken er basert på det arealet som disponeres av henholdsvis parkeringsplasser, inklusiv kjørearealet, og spesialrom. Sameie B3 og B4 benytter varmesentralen. Sameie B5 benytter varmesentralen, 32 boder (hvorav 1 bod hver til seksjon 1 – 32) og 24 sykkelplasser. Sameie B6 benytter varmesentralen og 17 boder (hvorav en bod til seksjon 9 og en bod til seksjon 11 – 26).

Sameie B3 og B4 vil bli fradelt og få egen gårds- og bruksnummer når eiendommen skal bygges ut. Overskjøting av andel tilhørende B3 og B4 vil først skje når det er stiftet egne sameier på disse gårds- og bruksnummerne.

§ 3
Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg, boder og øvrig areal til beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte Garasjeeiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Fordelingen av parkeringsplasser fremgår av vedlegg 1. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike parkeringsplassene. Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, jf. dog punkt 6, niende og tiende avsnitt nedenfor.

Garasjeeiendommen omfatter også bodarealer. De enkelte boder disponeres eksklusivt av de enkelte boligsameier og deres seksjonseiere. Fordeling av boder fremgår av vedlegg 1.
Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid eier de ulike boder. Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet som berører fordelingen av boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Garasjeeiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeeiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i Garasjeeiendommen, herunder i nedkjørsel, skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.

Det er ikke tillatt å;

- parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser,
- drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen,
- drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert i Garasjeeiendommen
- vaske biler/tilhengere i Garasjeeiendommen.

For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Utbygger av Straume Sjøfront-prosjektet har for seg og sine entreprenører rett til, i den videre utbygging av Straume Sjøfront-prosjektet, å benytte kjøreareal og annet areal som ikke er undergitt den enkelte sameiers eksklusive bruksrett.

§ 5
Rettslige disposisjoner

Utbygger av Straume Sjøfront-prosjektet, Straumesundet Bolig AS, eier de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt uavhengig av om disse er overskjøtet til de ulike sameiene.
Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i Garasjeeiendommen eiet direkte av en seksjonseier, kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjonen, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Sameieandel med rett til spesialrom (tekniske rom, boder, sykkelparkering mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

En parkeringsplass i Garasjeeiendommen kan ikke leies eller lånes ut til andre enn beboere i et eierseksjonssameiene som inngår i Straume Sjøfront-prosjektet.

Enhver rettslig disponering av sameieandel (salg, utleie mv.) skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller Sameiets forretningsfører med opplysning om hva og mellom hvilke parter disposisjonen er foretatt. Ingen rettslig disposisjoner er bindende overfor Sameiet før den er godkjent av Sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon som sameieandelen er knyttet til.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameierers sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i Garasjeeiendommen gir rett til en parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummersom gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. vedlegg 1.

En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan kun overføres til andre seksjonseiere i et eierseksjonssameiene beliggende over Garasjeeiendommen (og som inngår i Straume Sjøfront-prosjektet).

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra sitt eierseksjonssameie uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredstiller vilkårene for å være sameier, evt. kan Sameiet kjøpe andelen selv.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i Garasjeeiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 38 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

Utbygger Straumesundet Bolig kan selge ideelle andeler med rett til parkeringsplass til enhver eier av eierseksjon innenfor Straume Sjøfront.

Garasjeeiendommen har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av vedlegg 1. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som har dokumentert handikap (HC kort utstedt av kommunen) som tilsier behov for en slik plass. Det tilligger styret i Sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således, ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til parkeringsplass, dersom annen sameier med parkeringsplass i Garasjeeiendommen etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig. Ved bytte av parkeringsplasser etter denne bestemmelsen skal tilsvarende gjelde for innenforliggende boder som da også må byttes. Kostnadene ved nødvendig flytting og bytting etter denne bestemmelsen skal som et utgangspunkt fordeles på de 80 p-plassene etter nærmere avklaring med styret.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av parkeringsplasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall parkeringsplasser som den enkelte sameier disponerer.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Enhver sameier i Garasjeeiendommen har møte-, tale-, forslags- og stemmerett på sameiermøtet. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

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

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiemøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre4. Valg av revisor
5. Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte 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 sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter følgende stemmebrøk:

- Parkeringsplass; 1 stemme pr. plass, totalt 80 stemmer
- Sameie B3 1 stemme
- Sameie B4 1 stemme
- Sameie B5 10 stemmer
- Sameie B6 4 stemmer

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Garasjeeiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 - 5 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Det bør ikke velges mer enn ett styremedlem fra hvert av Straume Sjøfronts eierseksjonssameier.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiemøte fastsetter noe annet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Garasjeeiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøte beslutter noe annet, representerer styret Sameiet og forplikter det med underskrift av styreleder og 2 andre styremedlemmer.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere Sameiet på samme måte som styret.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

Om utleverte nøkler/portåpnere til garasjeanlegget bortkommer har Sameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av portåpnersystemet for regning av den sameier som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner. Sameieren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren har gitt adgang til Garasjeeiendommen (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte sameier. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for Garasjeeiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Garasjeeiendommen.

§ 14
Vedlikeholdskostnader

1. Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring, jf. § 17
b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e. renhold av fellesarealer
f. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer

2. Kostnader som i all hovedsak gjelder parkeringsplasser eller spesialrom, skal dekkes av vedkommende sameier(e) som har nytte av objektet. Dette innebærer eksempelvis at kostnader som utelukkende gjelder parkeringsplassene kun fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering (iht. sameiebrøk dem i mellom).

   Dette gjelder utgifter til blant annet:
   a. Garasjeport
   b. Portåpner o.l.
   c. Feiing og rengjøring av parkeringsplasser og kjøresoner
   d. Oppmerking av p-plasser

3. Plikt til kostnadsdekning iht. pkt. 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er overlevert til eier/beboer av bolig eller overlevert til respektive eierseksjonssameie.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16
Ansvar utad

Den enkelte sameier hefter utad ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17
Forsikring

Garasjeeiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

§ 19
Overgangsregler frem til samtlige eierseksjonssameier som inngår i Straume Sjøfront-prosjektet er ferdigstilt

De rettigheter og plikter som påhviler den enkelte sameier i henhold til disse vedtektene, påhviler Straumesundet Bolig AS frem til seksjonseierne overtar sin eierseksjon. Videre er Straume Sjøfront AS å anse som seksjonseier på linje med øvrige seksjonseiere for usolgte enheter.

Den enkelte seksjonseier overtar retten til bruk av Garasjeeiendommen samtidig med overtakelse av sin eierseksjon. Uavhengig av om overskjøting av funnet sted, skal seksjonseierne dekke sin andel av fellesutgiftene fra tidspunktet for overtakelse av sin seksjon.

I forbindelse med den videre utbyggingen av prosjektet vil det bli etablert en eller flere garasjeeiendommer med tilsvarende organisering i forlengelsen av Garasjeeiendommen. Garasjeeiendommene kan ha felles forvalting, drift og vedlikehold i fremtiden. Eiere og brukere i Garasjeeiendommen kan ikke motsette seg etablering av en eller flere garasjeeiendommer i forlengelsen av denne med felles adkomst og innkjøring gjennom Garasjeeiendommen.

****

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET STRAUME SJØFRONT B6

Organisasjonsnummer: 821247772
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. mai kl. 14:00 til 23. mai kl. 14:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår representant fra OBOS

> **Forslag til vedtak:**
> Silje Borthen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Kari Algrøy og Egil Arne Drønen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling
Styret foreslår å øke samlet styrehonorar fra kr 40 000 til kr 55 000. Forslaget begrunnes med økt arbeidsmengde og ansvar knyttet til styrevervet. Styret gjør oppmerksom på at foreslått styrehonorar, selv etter økningen, vurderes å ligge under gjennomsnittlig nivå for tilsvarende sameier forvaltet av OBOS.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 55 000 kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Nina Ottesen (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nina Ottesen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Odd Steinar Gjøsæter (10 stemmer)
Terje Handal Larsen (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Odd Steinar Gjøsæter
Terje Handal Larsen

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6466
SAMEIET STRAUME SJØFRONT B6

Velkommen til årsmøte i SAMEIET STRAUME SJØFRONT B6

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. mai kl. 14:00 og lukker 23. mai kl. 14:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6466

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET STRAUME SJØFRONT B6

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår representant fra OBOS

Forslag til vedtak

Silje Borthen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kari Algrøy og Egil Arne Drønen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 6466 Årsregnskap 2025.pdf
2. 6466 Revisors beretning 2025 Sameiet Straume Sjøfront B6.pdf

---

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling

Styret foreslår å øke samlet styrehonorar fra kr 40 000 til kr 55 000. Forslaget begrunnes med økt arbeidsmengde og ansvar knyttet til styrevervet. Styret gjør oppmerksom på at foreslått styrehonorar, selv etter økningen, vurderes å ligge under gjennomsnittlig nivå for tilsvarende sameier forvaltet av OBOS.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 55 000 kr

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Nina Ottesen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Odd Steinar Gjøsæter
- Terje Handal Larsen

Styrets årsrapport

Styret i Straume Sjøfront B6 har hatt et omfattende arbeid med hovedfokus på økonomi, drift, ansvarsklarering og bomiljø.

I perioden har styret blant annet:

- fulgt opp reklamasjoner og byggesaker (glassrekkverk, veggplater, tak og fellesarealer), inkludert dialog med utbygger, forsikring og fagmiljø
- ryddet opp i drifts- og serviceavtaler, sagt opp gamle avtaler og inngått ny driftsavtale med lavere kostnader
- avdekket og fulgt opp feilfakturering av brøyting og salting, der sameiene over tid har betalt for arealer de ikke er ansvarlige for
- jobbet aktivt med avklaring av ansvar for fellesarealer, park, lekeplass og fremtidig kommunal overtakelse
- fulgt opp trafikk, parkering og krav om fysisk bom i tråd med utbyggingsavtale
- gjennomført tiltak for bedre bomiljø, herunder renhold, avfallshåndtering, dugnader og sikkerhet i fellesområder
- hatt løpende oppfølging av økonomi, regnskap, budsjett og planlegging av årsmøte
- styrene i B5 og B6 har i løpet av året etablert et godt samarbeid for å jobbe sammen om felles avtaler og reklamasjoner.

Styret har lagt ned betydelig arbeid for å sikre at sameiet har kontroll på kostnader, ryddige avtaler og et trygt og godt bomiljø for beboerne.

SAMEIET STRAUME SJØFRONT B6
ORG.NR. 821247772, KLIENTNR. 6466

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	647 964	647 964	648 000	648 000
Andre inntekter	3	7 602	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**655 566**	**647 964**	**648 000**	**648 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Avskrivninger	10	0	-4 974	0	0
Revisjonshonorar		0	-5 420	-5 000	-5 150
Forretningsførerhonorar		-55 010	-52 895	-56 000	-58 520
Konsulenthonorar		0	-4 365	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-282 245	-237 288	-228 000	-231 210
Forsikringer		-82 094	-73 977	-91 000	-101 920
Energi/fyring	7	-15 408	-16 112	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-6 240	-15 087	-18 000	-18 540
Andre driftskostnader	8	-167 737	-189 741	-257 000	-261 140
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-654 375**	**-645 500**	**-731 000**	**-752 480**
DRIFTSRESULTAT		**1 191**	**2 464**	**-83 000**	**-104 480**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	27 838	28 975	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**27 838**	**28 975**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**29 029**	**31 439**	**-83 000**	**-104 480**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		29 029	31 439		

SAMEIET STRAUME SJØFRONT B6
ORG.NR. 821247772, KLIENTNR. 6466

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	10	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	3 364
Driftskonto OBOS-banken		533 050	538 760
Sparekonto OBOS-banken		778 818	752 569
SUM OMLØPSMIDLER		**1 311 903**	**1 294 693**
SUM EIENDELER		**1 311 904**	**1 294 694**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 268 750	1 239 720
SUM EGENKAPITAL		**1 268 750**	**1 239 720**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 481	7 651
Leverandørgjeld		38 638	47 323
Annen kortsiktig gjeld	11	35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**43 154**	**54 974**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 311 904**	**1 294 694**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Øygarden, 08.04.2026
Styret i Sameiet Straume Sjøfront B6

Nina Ottesen /S/ Egil Arne Drønen /S/ Kari Algrøy /S/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	633 300
Fiber	14 664
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**647 964**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nærvarmetilskudd, Enova	7 602
SUM ANDRE INNTEKTER	**7 602**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 640**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-40 000
SUM STYREHONORAR	**-40 000**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-14 141
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-52 439
Drift/vedlikehold heisanlegg	-97 503
Drift/vedlikehold brannsikring	-66 271
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 563
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-49 675
Kostnader dugnader	-654
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-282 245**

NOTE 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-15 408
SUM ENERGI / FYRING	**-15 408**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 000
Vaktmestertjenester	-82 811
Renhold ved firmaer	-51 274
Snørydding	-29 434
Andre driftskostnader	-466
Bank- og kortgebyr	-2 752
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-167 737**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 589
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 249
SUM FINANSINNTEKTER	**27 838**

NOTE 10
VARIGE DRIFTSMIDLER

Høytrykkvasker		
Tilgang 2020	24 875	
Avskrevet tidligere	-24 874	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE 11
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-35**

Til årsmøtet i Sameiet Straume Sjøfront B6

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Straume Sjøfront B6 som viser et overskudd på kr 29.029. Årsregnskapet 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 har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett. 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 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.

HORDALAND REVISJON AS

Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Statsautoriserte revisorer

Styrets 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.

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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Bergen, 8. april 2026
Hordaland Revisjon AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 23.05.26
Selskapsnummer: 6466 **Selskapsnavn:** SAMEIET STRAUME SJØFRONT B6

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Silje Borthen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Kari Algrøy og Egil Arne Drønen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 55 000 kr

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Nina Ottesen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Odd Steinar Gjøsæter

☐ Terje Handal Larsen

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

STRAUMESUNDET GARASJESAMEIE 1
ORG.NR. 821051932, KLIENTNR. 6467

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	247 800	233 340	0	338 000
Andre inntekter	3	261 000	2 914	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**508 800**	**236 254**	**0**	**338 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 820	-2 820	0	0
Styrehonorar	5	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-38 740	-37 250	0	0
Konsulenthonorar		-3 825	-4 365	0	0
Drift og vedlikehold	6	-190 997	-101 232	0	0
Forsikringer		-18 828	-16 894	0	0
Kommunale avgifter	7	20 814	-61 414	0	0
Energi/fyring	8	-65 898	-69 752	0	0
Andre driftskostnader	9	-136 007	-20 417	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-456 301**	**-334 145**	**-20 000**	**-20 000**
DRIFTSRESULTAT		**52 499**	**-97 891**	**-20 000**	**318 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	709	529	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**709**	**529**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**53 208**	**-97 362**	**-20 000**	**318 000**

Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital:	0	-97 362
Til opptjent egenkapital:	53 208	0

STRAUMESUNDET GARASJESAMEIE 1
ORG.NR. 821051932, KLIENTNR. 6467

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 690	120 835
Andre kortsiktige fordringer	11	80 651	0
Driftskonto OBOS-banken		95 628	494
SUM OMLØPSMIDLER		**181 968**	**121 329**
SUM EIENDELER		**181 968**	**121 329**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		141 363	88 155
SUM EGENKAPITAL		**141 363**	**88 155**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 730	18 060
Leverandørgjeld		10 876	10 114
Annen kortsiktig gjeld	12	5 000	5 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**40 606**	**33 174**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**181 968**	**121 329**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Straumen, ~~Oslo,~~ 7. 5.2026
Styret i Straumesundet Garasjesameie 1

Benn-Arve Berge B-A. Berge

Thor Perry Farstad Thor P. Farstad

Astrid Aag Astrid Aag

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Boder, varmesentral, sykkelparkering	21 000
Garasje	226 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**247 800**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Fakturering B5 og B6 for boder 2022, 2024 og 2025	88 200
Kapitalinnkalling	172 800
SUM ANDRE INNTEKTER	**261 000**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 820**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-20 000
SUM STYREHONORAR	**-20 000**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-10 679
Drift/vedlikehold VVS	-18 194
Drift/vedlikehold elektro	-111 250
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-50 874
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-190 997**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr (Avregnet fra tidligere år)	20 814
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**20 814**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-65 898
SUM ENERGI / FYRING	**-65 898**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-11 079
Andre driftskostnader	-137
Andre kontorkostnader	-1 800
Bank- og kortgebyr	-2 191
Tap på fordringer	-120 800
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-136 007**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	310
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	399
SUM FINANSINNTEKTER	**709**

NOTE 11
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

~~Andre kortsiktige fordringer~~ Avregning vann og avløp	80 651
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**80 651**

NOTE 12
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-5 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-5 000**



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



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.

UTLEIEMEGLEREN

Leieprisestimat fra Utleiemegleren

02.10.2026

Bildøyvegen 61A, 5353 STRAUME
Gnr. **35** Brnr. **723** SNR. **4**

Utleiemegleren tilbyr det mest komplette utleieproduktet på markedet, og er førstevalget for leietakere og utleiere som ønsker en profesjonell håndtering av hele leieforholdet. Som kunde hos Utleiemegleren blir utleie- og leieforholdet ditt trygt og enkelt.

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet og dagens markedssituasjon, er Utleiemeglerens estimerte leiepris på:

18 000 – 19 500 kroner i måneden

Vurderingen er basert på Utleiemeglerens inngående kjennskap til nærområdet, sammenlignbare utleieobjekter og vår erfaring fra utleiemarkedet. Boligens verdiutvikling er ikke hensyntatt i estimatet.

Leieprisestimatet er utarbeidet uten befaring av boligen eller gjennomgang av fullstendig salgsprospekt. Angitt månedsleie er en faglig vurdering av forventet markedsleie per dags dato, og må ikke oppfattes som en garanti, minimums- eller maksimumspris.

Dette er et uforpliktende estimat og kan ikke benyttes som dokumentasjon i forbindelse med verdivurdering, refinansiering eller lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Vi tar forbehold om markedsmessige endringer og presiserer at vi ikke kan holdes ansvarlig dersom estimert leienivå ikke oppnås ved en eventuell utleie.

Det sagt, vi tar oss av hele utleieprosessen – fra markedsføring til utflytting. Vi garanterer også for at du får husleien på konto til avtalt tid. Utleiemegleren bistår både de med en bolig til leie og de med en portefølje bestående av fem eller flere enheter.

Mer informasjon om Utleiemegleren finner du på våre hjemmesider: Utleiemegleren.no



Med vennlig hilsen
Utleiemegleren Bergen Vest

Tina Hatlestad
Eiendomsmeglerfullmektig

E-post: tina.hatlestad@utleiemegleren.no
Tlf: 95724116

Bildøyvegen 61A

Nabolaget Straume/Storhilleren - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Eldre**

Offentlig transport

Straume gard Linje 448	3 min 0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	21 min 16.8 km
Bergen Flesland	25 min

Skoler

Danielsen barne- og ungdomsskule S... 441 elever, 32 klasser	21 min 1.7 km
Foldnes skule (1-7 kl.) 275 elever, 14 klasser	22 min 1.8 km
Kolltveit skule (1-7 kl.) 227 elever, 12 klasser	5 min 2.7 km
Brattholmen skule (1-7 kl.) 348 elever, 15 klasser	6 min 2.8 km
Fjell ungdomsskule (8-10 kl.) 504 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km
Sotra vidaregåande skule 720 elever	11 min 0.9 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	16 min 10.2 km

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Sartorparken	8 min
Bildøyhallen	9 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

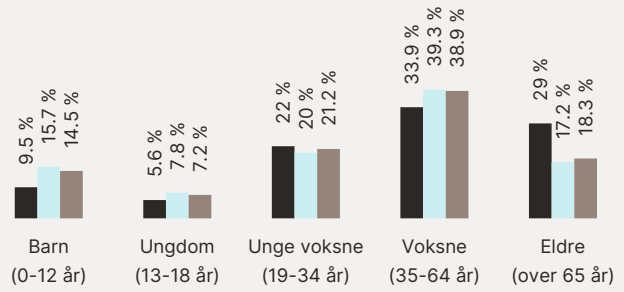
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Straume/Storhilleren	2 256	1 230
Knarrevik/Straume	12 303	5 214
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Eventus Sartorlunden barnehage (0-... 81 barn	12 min 0.9 km
Straume barnehage (0-5 år) 41 barn	16 min 1.4 km
Aronien barnehage (0-5 år) 61 barn	18 min 1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Sartorparken	7 min
Meny Sartor Søndagsåpent	9 min 0.7 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 89/100

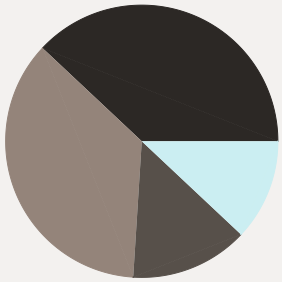
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100

Gateparkering
Lett 81/100

Sport

Fjell ungdomsskule Aktivitetshall, ballspill	10 min 0.8 km
Bildøy idrettsplass Fotball, sandvolleyball	11 min 0.9 km
Sprek & Blid Straume	13 min
MyLife Sotra	15 min

Boligmasse



- 38% enebolig
- 12% rekkehus
- 36% blokk
- 14% annet

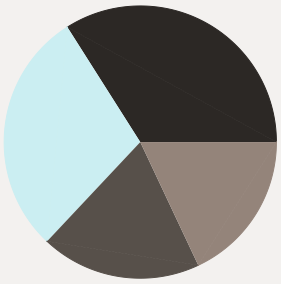
«Stille og rolig nabolag i nærheten av sjøen»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

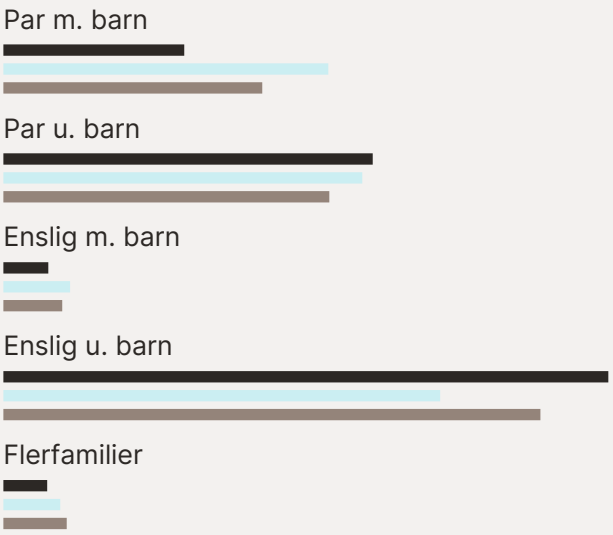
Sartor Storsenter	11 min
Vitusapotek Sartor Storsenter	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 34% i barnehagealder
- 29% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

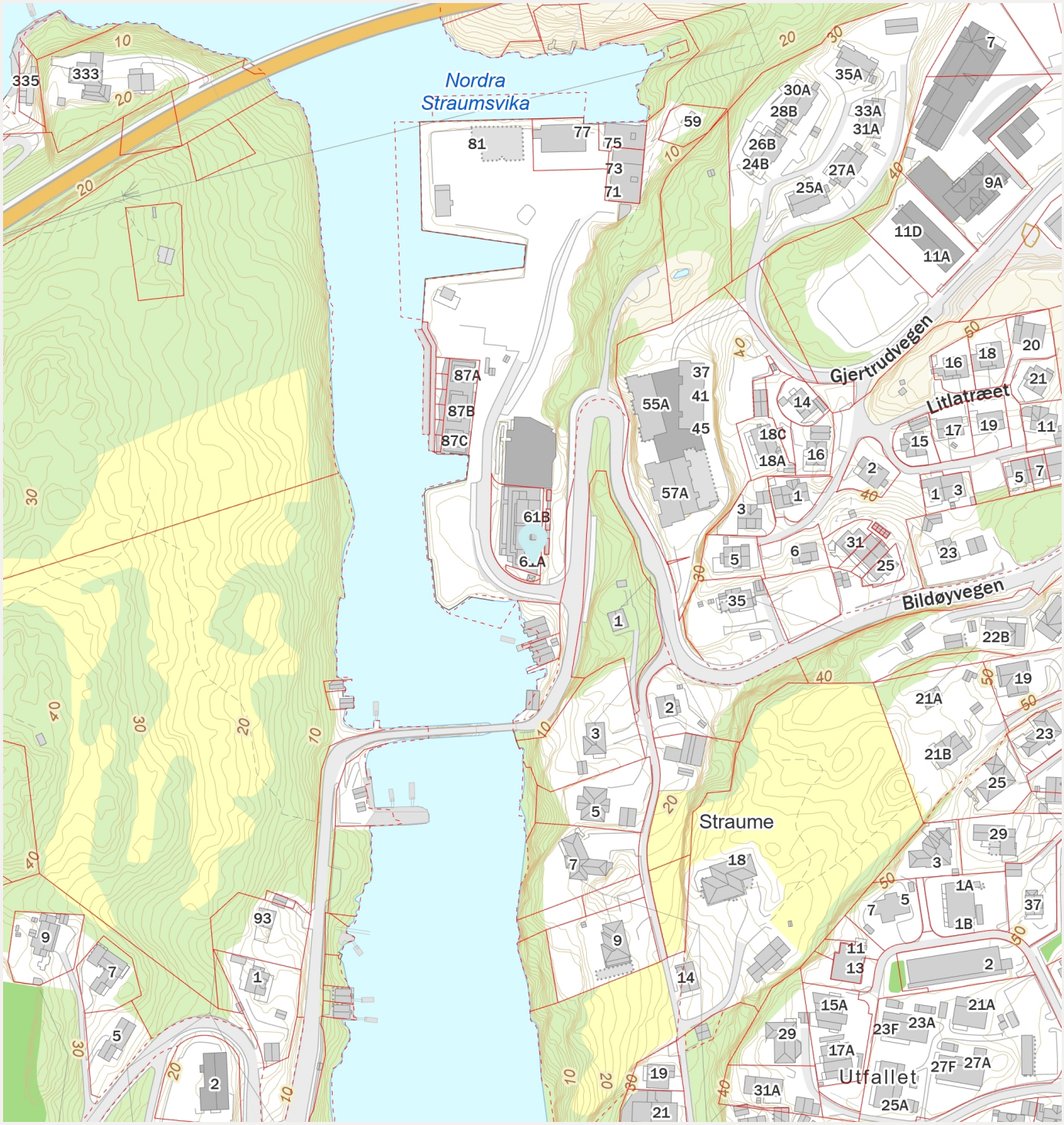


Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

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





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