PRIVATMEGLEREN
VEST

BILDØYVEGEN 77

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

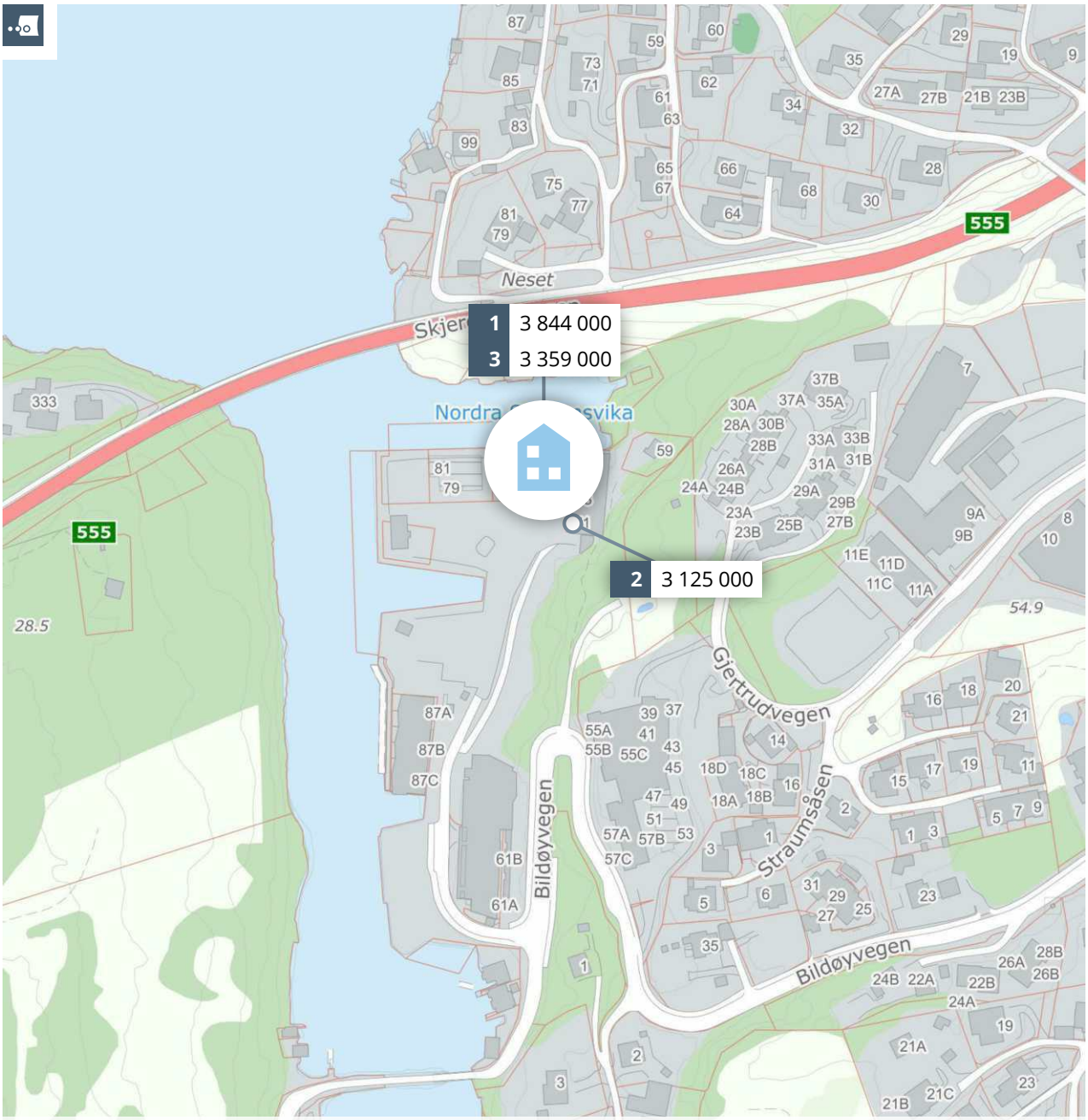
Bygningstegninger

Ørnen borettslag

Kommunale opplysninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BILDØYVEGEN 77

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Vest den 21.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Andreas Rasmussen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bildøyvegen 77, 5353 STRAUME

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 2025

GNR 35 BNR 758 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4626 ØYGARDEN GRUNNKRETS Storhilleren-Straume

Verdivurdert til

1 450 000

1 914 000	3 364 000	82 049
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	41 m²	3 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						2025

Fellesutgifter	11 150
Formue	68
Soverom	1
Etasje	6

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bildøyvegen 77 46 m² 2025 7. etg 2 sov	15.09.2025	1 750 000	**1 750 000**	2 094 000	3 844 000	**83 565**
2 Bildøyvegen 71 46 m² 2023 4. etg 1 sov	28.05.2026	3 390 000	**3 125 000**	0	3 125 000	**67 935**
3 Bildøyvegen 77 41 m² 2025 3. etg 1 sov	21.08.2026	1 590 000	**1 625 000**	1 734 000	3 359 000	**81 927**

Lekker to-roms leilighet med gode kvaliteter og en praktisk planløsning. Leiligheten befinner seg i byggets 6. etasje og har følgende rominndeling: gang, baderom, åpen stue og kjøkken løsning, soverom og en solrik balkong. Her følger også en ekstern bod til leiligheten.

Sentral beliggenhet på Straume. Du tar deg til Thon Sartor senter og Kystbygarasjen på ca. 5 min via gangtunnelen.

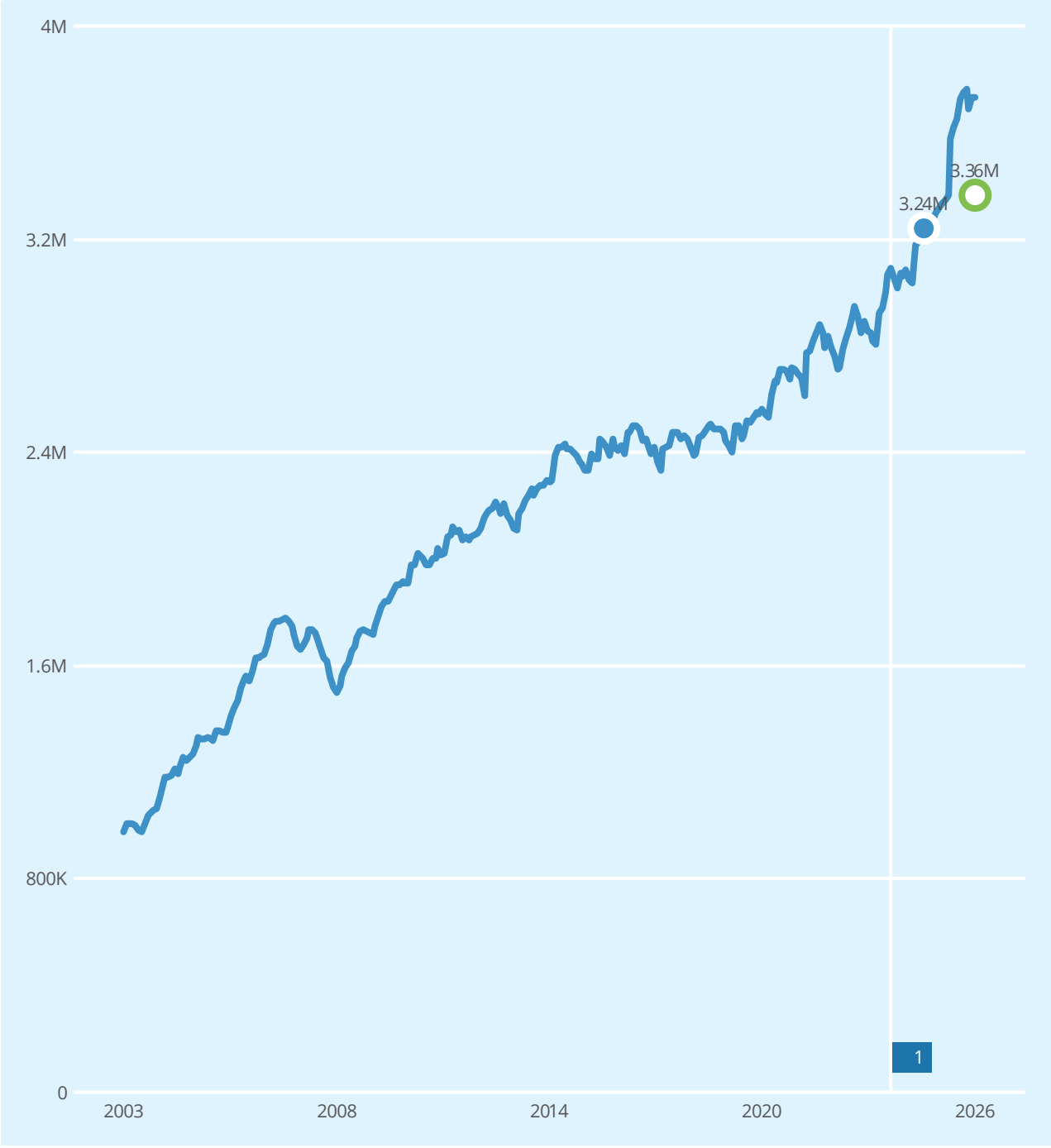
Basert på boligens standard, beliggenhet samt tidligere omsetninger i nærområdet vurderes dagens markedsverdi til kr. 1.450.000, - eks. fellesgjeld. Med et prisintervall fra kr. 1.350.000, - eks. fellesgjeld til kr. 1.550.000, - eks. fellesgjeld.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
25.04.2025		25.04.2025	-	1 326 000	1 914 000	3 240 000

Leiligheter til salgs i Storhilleren-Straume grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

4.2M
4 024 000 Prisantydning i snitt
3.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
55
dager

Leiligheter solgt i Storhilleren-Straume grunnkrets siste 3 mnd

14
leiligheter solgt

4.9M
4.8M
4.7M
4 682 000 Salgspris i snitt
4 591 000 Prisantydning i snitt
4.5M
4.4M
4.3M

Solgt i snitt i løpet av
41
dager

for 3.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

82 049 Bildøyvegen 77 Totalpris 3 364 000

66 341 Storhilleren-Straume grunnkrets i snitt siste 3 mnd

53 942 ØYGARDEN kommune i snitt siste 3 mnd

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Bildøyvegen 77
5353 Straume

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 10/09/2026

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 etter avhendingslova og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter hvilke rom, bygningsdeler og forhold som skal undersøkes,
hvordan undersøkelsene skal gjennomføres, og hvilke opplysninger rapporten skal inneholde. Ved fastsettelse av tilstandsgrad benyttes kriteriene i NS 3600:2025 der forskriften viser til dette.

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: 758
Hjemmelshaver:	Samanta Plaude
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	27
Byggeår:	2025
Tomt:	- m²
Kommune:	Øygarden

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Samanta Plaude
Befaringsdato:	07.09.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Tomten er opparbeidet med asfaltert tilkomst, interne gangveier, plen og noe 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. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater og kledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp/folie eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget.

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:
Eventuelle 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 borettslaget:
Styretsleder: Haukar Ismail Ali
Kontaktperson: Haukar Ismail Ali

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.

Nøkkelopplysninger:
Organisasjonsnummer: 935 122 961
Navn/foretaksnavn: ØRNEN BORETTSLAG
Organisasjonsform: Borettslag
Registrert i Enhetsregisteret: 27.02.2025
Stiftelsesdato: 20.01.2025

Takstobjektet:
2-Roms andelsleilighet.
Fra stuen er det utgang til balkong på 10m².
Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod på cirka 2,6m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, radiator i stuen, balansert ventilasjonsanlegg. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Leiligheten har sluk av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

DOKUMENTKONTROLL:
Opplysninger fra rekvirent.

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

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.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Rekvirent opplyste ikke om vesentlige endringer utført de siste årene.

FELLESKOSTNADER:

-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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
6. Etasje	41	0	0	10
Ekstern bod	0	3	0	0
SUM BYGNING	41	3	0	10
SUM BRA	44			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Gang(4m²), bad/vaskerom(5m²), soverom(9,2m²), stue og kjøkken(19,8m²).

BRA-e:

Ekstern bod(2,6m²).

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:

Ingen, nøkler utlevert.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

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

10/09/2026



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 1 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.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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.

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 våtrommets alder. 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

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.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

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 balkong på 10m².

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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 er spalte på innebygget sisterne for WC.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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 borettslaget. Varmtvannsberederen/fellesanlegget er ikke kontrollert.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

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 inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

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

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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:

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vest	Oppdragsnr.	170260093
Addresse	Bildøyvegen 77		
Postnr.	5353	Sted	STRAUME
Selgers navn	Samanta Plaude		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

SP0006506209

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sotrasambandet. Men det hører man ikke. Ellers bygger de en blokk ved siden av, men det er også ikke plagsomt og de venter å være ferdig høst 2026

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Selve borettslaget har inngått norges pris. Jeg har ikke på min leilighet. Strømmen ligger på Kr 500 i mnd så har ikke sett behovet av det.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 17.09.2026

Signert av *Samanta Plaude*

Initialer selger:
S P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Bildøyvegen 77, 5353 STRAUME**	
Dato for energimerking **08.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-347104**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **301206315**
Gårdsnummer **35**	Bruksnummer **758**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0602**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2025**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **43,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **40,0 m²**
Oppvarmet etasje **8**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **120,69**



BRA_B3

Nivå	Navn	Areal
Plan 01	BRA balkonger_B3	48,3 m²
Plan 01	BRA bolig_B3	285,6 m²
Plan 01		333,9 m²
Plan 02	BRA balkonger_B3	48,3 m²
Plan 02	BRA bolig_B3	285,6 m²
Plan 02		333,9 m²
Plan 03	BRA balkonger_B3	48,3 m²
Plan 03	BRA bolig_B3	285,6 m²
Plan 03		333,9 m²
Plan 04	BRA balkonger_B3	48,3 m²
Plan 04	BRA bolig_B3	285,6 m²
Plan 04		333,9 m²
Plan 05	BRA balkonger_B3	48,3 m²
Plan 05	BRA bolig_B3	285,6 m²
Plan 05		333,9 m²
Plan 06	BRA balkonger_B3	48,3 m²
Plan 06	BRA bolig_B3	285,6 m²
Plan 06		333,9 m²
Plan 07	BRA balkonger_B3	48,3 m²
Plan 07	BRA bolig_B3	285,6 m²
Plan 07		333,9 m²
Plan 08	BRA balkonger_B3	48,3 m²
Plan 08	BRA bolig_B3	285,6 m²
Plan 08		333,9 m²
BRA totalt		2671,3 m²

Tiltakshaver:

NORDR

MERKNADER/LOKALISERINGSFIGUR:

Rev	Dato	Beskrivelse	Tegn	Kontr

Straume Sjøfront Bygg 3

Plan 06

Fase:	Gnr:	Bnr:
Rammesøknad	35	26

Prosjekt nr.:	Dato	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
T20042-1	16.12.2021	1 : 100	JK	RR

Filarkiv: C:\Users\jarl.knudsen\Documents\Straume Sjøfront_BT2 – Bygg 3- Aug.22_jarl.knuds en.rvt

TAG arkitekter
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

Tegnings nr.: A-20-00-006

Rev.

21.12.2022 15:24:27



Straume Sjøfront Bygg 3

Fasade vest

Fase:	Gnr:	Bnr:
Rammesøknad	35	26

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
T20042-1	16.12.2022	1 : 200	JK	RR

Filarkiv: C:\Users\jan\Anatrieb\Documents\Straume Sjøfront_RT3 – Bygg 3 - Aug. 22_jan\Anatrieb.rvt

Tegnings nr.: A-40-00-004

Rev.

Rev.	Dato	Beskrivelse	Tegn.	Kontr.

TAG arkitekter
Næstegaten 44, 5011 Bergen
bergen@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

21.12.2022 15:34:13

Boligopplysninger:

Ørnen Borettslag		**Vår ref.:**	198/27	**Fødselsdato eier:**	02.07.1901
Bildøyvegen 77		**Type:**	Tilknyttet brl (borettslag)		
5353 STRAUME		**Eiere:**	Samanta Plaude		
Organisasjonsnr:	935 122 961	**Andelsnr:**	27		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **11 150**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Andel Felleskostnader	2 240
	Renter lån	8 910

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 914 000	Gjeld siste årsoppg.:	1 914 000
Klient ajourf. lån:	80 784 000	Klient gj. s. årsoppg.:	69 444 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15160193120, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04.09.2026: 5.24% pa.

Antall terminer til innfrielse: 155

Saldo per 04.09.2026: 68 844 000

Andel av saldo: 1 914 000

Første termin: 30.09.2025Neste avdrag: 30.06.2035 (siste termin 31.03.2065)

Avdragsfritt til 30.6.35

Det er inngått IN avtale på dette lånet, med første mulige innbetaling 1.7.2025

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2035 utgjøre ca kr 2 218,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Haukar Ismail Ali
Adresse:	Bildøyvegen 77
Postnr/-sted:	5353 STRAUME
Telefon:	Mob.: 48244788
E-post:	hauk_97@hotmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	1 914 000	Andre inntekter:	177
Annen formue:	68	Utgifter:	80 409		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	27	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2025
Gårds/bruksnr:	35/758
Bygningstype:	Lav blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0006506209

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Se fasiliteter
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Se under fasiliteter ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bolig andeler

Boligopplysninger:

Ørnen Borettslag	**Vår ref.:**	198/27	**Fødselsdato eier:**	02.07.1901
Bildøyvegen 77	**Type:**	Tilknyttet brl (borettslag)		
5353 STRAUME	**Eiere:**	Samanta Plaude		
Organisasjonsnr: 935 122 961				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ansiennitetsregler: 1 - Intern forkjøpsrett

2 - Andelseier i Vestbo

Fasiliteter:

GENERELLE OPPLYSNINGER: I Ørnen finnes 2, 3 og 4 roms leiligheter fordelt på 8 etasjer, alle leilighetene har romslige balkonger vendt mot sør som betyr gode solforhold, Den perfekte beliggenhet for den som vil bo ved sjøen, men ikke gå glipp av by-godene. Hoved park med både badevik, flytebrygge leke og grillområde.

SIKRINGSORDNING: Boliglaget har avtale om sikring- og forskuttering av felleskostnader hos Klare Finans AS. Avtalen kan sies opp av hver av partene med en frist på 6 md.

LEGALPANTERETT: Boligselskapet har legalpanterett for krav etter boforholdet begrenset til 2 G. For øvrige panteheftelser vises det til Grunnboken og tinglyste heftelser hos Statens kartverk.

RESTANSER PR DAGS DATO: Vil bli oppgitt på forespørsel.

FORKJØPSRETT: Boligselskapet har forkjøpsrett. Se ansiennitetsregler punkt 10. Se også vedtekter.

GODKJENNING: Har avtale om at Vestbo godkjenner nye andelshaver boligselskapet. Eierskiftemelding blir brukt som grunnlag for godkjenning av ny andelseier.

DYREHOLD: Det er tillatt med dyrehold i boligselskapet men må søkes styret på forhånd. Det er styret i boligselskapet som skal motta og behandle søknad fra en beboer som ønsker å holde dyr. Søknaden skal være skriftlig og sendes direkte til styreleder i boligselskapet.Søknadsskjema finnes på www.vestbo.no

FELLESPLIKTER I LAGET: Se husordensregler.

BRUKSOVERLATING: Søknader om utleie av egen bolig sendes digitalt via Min side på vestbo.no eller via Vestbo appen.

SMART PARKERING: Med kystbygarasjen på andre siden av tunellen får du aldri mangel på parkering. Her er over 1300 parkeringsplasser. Enkelt for både deg og dine gjester.

BODER: Sportsboder plasseres primært i bygg 4 og 5, som er nabo byggene til Hus 3 Ørnen. Bodene har nettingvegger og dør. Bodenes utforming vil variere.

OPPVARMING: Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Hver leilighet får eget ventilasjonsaggregat plassert i himling i gang/entre.

KABEL-TV OG TELEFONI: Grunnpakke tor TV-signaler og bredbåndstilknytning fra signalleverandør, avtale for telefoni og nettverk bestilles av den enkelte

MEDLEMSKAP VED KJØP AV BOLIG: Alle som står oppført som eiere i en kjøpekontrakt, må være medlem. Innmelding skjer via www.vestbo.no. Ved innmelding betales en andelsavgift på kr 300. Hovedeier betaler ikke årskontingent. Denne betales av boligselskapet. Medeier(e) betaler en årlig kontingent på kr 300. Medlemskap må være opprettet innen overtakelsesdato og øvrige gebyrer må være innbetalt.

OPPLYSNINGSPLIKT: For øvrige opplysninger vedrørende borettslaget/sameiet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må borettslagets/sameiets styre kontaktes.

FASILITETER OG ENHETSOPPLYSNINGER: Det tas forbehold om at opplysninger gitt i punkt 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger - kan være endret.

Boligopplysninger:

Ørnen Borettslag	**Vår ref.:**	198/27	**Fødselsdato eier:**	02.07.1901
Bildøyvegen 77	**Type:**	Tilknyttet brl (borettslag)		
5353 STRAUME	**Eiere:**	Samanta Plaude		

Organisasjonsnr: 935 122 961

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VESTBOS GEBYR: Vestbo sine gebyrer, se eget vedlegg.

Annen informasjon:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av bruktbolig i Vestbo BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted:_____ Dato:_____

_____

Samanta Plaude

Andelseiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kvarteret Ørnen Borettslag fredag 29.05.2026 kl. 18:00 - Vestbo - Strandgaten 196.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemningen ved beslutningssaker/valg.

Registrering av fremmøtte andelseiere og fullmakter foretas ved møtestart.

Møteleder opplyser om hvor mange stemmeberettigede som er representert på generalforsamlingen, inkludert eventuelle fullmakter.

Det er kun avgitte stemmer som teller ved votering i beslutningssaker og valg.

Vedtak:
Fra andelseierne møtte:

Antall fremlagte fullmakter:

Hvilket utgjorde __ stemmeberettigede til stede.

Tatt til orientering

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling til generalforsamlingen og forslag til dagsorden gjennomgås av møteleder.

Generalforsamlingen gis anledning til å komme med merknader til innkallingen og dagsorden.

Generalforsamlingen kan ikke behandle andre saker enn de som fremgår av innkallingen.

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent.

Enstemmig vedtatt

1.3 Valg av møteleder

Generalforsamlingen skal velge møteleder for møtet.

Vedtak:
Som møteleder ble følgende valgt: styreleder Haukar

Enstemmig vedtatt

1.4 Valg av referent

Generalforsamlingen skal velge referent til å føre protokoll fra møtet.

Vedtak:
Som referent ble følgende valgt: styreleder Haukar

Enstemmig vedtatt

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av minst en beboer (andelseier eller leiertaker).

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt:

- **Håvard Bendiksen**
- **Victor K. Henden**

Enstemmig vedtatt

1.6 Valg av tellekorps

Generalforsamlingen skal velge et tellekorps som bistår møteleder ved eventuelle skriftlige avstemninger og opptelling av stemmer.

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt: Ingen, styreleder teller.

Enstemmig vedtatt

2. Årsberetning 2025

Styrets årsberetning for 2025 legges frem for generalforsamlingen. Årsberetningen er sendt ut sammen med innkallingen.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

Tatt til orientering

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet for 2025 og revisjonsberetningen er sendt ut sammen med innkallingen til generalforsamlingen.

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjente årsregnskapet for 2025. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

- revisjonsberetning kobles automatisk; signert årsregnskap kobles automatisk

Enstemmig vedtatt

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for styreperioden 2025 som et samlet beløp til fordeling mellom styrets medlemmer.

Vedtak:

1. Styreleder frasier seg herved egen stemmerett i generalforsamlingen 2026

2. Generalforsamlingen vedtok styrehonorar ihht. budsjett kr 40.000,-

Enstemmig vedtatt

5. Kvarteret Ørne borettslagsvalget 2026

5.1 Valg av styreleder (vedtektsendring)

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

Generalforsamlingen skal velge styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer i henhold til borettslagets vedtekter og endringsforslag.

Vedtak:

Kvalifisert flertall for vedtektsendring oppnåd: styrelederververvet er halvert, er valgt til kun ett år av gangen.

Styreleder Haukar søkte gjenvalg; ble gjenvalgt.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges av generalforsamlingen i henhold til borettslagets vedtekter slik lyder dagens vedtekter.

Generalforsamlingen vedtar å endre vedtektenes punkt 5 til å halvere styreleders vervtid ned til å vær ett år framfor to år. Det er krav om flertall for dette.

Andre styremedlemmer unntatt vara sitter fremdeles totalt to år (ett år igjen).

Generalforsamlingen valgte følgende styremedlemmer:

Samantha Plaude – valgt for to år.
Jonas Andre Hanch Haslund – valgt for to år.

De ordinære styremedlemmene har nå ett år igjen av vervet sitt før evt. gjenvalg i generalforsamlingen 2027.

Vedtak:

Styremedlemmene fortsetter uendret til normal tid:

Samantha Plaude – valgt for to år.

Jonas Andre Hanch Haslund – valgt for to år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Vedtak:

Som varamedlemmer for ett år ble følgende valgt:

- Marianne Tollefsen Monsen
- Arild Grindheim

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Styrets sammensetning etter gjennomført valg fremgår av vedtakene under sak 5.

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Haukar Ismail Ali styreleder valgt for 2 år i 2026-2027.

Samanta Plaude styremedlem valgt for 2 år i 2026-2027.

Jonas Andre Hanch Haslund styremedlem valgt for 2 år i 2026-2027.

Arild Grindheim varamedlem valgt for 1 år i 2026-2027.

Marianne Tollefsen Monsen varamedlem valgt for 1 år i 2026-2027.

Tatt til orientering

5.5 Valg av valgkomité til generealsforsamlingen 2027

Beboere melder interesse på e-post til styrekontoen (kvarteret.ornen.brl@mittvestbo.no). Ønske for valgkomite er ikke meldt inn om.

Vedtak:

Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år: Ingen valgkomité.

Enstemmig vedtatt

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende : "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

I henhold til Vestbos vedtekter skal borettslaget velge delegat og varadelegat til Vestbos generalforsamling.

Vedtak:

Følgende delegater og varadelegater ble valgt til Vestbos generalforsamling: Haukar Ismail Ali.

Enstemmig vedtatt

7. Saker fra styret, samt innmeldte saker fra beboerne

7.1 Forslag til styrets prinsipprogram (beboerorientert ledelse)

Vedlagt er et program som beskriver hva styrets grunnleggende verdier er forankret i.

Vedtak:

Generalforsamlingen tar styrets prinsippprogram til orientering og slutter seg til at det skal være et veiledende dokument for styrets arbeid i valgperioden.

Generalforsamlingen legger til grunn at prinsippprogrammet skal bidra til forutsigbarhet, beboerorientert ledelse og tydeligere rammer for styrets prioriteringer, innenfor den myndighet styret har etter lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styrets løpende myndighet omfatter blant annet vanlig drift, vedlikehold, husordensregler og planlegging av fellesarealer, mens større endringer som påvirker beboernes rettigheter eller økonomiske forpliktelser må behandles av generalforsamlingen.

7.2 Forslag til instruks vedr. styrets myndighet i borettslaget og nabolaget på Straume Sjøfront

Vedlagt er en instruks som beskriver hva styrets grunnleggende myndighet er med hovedfokus på parkeringsavtaler.

Dette er en drøftelse av prinsipper og arbeidsmåte og ikke et endringsforslag av lovverket siden generalforsamlingen kan ikke endre det som er lovbestemt.

Selv om dokumentet primært gjelder styrets arbeid internt, legges det frem til innsyn for beboerne. Dette vil fungere som et veiledende dokument som skaper struktur gjennom

forutsigbarhet for styret.

Saken gjelder avklaring av styrets myndighet, rolle i borettslaget og rolle i nabolaget. Formålet er å sikre at styrets arbeid skjer i tråd med generalforsamlingens vedtak og beboernes interesser, samt å bidra til åpenhet, forutsigbarhet og tillit. Bakgrunnen er erfaringer – både lokalt og i nærområdet – hvor styrearbeid ikke har vært tilstrekkelig forankret i beboernes vedtak vedr. konflikten om VestPark-avtalen. Det legges derfor frem en avklaring av styrets rolle som et utøvende organ under generalforsamlingen.

Styret bestemmer internt hvordan arbeidsfordelingen vil foregå utover det som er vedtatt.

Vedtak:

Generalforsamlingen legger til grunn at styret er et utøvende organ som skal forvalte borettslaget i tråd med vedtak fattet av generalforsamlingen og gjeldende regelverk.

Styret skal utøve sitt arbeid med åpenhet, forutsigbarhet og i dialog med beboerne.

Dokumenter som beskriver styrets arbeid og rolle kan gjøres tilgjengelig for beboerne som ledd i å sikre tillit og demokratisk forankring.

7.3 Retningslinjen for kontakt med styret

For å sikre ryddig saksbehandling, forutsigbar kommunikasjon og ivaretakelse av styremedlemmers og deres families privatliv, foreslås det at all kontakt med styret skal skje skriftlig via følgende kanaler:

- Styrets e-post: kvarteret.ornen.brl@mittvestbo.no
- Meldingssystemet i beboerportalen i Vestbos app

Henvendelser via private kanaler som personlig mobiltelefon, privatbolig eller gjennom styremedlemmers familie skal ikke benyttes i styresaker.

Formålet med dette er å:

- Sikre at alle saker behandles likt og dokumenterbart
- Ivareta styremedlemmers privatliv
- Skape tydelig skille mellom verv og privatperson
- Gjøre styreverv mer forutsigbart og attraktivt å påta seg

Ordningen vil bidra til bedre struktur, høyere kvalitet i saksbehandlingen og et mer sosialt bærekraftig styrearbeid.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at kontakt med styret i styresaker skal skje skriftlig via styrets e-post eller meldingssystemet i portalen.

7.4 Fullmakt til avsetning av overskuddsmidler til vedlikeholdsfond

Styret ønsker fullmakt til å kunne avsette et eventuelt spareoverskudd til et vedlikeholdsfond for borettslaget.

Bakgrunnen er at dette kan være et aktuelt tiltak for å styrke borettslagets økonomi over tid og sikre bedre forutsigbarhet ved fremtidig vedlikehold og nødvendige utbedringer. Midlene vil i så fall kunne benyttes til framtidige vedlikeholdsprosjekter og bidra til å redusere behovet for større ekstraordinære kostnader senere.

En slik ordning skal avklares og forvaltes i dialog med regnskapsfører og forretningsfører, Vestbo.

Styret legger til grunn at beboerne skal kunne komme med innspill dersom en slik løsning blir aktuell.

Grunnet IN-ordningen (individuell nedbetaling av boenhetens boliglån) kan evt. overskudd

ikke brukes av styret til å nedbetale boselskapets andel fellesgjeld.

Vedtak:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede og eventuelt opprette et vedlikeholdsfond, hvor eventuelle overskuddsmidler kan avsettes til fremtidig vedlikehold og nødvendige utbedringer i borettslaget. Det forutsettes at ordningen avklares med

1. forretningsfører,

2. regnskapsfører,

3. og at beboerne gis anledning til å komme med innspill dersom tiltaket blir aktuelt.

7.5 VestPark-avtalen – beboermedvirkning, innsyn og videre arbeid

VestPark-avtalen - som regulerer parkeringsforholdene på Straume Sjøfront - er inngått mellom Straume Sjøfront B5 Sameie, utbygger og VestPark AS, med B5 som oppdragsgiver og ansvarlig part i avtalen. Avtalen gjelder fra 05.06.2025 og omfatter blant annet administrasjon av parkeringstillatelser gjennom UNUM-baksystemet.

Det er senere opplyst at tilgang til administrasjon av hvitlisting/praktisering av ordningen er begrenset til utbygger, Sameiet Kvarteret, BOB og Straume Sjøfront B5 Sameiet. Beboerne i Kvarteret Ørnen borettslag har dermed ikke selv tilgang til å registrere kjøretøy, og borettslaget vårt Kvarteret Ørnen borettslag har heller ikke styring med ordningen.

I informasjonsmøte/styremøte 25.03.2026 ble det protokollført at Kvarteret Ørnen borettslag i forkant hadde fremsatt ønske om å avslutte avtalen, men at de andre styrelederne vil fremdeles gå imot krav om generalforsamlingsvedtakskravet/egne beboeres ønske og med utbygger på laget (fem mandater). Ønsket er at avtalen skulle endres eller avskaffes. Alle endringsforslag fra Kvarteret Ørnen borettslag ble stemt imot. Det ble også protokollført at beboerne i Kvarteret Ørnen borettslag har fremmet innvendinger mot ordningen, særlig knyttet til prosessen for hvitlisting, og at det ikke ble vedtatt endringer i ordningen. Samtidig ble det slått fast at det ikke var innvendinger mot å distribuere parkeringsavtalen internt. Idag er det fremdeles kun styrene i sameiene B5 og Kvarteret som kan hvitliste kjøretøyer med utbygger. Partene bruker ofte uker eller svarer aldri på henvendelser om hvitlisting ifl. mottatt tilbakemelding fra beboere.

Styret mener at parkeringsordningen fortsatt bør vurderes etter praktiske hensyn av borettslagets egne beboere. Utbygger og Vestbo påstår fremdeles at de vil prioritere beboernes trivsel. Styret ønsker derfor at generalforsamlingen gir en tydelig føring for det videre arbeidet. Dette gjelder særlig spørsmål om

1. avskaffelse av dagens ordning

2. sterkere demokratisk forankring

3. større innsyn (GJENNOMSLAG)

4. en løsning der beboerne får reell medvirkning i utformingen av praktiseringen av avtalen

5. desentralisering av avtalen der parkeringsordningen omorganiseres mer lokalt til samtlige styrer der de selv bor på områdene sine/sin del av gatetunet.

Styret legger derfor saken frem for generalforsamlingen for å avklare borettslagets formelle standpunkt i det videre arbeidet opp mot øvrige styrer, utbygger. VestPark har selv infomrert om at de er kun selgerparten og at det er kundene i området som selv bestemmer utformingen av avtalen.

Vedtak:
Generalforsamlingen slår fast at styret i Kvarteret Ørnen borettslag i det videre arbeidet

skal legge beboernes interesser og generalforsamlingens føringer til grunn i spørsmål som gjelder VestPark-avtalen og praktiseringen av denne. Generalforsamlingen ber styret arbeide for ett eller flere av følgende mål:

Avskaffelse av dagens VestPark-avtale, eller endring/demokratisering av ordningen slik at beboerne får reell medvirkning, bedre innsyn og en mer praktisk og rettferdig løsning for administrasjon av parkeringstillatelser/ hvitlisting.

Generalforsamlingen legger videre til grunn at:

- Samtlige beboere skal ha innsyn i VestPark-avtalen (GJENNOMSLAG)

- styret kan distribuere og publisere avtalen overfor beboerne (GJENNOMFØRT)

- styret skal arbeide for at borettslaget får større medbestemmelse i parkeringsspørsmål som berører egne beboere

7.6 Søknad: Utredning av mulighet for individuell bestilling av balkongglass og montering av gjerde

Det har kommet ønsker om at beboere som i dag ikke har innglassing/glass på balkongen, skal kunne få anledning til å bestille dette på egen kostnad. Styret ønsker derfor å undersøke om det kan søkes om tillatelse til dette, først gjennom Vestbo, så deretter kommunen ettersom tiltaket krever videre godkjenning.

Det legges til grunn at dette i så fall skal være en frivillig ordning, slik at den enkelte beboer selv kan velge om man ønsker å bestille glass til sin balkong eller ikke. Det betyr at noen kan velge å gjøre tiltaket, mens andre kan la være. Dette vil ligne borettslaget på Strømsfjellvegen bak Solsio.

Styret ønsker derfor generalforsamlingens tilslutning til å utrede saken nærmere, herunder prosess, krav, eventuelle begrensninger og om tiltaket krever formell søknad eller godkjenning.

Vedtak:

Generalforsamlingen ber styret sende forespørsel til Vestbo, og videre følge opp mot kommunen, for å undersøke om beboere som ikke har glass på balkongen kan få tillatelse til å bestille dette på egen kostnad. Det legges til grunn at en eventuell ordning skal være frivillig for den enkelte beboer.

7.7 Utredning av sikkerhetskameraer i fellesarealene og rundt bygningsfasaden

Det har vært noen få uønskede hendelser i borettslaget, og styret ønsker derfor å utrede om det kan være grunnlag for å etablere sikkerhetskameraer i deler av fellesarealene.

En eventuell ordning må i så fall være underlagt strenge vilkår. Dette gjelder blant annet plassering, skilting, formål, lagringstid, tilgangsstyring, rapportering, sletterutiner og styrets rapporteringssystem. Det må også avklares hvilke samtykker og godkjenninger som kreves, herunder fra beboere og andelseiere, og om det også må innhentes samtykke eller avklaring fra nabosameie dersom kameraer kan berøre deres arealer.

Styret ønsker derfor ikke å innføre en ordning her og nå, men å få fullmakt til å undersøke om dette er lovlig, praktisk og forholdsmessig, priser og hvilke krav som i så fall må oppfylles før saken eventuelt legges frem på nytt.

Vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede om det kan etableres sikkerhetskameraer i deler av borettslagets fellesarealer.

Utredningen skal blant annet omfatte:

- behov og formål
- plassering
- skilting og informasjon
- tilgangs- og rapporteringsrutiner
- lagring og sletting av opptak
- krav til samtykke og eventuelle godkjenninger
- om nabosameie eller andre berørte parter må involveres
- Eventuell innføring av sikkerhetskameraer skal legges frem for generalforsamlingen på nytt før endelig beslutning tas.
- felles eller styreintern tilgjengelig rapporteringssystem

7.8 Utredning av mulighet for kunst/dekor i gangarealene

Styreleders forslag etter besøk hos beboere i B6: Det har vært ønske om å se nærmere på om kunst eller annen dekor kan henges opp i gangarealene i borettslaget. Styret ønsker derfor å utrede om dette er mulig, og i så fall på hvilke vilkår. En slik utredning må blant annet ta hensyn til brannsikkerhet, rømningsveier, eventuelle regler fra forvalter/ forsikring, samt hva som er praktisk og estetisk egnet i fellesarealene.

Målet er å vurdere om det kan etableres en ordning som kan bidra til triveligere fellesarealer, uten å komme i konflikt med sikkerhetskrav eller andre rammer for bygget.

Forslag på evt. kunst kan være

- kopier av Munch

- natur

Forslagene kan kun gjennomføres uten at dette gir noen økninger i andel driftskostnader og beboernes sjenanse.

Vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede om kunst eller annen dekor kan henges opp i gangarealene, og hvilke vilkår som eventuelt må gjelde for dette.

7.9 HMS-sikring av sjøområdet bak bygget og badesonen ved kommende park og badstue (Heit Sauna)

Styret ønsker å rette henvendelse til utbygger og andre relevante aktører for å få vurdert HMS-sikring av sjøområdet bak bygget vårt, samt badesonen ved den kommende parken og badstuen.

Bakgrunnen er bekymring for sikkerheten i området, blant annet fordi det er opplyst om sterk strøm i sjøen. Styret mener det er viktig at risiko knyttet til bruk av sjøområdet vurderes tidlig, særlig før området tas mer aktivt i bruk til bading, opphold og eventuelle aktiviteter knyttet til badstue og park.

Styret ønsker derfor å arbeide for at det blir vurdert nødvendige sikkerhetstiltak, for eksempel informasjon/skilting, livredningsutstyr, avgrensning av badeområde eller andre relevante HMS-tiltak i henhold til forsvarlige kostnader som ikke gir utslag i andel driftskostnader.

Vedtak:

Generalforsamlingen ber styret ta opp med utbygger og andre relevante aktører behovet for HMS-vurdering og eventuelle sikkerhetstiltak i sjøområdet bak bygget, samt ved badesonen og badstueområdet i den kommende parken.

7.10 Forespørsel om trygg plassering og materialvalg for badstue

Styret ønsker å gjenta overfor utbygger og andre relevante aktører at plasseringen av den planlagte badstuen bør vurderes nøye ut fra sikkerhet og praktisk bruk.

Styret vil særlig be om at det vurderes om badstuen kan plasseres på innerste side av badesonen, altså på innsiden av bukten, slik at det blir tryggere å ta et bad eller en rask

dukkert etter bruk.

Bakgrunnen er bekymring for forholdene i sjøen, blant annet sterk strøm og værutsatt plassering. Styret mener derfor at både plassering og utforming bør vurderes med tanke på sikkerhet, tilgjengelighet og bruk over tid.

Det bør også påpekes at materialene i badstuen må være egnet for plassering nær sjø, og tåle både saltvann og kraftige vindkast.

Vedtak:
Generalforsamlingen ber styret gjenta overfor utbygger og Heit Sauna as at plasseringen av den planlagte badstuen må vurderes ut fra sikkerhet og praktisk bruk.

Generalforsamlingen ber særlig styret fremme ønske om at badstuen vurderes plassert på innerste side av badesonen/inne i bukten, og at materialvalg og konstruksjon må tåle saltvann og kraftige vindforhold på flere meter i sekundet.

7.11 Lagring av kanoer, kajakker og mindre flytegjenstander på kaiområdet

Det foreslås å åpne for at beboere kan lagre kanoer, kajakker og mindre flytegjenstander under trappen i trappehusets 1. etg. og på kaiområdet tilknyttet borettslaget.

Formålet er å legge til rette for økt bruk av nærområdet og bidra til trivsel og aktivitet blant beboerne.

Før en slik ordning eventuelt etableres, skal styret gjennomføre en nærmere vurdering av:

- sikkerhet og forsvarlig plassering
- behov for merking og organisering av lagringsplasser
- eventuelle tiltak for å unngå hinder for ferdsel og beredskap
- sammenheng med eventuell etablering av sikkerhetskamera i området

Ordningen skal ikke iverksettes før nødvendige avklaringer er gjort, og løsningen anses som forsvarlig.

Vedtak:
Generalforsamlingen åpner for at beboere kan lagre kanoer, kajakker og mindre båter på kaiområdet, forutsatt at styret først utarbeider og etablerer en forsvarlig ordning for sikkerhet, organisering og bruk.

Styret gis fullmakt til å fastsette nærmere retningslinjer for ordningen.

7.12 Søknad til kommunen om tillatelse til lettsykkel- og MC-parkering

Styret ønsker å undersøke muligheten for å søke kommunen om tillatelse til å etablere lettsykkel- og MC-parkering i eller ved området tilknyttet borettslaget. Bakgrunnen er at det kan være behov for en mer avklart og praktisk løsning for beboere som benytter lettsykkel eller motorsykkel, og at styret derfor ønsker å få vurdert om en slik ordning kan tillates innenfor gjeldende reguleringer og rammer.

Saken gjelder i første omgang at styret skal få generalforsamlingens støtte til å rette en henvendelse/søknad til kommunen og eventuelt andre relevante aktører for å få avklart mulighetene nærmere.

Vedtak:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å sende henvendelse eller søknad til kommunen, og eventuelt andre relevante aktører, for å undersøke muligheten for å etablere lettsykkel- og MC-parkering for borettslagets beboere.

7.13 Søknad om fremtidig tillatelse: takterrasse (kolonihage) og solcellepaneler

Det foreslås at styret gis mandat til å undersøke og eventuelt søke kommunen om tillatelse til fremtidig etablering av takterrasse (kolonihage) og et begrenset antall solcellepaneler på borettslagets bygg.

Formålet med tiltaket er å legge til rette for økt trivsel, felles bruk av arealer og bærekraftige løsninger på sikt.

Tiltaket er ikke ment å gjennomføres på nåværende tidspunkt. Søknaden gjelder primært å avklare hvilke muligheter som foreligger for fremtidig utvikling, slik at borettslaget står bedre rustet til å ta stilling til dette på et senere tidspunkt.

Eventuell realisering av tiltaket skal:

- først vurderes etter at borettslaget har redusert fellesgjeld
- ikke medføre en vesentlig økning i beboernes månedlige felleskostnader
- legges frem som egen sak til generalforsamlingen før gjennomføring
- Takterassen vil være røykfritt siden det vil regnes som fellesareal

Styret skal i arbeidet vurdere tekniske, økonomiske og juridiske forhold, herunder bæreevne, sikkerhet, vedlikehold og godkjenninger fra relevante myndigheter.

Dette kan kun gjennomføres uten at det gir noen signifikante økninger i andel driftskostnader.

Vedtak:
Dette er til mange år fremover i tid: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede og eventuelt søke kommunen om tillatelse til fremtidig etablering av takterrasse (kolonihage) og et begrenset antall solcellepaneler om dette er ønsket etter etablering av kolonihagen.

Eventuell gjennomføring av tiltaket skal behandles og vedtas av generalforsamlingen i egen sak.

7.14 Forslag om navneendring: Fra "Kvarteret Ørnen borettslag" til "Ørnen borettslag" (Vedtektsendring)

Styret ønsker å fremme forslag overfor Vestbo om å undersøke muligheten for å endre borettslagets navn fra Kvarteret Ørnen borettslag til **Ørnen borettslag**.

Bakgrunnen for forslaget er at dagens navn i praksis ofte skaper forvirring, fordi borettslaget vårt jevnlig blandes sammen med nabobygget **Sameiet Kvarteret**. Dette har skjedd både i kommunikasjon med bedrifter, andre styreledere og øvrige aktører i området, der feil navn har blitt brukt muntlig og skriftlig. Forslaget fremmes utelukkende av praktiske hensyn med mål om å gjøre borettslagets navn tydeligere og redusere misforståelser i fremtidig kommunikasjon.

Styret ønsker derfor generalforsamlingens tilslutning til å ta saken videre med Vestbo, slik at man kan få avklart prosess og hvilke formelle steg som må til for en eventuell navneendring - tiltaket skal være gratis.

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtar å bytte navn fra Kvarteret Ørnen Borettslag til Ørnen Borettslag. Borettslagets vedtekter oppdateres i tråd med dette - krever generalforsamlingsvedtak med 2/3-dels flertall. Kvalifisert flertall oppnådd (enstemmig votert for).

7.15 Ansvar for sosiale aktiviteter i borettslaget til styremedlemsvara

Styret ønsker å vstadfeste at varamedlemmet har et særskilt ansvar for å bidra til planlegging og oppfølging av sosiale aktiviteter i borettslaget. Formålet er å legge til rette for trivsel, fellesskap og gode møteplasser for beboerne. Det skal også være mulig å invitere nabolaget ellers til enkelte arrangementer når dette vurderes som hensiktsmessig.

Varamedlemmet skal kunne delegere eller be om bistand til oppgaven fra andre

styremedlemmer eller beboere ved behov.

Vedtak:
Styret foreslo at et av varamedlemmene skal ha et særskilt ansvar for sosiale aktiviteter i borettslaget.

Varamedlemmet kan ved behov delegere oppgaver videre eller be om bistand fra andre styremedlemmer eller beboere.

Det skal også være anledning til å invitere nabolaget til enkelte arrangementer når dette vurderes som ønskelig og hensiktsmessig.

Generalforsamlingen vedtok at dette får være opp til styret å delegere internt framfor et konkret verv.

7.16 Velkomstplan for nye naboer i Skarven – videreføring av god nabokultur (beboerfelleskap)

I forbindelse med at nabobygget Skarven forventes ferdigstilt og klart for innflytting før jul 2026, foreslås det å videreføre og anerkjenne borettslagets gode praksis for å ta imot naboer.

Kvarteret Ørnen borettslag har allerede etablert en inkluderende og positiv beboerkultur (jfr. beboerfelleskap), hvor initiativ som uformelle treff, turer og sosiale sammenkomster bidrar til trivsel og fellesskap. Dette er noe borettslaget og naboer er gode på og som ønskes videreført.

Som del av dette vil styret, i samarbeid med beboere, ta initiativ til å ønske nye naboer i Skarven velkommen. Dette kan blant annet innebære:

- uformell velkomst og introduksjon til nærmiljøet
- sosiale initiativ som sammenkomster, turer og lavterskel møteplasser
- videreføring av eksisterende inkluderende aktiviteter i området

Det legges opp til en uformell og inkluderende tilnærming, i tråd med det som allerede fungerer godt i dag. Styreleder vil også, i tråd med tidligere praksis, bidra til en personlig velkomst ved innflytting.

Ekstra anerkjennelse (eksemplarisk): Beboere har benyttet tomt oppslagsplass i gangen til å invitere folk på turer/turgrupper.

Formålet er å styrke naboskap, trivsel og fellesskapsfølelse på tvers av byggene i området.

Vedtak:
Generalforsamlingen støtter videreføring av borettslagets inkluderende beboerkultur og legger til rette for at styret og beboere fortsetter initiativet til å ønske nye naboer i Skarven velkommen.

Protokoll for Kvarteret Ørnen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Haukar Ismail Ali (sign.)	22.06.2026
Protokollvitne	Samanta Plaude (sign.)	22.06.2026
Protokollvitne	Jonas Andre Hanch Haslund (sign.)	22.06.2026

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Andelseiere i Kvarteret Ørnen Borettslag innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling onsdag 30.04.2025 kl 17:00.

Generalforsamling vil bli holdt i Vestbo BBL, Strandgaten 196.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Valg av styret

- 2.1 Valg av styreleder
- 2.2 Valg av styremedlemmer
- 2.3 Valg av varamedlemmer

Generalforsamling kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver andelseier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en andelseier i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

24.04.2025

Styret

Vedlegg: Saksfremlegg, stemmesedler og fullmaktsskjema

2. Valg av styret

I henhold til vedtektene skal styre bestå av en styreleder, minst to andre medlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

Styrets sammensetning:

- Trond Losvik, på valg.
- Bjørnar Gilje, på valg.
- Svend Inge Stueland, på valg.

2.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

2.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

2.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges normalt for ett år om gangen.

Fullmakt

Andelseier _____ (navn)

_____ (adresse),

leilighet nr: _____

gir herved _____ (navn)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på generalforsamling i

_____ Borettslag.

Fullmakten gjelder generalforsamlingen den _____.

Fullmaktsgiver kan når som helst trekke fullmakten tilbake.
Annen fullmakt datert i ettertid går foran denne fullmakten.

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted_____ Dato_____

_____
signatur

STEMMESEDDEL vestbo **1**	**STEMMESEDDEL** vestbo **2**
STEMMESEDDEL vestbo **3**	**STEMMESEDDEL** vestbo **4**

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Kvarteret Ørnen Borettslag onsdag 30.04.2025 kl. 17:00 - Vestbo BBL, Strandgaten 196.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Andelseiere møtte 7.
I tillegg ble det fremlagt 2 fullmakter
Til sammen 9 stemmer.

Fra Vestbo BBL møtte Lisa Marlene Søvik. I tillegg møtte Charles A. S. Hazell fra Nordr Norge AS.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden (saksliste) ble godkjent

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Møteleder var Lisa Marlene Søvik.

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Møtereferent var Lisa Marlene Søvik.

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Richard Hans Hasselgreen.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Ikke aktuelt.

2. Valg av styret

2.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

Vedtak:
Haukar Ali ble valgt som styreleder for to år.

2.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Vedtak:
Samanta Plaude og Jonas Andre Hanch Haslund ble valgt som styremedlem for 2 år.

2.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges normalt for ett år om gangen.

Vedtak:
Nina Røssnes og Richard Hans Hasselgreen valgt for vara i ett år.

Styrets sammensetning etter valget:

- Haukar Ali, styreleder valgt for 2 år
- Samanta Plaude, styremedlem valgt for 2 år
- Jonas Andre Hanch Haslund, styremedlem valgt for 2 år
- Nina Røssnes, varamedlem valgt for 1 år
- Richard Hans Hasselgreen, varamedlem valgt for 1 år

Sak 3 Valg av delegat til Vestbo BBL sin generalforsamling

Rickard Hasselgreen velges som delegat til Vestbo BBL sin generalforsamling.

Protokoll ekstraordinært møte for Kvarteret Ørnen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Lisa Marlene Søvik (sign.)	15.05.2025
Protokollvitne	Richard Hasselgreen (sign.)	15.05.2025

VEDTEKTER

for

Kvarteret Ørnen borettslag

org. nr.

tilknyttet
Vestbo BBL

vedtatt på stiftelsesmøtet den 20.1.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Vestbo BBL som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjonskanaler

(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

1-4 Endring av vedtekter

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende vedtektsbestemmelser kan ikke endres uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelsen om godkjenning av vedtektsendringer

(3) Andelseierne skal ha enkel tilgang til gjeldende vedtekter for eksempel på borettslagets nettsider.

1-5 Forholdet til boliglovgivningen
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i borettslagsloven og boligbyggelagsloven.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.

(3) I borettslag med fem eller flere andeler kan staten, en fylkeskommune eller en kommune likevel eie til sammen minst en andel og inntil ti prosent av andelene, jf. borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt. Dette gjelder ikke erverv som er i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

(6) For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning, kan laget kreve et vederlag på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest medlemmene i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over fra andelseier som nevnt i vedtektene punkt 2-1 (3) til leieren av andelen.

3-2 Saksbehandlingsregler, frister og gebyr

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 (1) får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og at styret på deres vegne gjør retten gjeldende innen fristen nevnt i (3), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Når borettslaget har mottatt skriftlig melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal borettslaget oppfordre alle som ønsker å bruke forkjøpsretten, om å melde seg til borettslaget innen en fastsatt frist. Forkjøpsretten kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen måte som er egnet til å nå andelseierne i borettslaget og medlemmene i boligbyggelaget. Fristen for å melde forkjøpsrett til borettslaget skal være på minst fem hverdager fra kunngjøringen.

(3) Borettslagets frist til å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er likevel fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(4) Borettslaget må gjøre forkjøpsretten gjeldende skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

(5) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på inntil fem ganger rettsgebyret fra andelseier. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, skal vederlaget betales tilbake av forkjøpsrettshaveren.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseier sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelse av første andel. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg har medlemmer i boligbyggelaget forkjøpsrett etter ansiennitet. Ansienniteten i boligbyggelaget beregnes etter nærmere regler fastsatt i boligbyggelagets vedtekter og i avtale mellom boligbyggelaget og medlemmet.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

4. Borett, bruksoverlating og enerett til fellesarealer

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Det tilhører en bod til hver andel. Borettslagets boder er plassert i nabobyggene (bygg 4 og 5). Bodenes plassering og fordeling mellom andelene fremkommer av vedlagt plantegning. Fordeling av boder kan endres av styret, med samtykke fra berørte andelseiere.

(4) Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Med fellesareal menes alt areal som er borettslagets eiendom, men som ikke er en del av andelseiers bolig. Dette inkluderer for eksempel korridorer, trapper, kjeller, loft, uterom, bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, balkonger, terrasser, bod, parkeringsplass og felles installasjoner.

(5) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol-/vindavskjerming, innglassing, fliser, hekk, boder, platting, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

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

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning eller samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre. Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og deler av boligen skal overlates til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre i opptil 30 døgn i året.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i tre år dersom andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

(3) Med styrets godkjenning kan andelseier også overlate bruken av hele boligen dersom:

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

(4) Godkjenning etter (2) og (3) kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kan bli andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Styret kan samtykke til bruksoverlating utover det som følger av reglene over. Styret står fritt til ikke å samtykke til bruksoverlating.

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

(7) Borettslaget kan kreve kostnader ved behandling av søknad om bruksoverlating og oppfølgning av bruksoverlatingen dekket av andelseier.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og fellesareal som andelseier har enerett til å bruke i forsvarlig stand. Dette inkluderer blant annet vedlikehold av slikt som vinduer, dører, karmer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vask, apparater, tapet, gulvbelegg, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten etter (1) omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting. Dette gjelder likevel ikke ytterdører og vinduer der andelseier kun er ansvarlig for innvendig vedlikehold og reparasjon, se punkt 5-2 (3).

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseier har bare ansvaret for å vedlikeholde innvendige overflater og rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger, takterrasser og lignende.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold som skulle vært utført av tidligere andelseier.

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende skriftlig melding til borettslaget.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av ytterdører og vinduer, herunder utskifting av glassruter.

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmonterte inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader i borettslaget skal fordeles mellom andelseierne etter areal, slik det går frem av bygge- og finansieringsplanen av xx.xx.xx.

(2) Fordelingen av felleskostnadene skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring i verdiforholdene.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Med tilslutning fra de andelseierne det gjelder, kan det fastsettes en annen fordeling enn etter (1), (2) og (3).

(5) Kostnader til vedlikehold og reparasjon av installasjoner, utstyr, tilbygg eller andre innretninger som nåværende eller tidligere andelseier har montert på fellesarealet skal belastes den andelen innretningen tilhører, om ikke annet er skriftlig avtalt. Kostnader til de- og remontering av innretningen, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andelen innretningen tilhører.

(6) Felleskostnadene betales hver måned. Styret fastsetter felleskostnadene og kan endre disse med én måneds skriftlig varsel.

(7) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Oppfører andelseieren eller brukeren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for øvrige brukere av eiendommen, kan styret kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, minst to andre medlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

(4) Vestbo BBL har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

(4) Styreleder skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen eller en eventuell nestleder til stede, så skal styret velge en møteleder.

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de styremedlemmene som deltok.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjelder det møtelederen stemte for. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad. Forretningsføreren representerer laget utad i saker som gjelder den daglige ledelsen. Forretningsfører må ha særskilt fullmakt for å representere laget i saker om tvangssalg, salgspålegg, fravikelse og lignende.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen har den øverste myndigheten i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling og møteform
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når krav om fysisk møte kan fremmes. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med borettslagsloven, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltagelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) Innkallingen skal klart angi sakene som skal behandles. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i (1).

(4) Årsregnskap, revisjonsberetning og eventuell årsberetning skal sendes til andelseierne senest åtte dager før ordinær generalforsamling.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Saker som er klart angitt i innkallingen, jf. punkt 9-3 (3)
- Godkjenning av årsregnskap og eventuell årsberetning fra styret
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer som er på valg
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuell fastsetting av godtgjørelse til styret
- Eventuelt krav om granskning
- Andre saker dersom alle andelseierne samtykker

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet og vedtak som blir gjort i generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Generalforsamlingen kan bare fatte vedtak i saker som nevnt i punkt 9-4

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag kan ikke gi opplysninger til uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Øvrige bestemmelser

11-1 Realsameie
Borettslaget er medeier i realsameiet som eier områdets fellesarealer utendørs. Borettslaget har plikt til å delta i drift og vedlikehold av realsameiets eiendom.

- o O o -

ØYGARDEN | Byggesak og landbruk

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (Pbl) av 27. juni 2008, §21-10.

Delegasjonsnr.: 712/25

Ansvarleg søkjar:	**Tiltakshavar:**
Kime Arkitektur Og Landskap As Nygårdsgaten 23 5015 BERGEN	Nye Straume Sjøfront AS Postboks 507 Skøyen 0214 OSLO

Ferdigattest er gjeve for

Adresse :	**Gardsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Bildøyvegen 77, 5353 Straume	35	26		

Spesifikasjon

Saksnr.:	**Bygningsnr.:**
22/9710	301206315
Søknad ferdigattest motteke:	**Søknad ferdigattest komplett:**
28.04.2025	28.04.2025

Type tiltak/bygning

Oppføring av bygg 3 Nye Straume sjøfront

Denne ferdigattesten gjeld for følgjande vedtak:

Vedtaksnr. 1118/24 datert 21.08.2024 (Løyve til endring og dispensasjon).
Vedtaksnr. 606/23 datert 10.05.2023 (Rammeløyve og dispensasjon).

Oppdatert gjennomføringsplan:

Versjonsnr. 6 av dato 28.04.2025.

Merknadar

Ut i frå innsendt dokumentasjon finn kommunen at tiltaket er utført i samsvar med løyve og gjeldande lover og retningsliner. Det er ikkje gjeve opplysningar om at det finnast endringar i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi føreset såleis at tiltaket er utført i tråd med gjeve løyve, godkjent dokumentasjon og gjevne merknadar/kommentarar i løyvet.

Ferdigattest er gjeve i medhald av plan- og bygningslova § 21-10.
Ferdigattesten er ikkje ei stadfesting av den tekniske kvaliteten til bygget/tiltaket, men ei stadfesting av at bygningsmyndigheitene avsluttar saka.

Bygningen/tiltaket må ikkje bli teke i bruk til anna føremål enn det løyve gjeld for.

Stad	**Dato**	**Underskrift**
Straume	19.05.2025	Mathias Høium Grøgaard koordinator byggesak Dokumentet er elektronisk godkjend utan signatur, dette i samsvar med interne rutinar.

Habilitet
I denne saka har det vore vurdert habilitet etter forvaltningslova kapittel II om ugildskap. Sakshandsamar og leiar/overordna meiner at ein er gild for tilrettelegging av grunnlaget for ei avgjerd og/eller til å treffe avgjerd i forvaltningssaka.

Klage
De kan klage på vedtaket. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen melding om vedtaket kom fram til vedkomande part. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristen, jf. forvaltningslova §§ 29 og 30.

Klagen skal stilast til fylkesmannen, men skal sendast til kommunen, jf. forvaltningslova §32. Vis til vedtaket De klagar over, den eller dei endringar De ønskjer, og dei grunnane De vil vise til i klagen. I den grad De er usikker på om klagefristen er overskriden, bør De orientere om kva dato meldinga kom fram.

De har etter forvaltningslova § 18 rett til å gjere deg kjent med dokumenta i saka dersom ikkje anna følgjer av føresegnene i §§ 18 til 19.

Det vert gjort merksam på at søksmål etter tvistemålslova ikkje kan reisast utan at retten til klage er nytta og klagen er avgjort av klageinstansen, jf. forvaltningslova § 27 b. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klagen er sett fram, og det ikkje skuldast forsømming frå klagar si side at klageinstansen si avgjerd ikkje ligg føre.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 04.09.2026 14:32

Eiendom 4626-35/758

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	26.03.2025	Andel	
Kommunenr	4626	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	35	Beregnet areal	839,2	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	758	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Bildøyvegen 77	5353 Straume	Storhilleren-Straume	Brattholmen	Foldnes sokn

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
18.03.2025	Annen forretningstype	4626-35/758	Berørt	0
		4626-35/26	Berørt	0
20.03.2025	Oppmålingsforretning	4626-35/749	Berørt	0
		4626-35/26	Avgiver	-839,3
		4626-35/748	Berørt	0
		4626-35/758	Mottaker	839,2
28.05.2026	Oppmålingsforretning	4626-35/762	Berørt	0
		4626-35/758	Berørt	0
		4626-35/26	Avgiver	-762
		4626-35/763	Mottaker	762

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Bygningsnr	301206315			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	13.05.2024	Areal, bolig (bruk/brutto)	2288/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	40	Areal, totalt (bruk/brutto)	2288/0	Energikilde	
Etasjer	8	Areal, (bebygd/ubebygd)	397/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	37	2	1	1	Kjøkken
H0105		Hovedetasje	49	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	79	4	1	2	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	37	2	1	1	Kjøkken
H0205		Hovedetasje	50	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	79	4	1	2	Kjøkken

H0302	Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0303	Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0304	Hovedetasje	37	2	1	1	Kjøkken
H0305	Hovedetasje	49	3	1	1	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	80	4	1	2	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0403	Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0404	Hovedetasje	38	2	1	1	Kjøkken
H0405	Hovedetasje	50	3	1	1	Kjøkken
H0501	Hovedetasje	80	4	1	2	Kjøkken
H0502	Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0503	Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0504	Hovedetasje	37	2	1	1	Kjøkken
H0505	Hovedetasje	49	3	1	1	Kjøkken
H0601	Hovedetasje	74	4	1	2	Kjøkken
H0602	Hovedetasje	42	2	1	1	Kjøkken
H0603	Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0604	Hovedetasje	37	2	1	1	Kjøkken
H0605	Hovedetasje	49	3	1	1	Kjøkken
H0701	Hovedetasje	79	4	1	2	Kjøkken
H0702	Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0703	Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0704	Hovedetasje	37	2	1	1	Kjøkken
H0705	Hovedetasje	49	3	1	1	Kjøkken
H0801	Hovedetasje	79	4	1	2	Kjøkken
H0802	Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0803	Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0804	Hovedetasje	37	2	1	1	Kjøkken
H0805	Hovedetasje	50	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	5	286/0	0/0	286/0
H02	Hovedetasje	5	286/0	0/0	286/0
H03	Hovedetasje	5	286/0	0/0	286/0
H04	Hovedetasje	5	286/0	0/0	286/0
H05	Hovedetasje	5	286/0	0/0	286/0
H06	Hovedetasje	5	286/0	0/0	286/0
H07	Hovedetasje	5	286/0	0/0	286/0
H08	Hovedetasje	5	286/0	0/0	286/0

Øygarden kommune
Adresse: Ternholmvegen 2, 5337 RONG
Telefon: 55097339

Utskriftsdato: 04.09.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Øygarden kommune

Kommunenr.	4626	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	758	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bildøyvegen 77, 5353 STRAUME								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124620060044
Navn	Kommunedelplan for Straume 2005-2018
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.03.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/3626/20060044.pdf
Delarealer	**Delareal** 839 m^2 **KPHensynsonenavn** H900_84 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Id	124620130020
Navn	Kommuneplan for Fjell kommune (2015 - 2026)
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	18.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/4979/124620130020_F%c3%b8resegn_180615.pdf
Delarealer	**Delareal** 839 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Framtidig

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124620060044
Navn	Kommunedelplan for Straume 2005-2018
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.03.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/3626/20060044.pdf
Delarealer	**Delareal** 839 m^2 **KPRestriksjoner** Krav om reguleringsplan
	Delareal 839 m^2 **Arealbruk** Senterområde,Framtidig **Områdenavn** S4

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124620170001
Navn	Detaljregulering for S4 Straume sjøfront på gnr 35/26 m.fl. - Straume
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/5282/124620170001_S4%20Straume%20Sj%c3%b8front_F%c3%b8resegn_270519.pdf
Delarealer	**Delareal** 771 m^2 **Formål** Sentrumsformål **Feltnavn** BS1
	Delareal 233 m^2 **Bestemmelsesområde** vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
	Delareal 68 m^2 **Formål** Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone **Feltnavn** BBS1

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124620170001
Navn	Detaljregulering for S4 Straume sjøfront på gnr 35/26 m.fl. - Straume
Status	Endelig vedtatt arealplan

Plantype	Detaljregulering

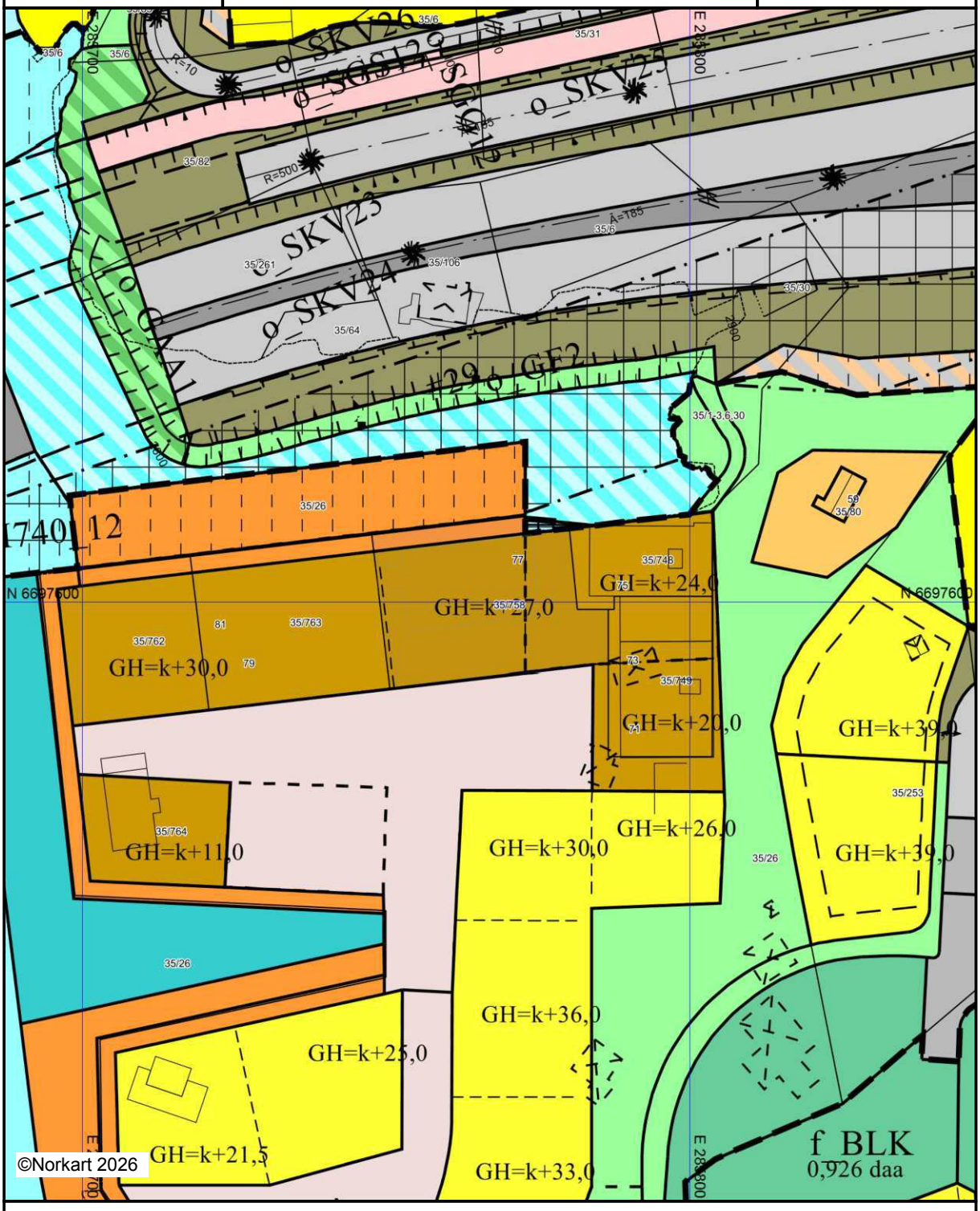
Øygarden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 35/758
Adresse: Bildøyvegen 77
Utskriftsdato: 04.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



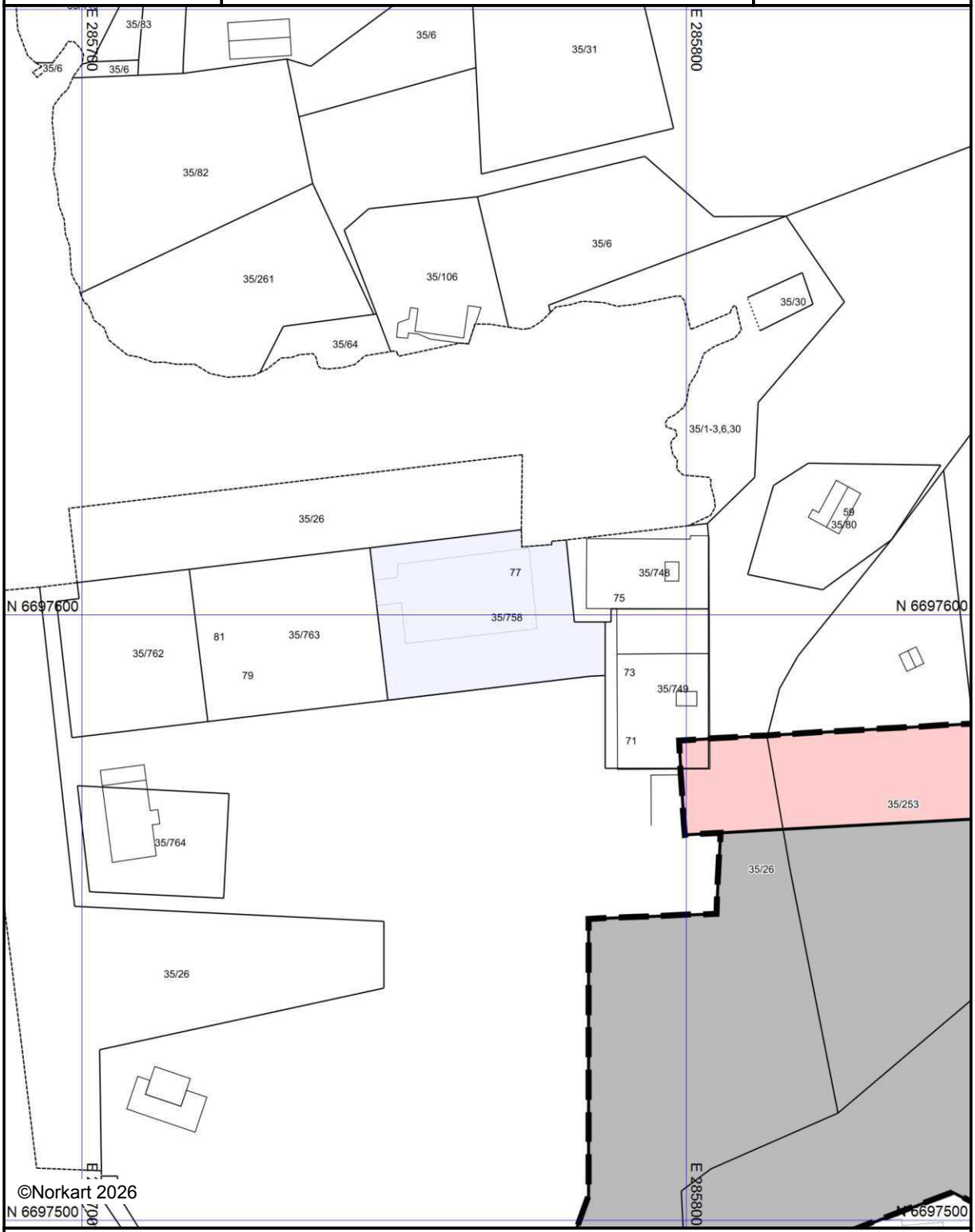
Øygarden kommune

ReguleringUnderGrunnen

Eiendom: 35/758
Adresse: Bildøyvegen 77
Utskriftsdato: 04.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

Veg

Gang- og sykkelveg

Parkering

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Utskriftsdato: 04.09.2026

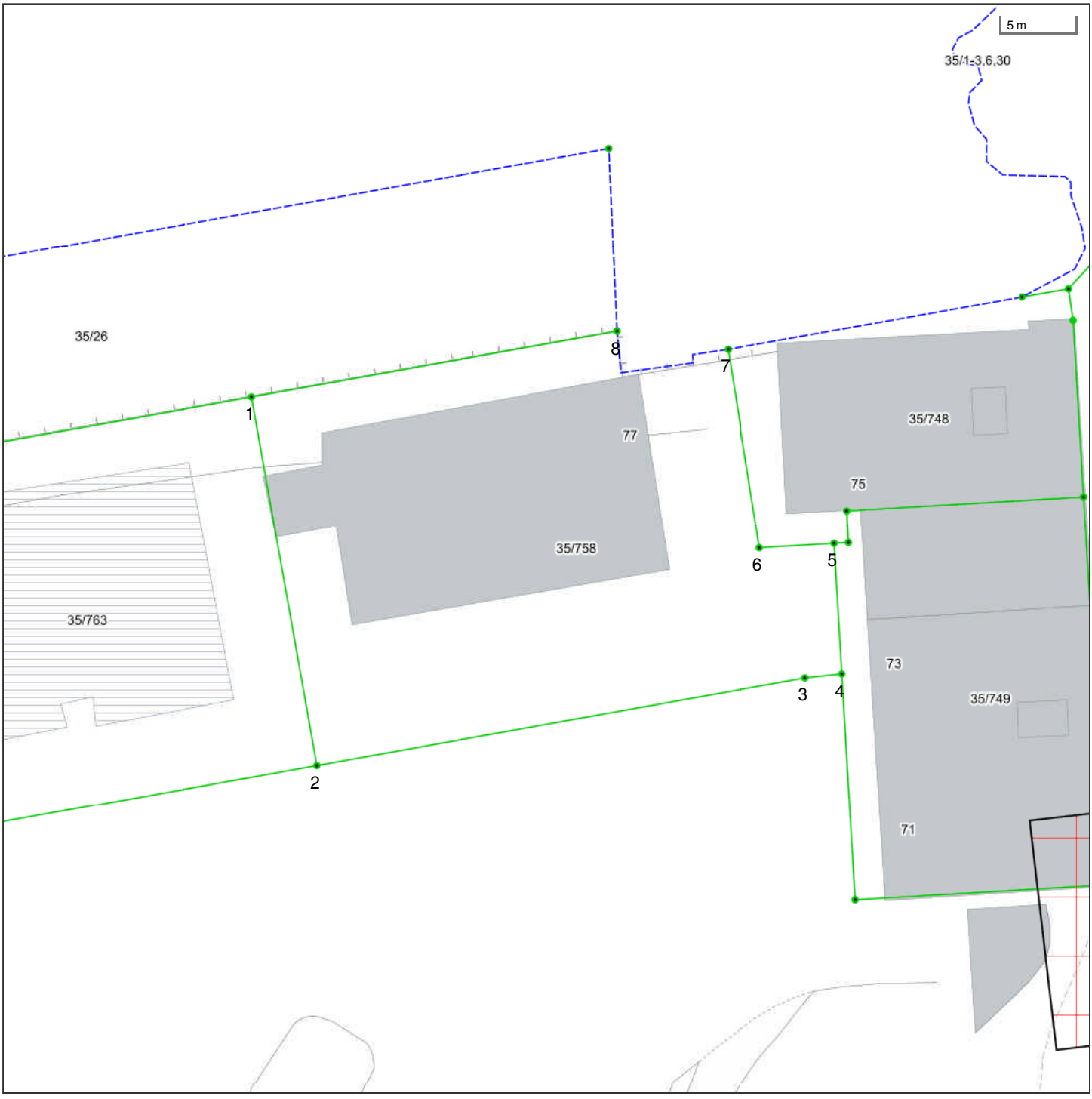
Oversiktskart for eiendom 4626 - 35/758//



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.

Utskriftsdato: 04.09.2026

Eiendomskart for eiendom 4626 - 35/758//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

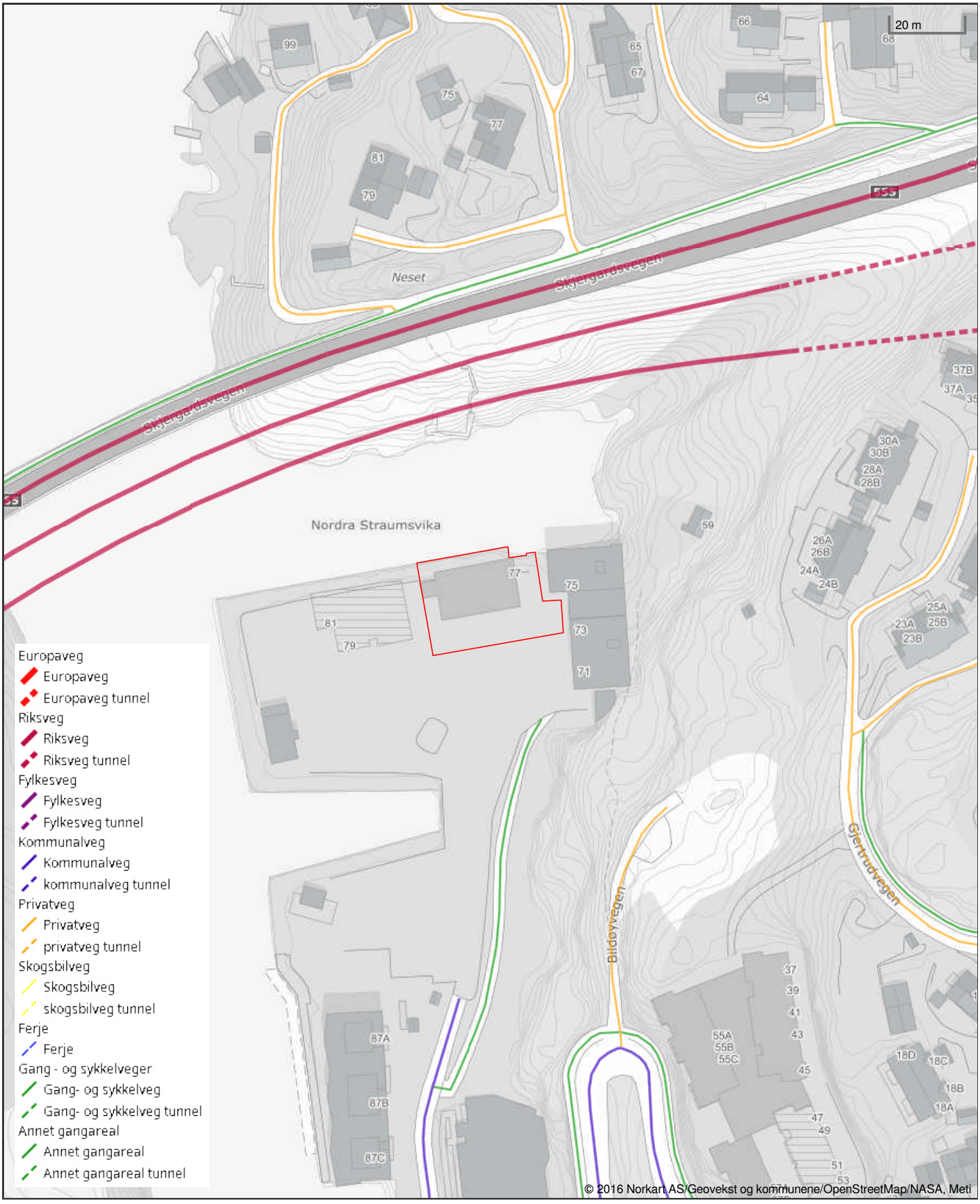
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	839,20 m^2	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vannkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6697602,494174	**Øst**	285767,048059	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6697611,069	285747,662	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,24	
2	6697585,888	285750,626	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,35	
3	6697589,85	285784,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,70	
4	6697589,969	285786,612	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,52	
5	6697598,818	285786,612	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,85	
6	6697598,818	285781,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,09	
7	6697612,373	285780,172	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Umerket (56)	13,62	
8	6697614,045	285772,722	10 cm	Mur (MU)	Murhjørne (89)	10,78	

Utskriftsdato: 04.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 4626 - 35/758//



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.

Utskriftsdato: 04.09.2026

ØyVAR AS

Adresse: Lonavegen 20, 5353 Straume

Telefon: 56 31 59 30

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4626	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	758	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bildøyvegen 77, 5353 STRAUME								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
Fiktiv123	1206	05.12.2025	Årsavlesning - målt	1206

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

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.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bildøyvegen 77, 5353 Straume
Gnr. 35, Bnr. 758, andelsnr. 27 i KVARTERET ØRNEN BORETTSLAG, Øygarden kommune.

Oppdragsnummer:
170260093

Meglerforetak: PrivatMegleren Vest

Saksbehandler: Sunniva Kausland

Telefon / Mobil: 55 00 99 99 / 916 40 655

E-post: sunniva.kausland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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