



Leilighet  
Sigrid Utkilens gate 28  
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: 04/02/2026

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.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

**AVGRENSNING:**

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

**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 hullboring 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 gjestående 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 ferdiggattest, 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 BRANNFØREBYGGENDE 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.

## 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: 757
Hjemmelshaver:	Karl Ivar Paulsen og Anette Arntsen Paulsen
Seksjonsnummer:	12
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2025
Tomt:	- m <sup>2</sup>
Kommune:	Øygarden

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Karl Ivar Paulsen og Anette Arntsen Paulsen
Befaringsdato:	03.02.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

**OM TOMTEN:**

Bygningsmassen opptar store deler av eiendommen.

**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 betongkonstruksjoner. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong, tre- og stålkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med trepanel og fasadeplater. Vinduer med isolerglass i trekarmen. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon og saltakskonstruksjon, taket er antatt tekket med papp/folie. 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 befaringdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

**ANNET:**

Informasjon om sameiet:

Styretsleder: Mathias Vallestad

Kontaktperson: Mathias Vallestad

Beliggenhet:

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

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 935 753 996

Navn/foretaksnavn: ØVREGATA SAMEIE

Organisasjonsform: Eierseksjoner

Registrert i Enhetsregisteret: 26.06.2025

Stiftelsesdato: 08.05.2025

Takstobjektet:

2-Roms selveierleilighet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 6m<sup>2</sup>.

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod på cirka 3m<sup>2</sup>.

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

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

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

**DOKUMENTKONTROLL:**

Opplysninger fra hjemmelshaver.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminatgulv.

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

Tak: Malte flater.

**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:**

Eier opplyste ikke om vesentlige endringer etter byggeår.

---

**FELLESKOSTNADER:**

-

---

**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 tilfredsstillende 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
5. Etasje	46	0	0	6
Ekstern bod	0	3	0	0
SUM BYGNING	46	3	0	6
SUM BRA	49			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

**BRA-i:**

Gang(6,3m<sup>2</sup>), bad/vaskerom(4,9m<sup>2</sup>), soverom(9,3m<sup>2</sup>), stue og kjøkken(22,3m<sup>2</sup>).

**BRA-e:**

Ekstern bod(m<sup>2</sup>).

**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. målereglerne (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.

## MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

---

### FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringdagen. 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.

---

**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](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Mats Hansen**

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

04/02/2026



Mats Hansen

## 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 fuktskader eller spor etter skadedyr.

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

Overflatene fremstod med normal eller liten bruksslitasje.

#### 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 ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal eller liten bruksslitasje.

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, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

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

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

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

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

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjø- 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.

Overflatene fremstod med liten brukslitasje.

#### **Merknader:**

### **4. Vinduer og ytterdører**

#### **TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmen.

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 6m<sup>2</sup>.

#### **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 sistene.

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

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

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

---

**Merknader:****TG iu** 6.2 Varmtvannsbereder

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

**Merknader:****TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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

**Merknader:****7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

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

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 sjekklister (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 slukkeutstyr 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:**

**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:**

# Egenerklæring

Sigrid Utkilens gate 28, 5353 STRAUME

02 Feb 2026

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Sigrid Utkilens gate 28

**Postadresse**

Sigrid Utkilens gate 28

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

Ja  Nei

**Når kjøpte du boligen?**

9/5-2025

**Har du selv bodd i boligen?**

Ja  Nei

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

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

If Skadeforsikring Nuf-53

## Informasjon om selger

---

**Selger**

Paulsen, Karl Ivar

**Selger**

Paulsen, Anette Arntsen

## Forbehold

---

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?  
 Ja  Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

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



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Planer og godkjenninger

---

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv nærmere hvilke forhold

Ny innkjøring til garasjen for hotellet som ligger i første etasje

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA



Forsikringsnummer 53786174

# Egenerklærings skjema

Name  
**Paulsen, Karl Ivar**

Date  
**2026-02-02**

Name  
**Paulsen, Anette Arntsen**

Date  
**2026-02-02**

Identification  
 **bankID** Paulsen, Karl Ivar

Identification  
 **bankID** Paulsen, Anette Arntsen



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Paulsen, Karl Ivar  
Paulsen, Anette Arntsen

02/02-2026  
15:30:07  
02/02-2026  
18:41:04

BANKID  
BANKID

# Sigrid Utkilens gate 28

Nabolaget Straume/Storhilleren - vurdert av 58 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Straume terminal	4 min
Totalt 18 ulike linjer	
0.3 km	
Jernbanestasjonen i Bergen	20 min
Linje F4, L4, R40	
16.1 km	
Bergen Flesland	23 min

## Skoler

Danielsen barne- og ungdomsskule S...	14 min
434 elever, 32 klasser	
1.2 km	
Foldnes skule (1-7 kl.)	16 min
284 elever, 14 klasser	
1.3 km	
Brattholmen skule (1-7 kl.)	5 min
340 elever, 15 klasser	
2.2 km	
Fjell ungdomsskule (8-10 kl.)	18 min
493 elever, 21 klasser	
1.6 km	
Sotra vidaregåande skule	19 min
720 elever	
1.7 km	
Olsvikåsen videregående skole	15 min
430 elever, 26 klasser	
9.5 km	

## Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Sartorparken	3 min
Sartor Storsenter	4 min



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 86/100

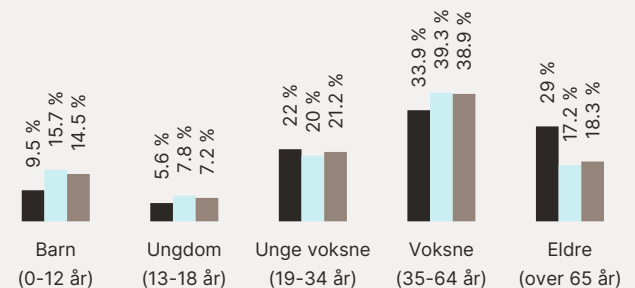


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 77/100



Naboskapet  
Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



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


## Barnehager

Eventus Sartorlunden barnehage (1-5...)	7 min
77 barn	
0.5 km	
Aronien barnehage (0-5 år)	10 min
61 barn	
0.7 km	
Straume barnehage (1-5 år)	11 min
40 barn	
0.9 km	


## Dagligvare


Bunnpris Sartor	1 min
Post i butikk, PostNord	
0.1 km	
Meny Sartor	2 min
Søndagsåpent	
0.2 km	


## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Støynivået  
Lite støynivå 89/100



 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 82/100



 Gateparkering  
Lett 81/100

## Sport

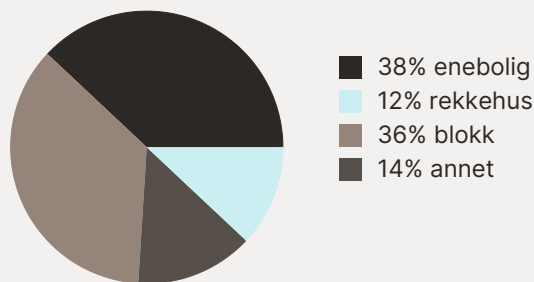
 Straumsfjellet nærmiljøanlegg - B... 8 min   
Ballspill 0.6 km

 Straume Idrettspark 14 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.2 km

 Sprek & Blid Straume 6 min 

 MyLife Sotra 10 min 

## Boligmasse







«Stille og rolig nabolag i nærheten av sjøen»

Sitat fra en lokalkjent

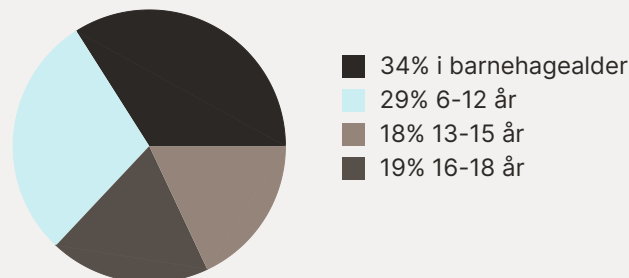


## Varer/Tjenester

 Sartor Storsenter 3 min 

 Vitusapotek Sartor Storsenter 1 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

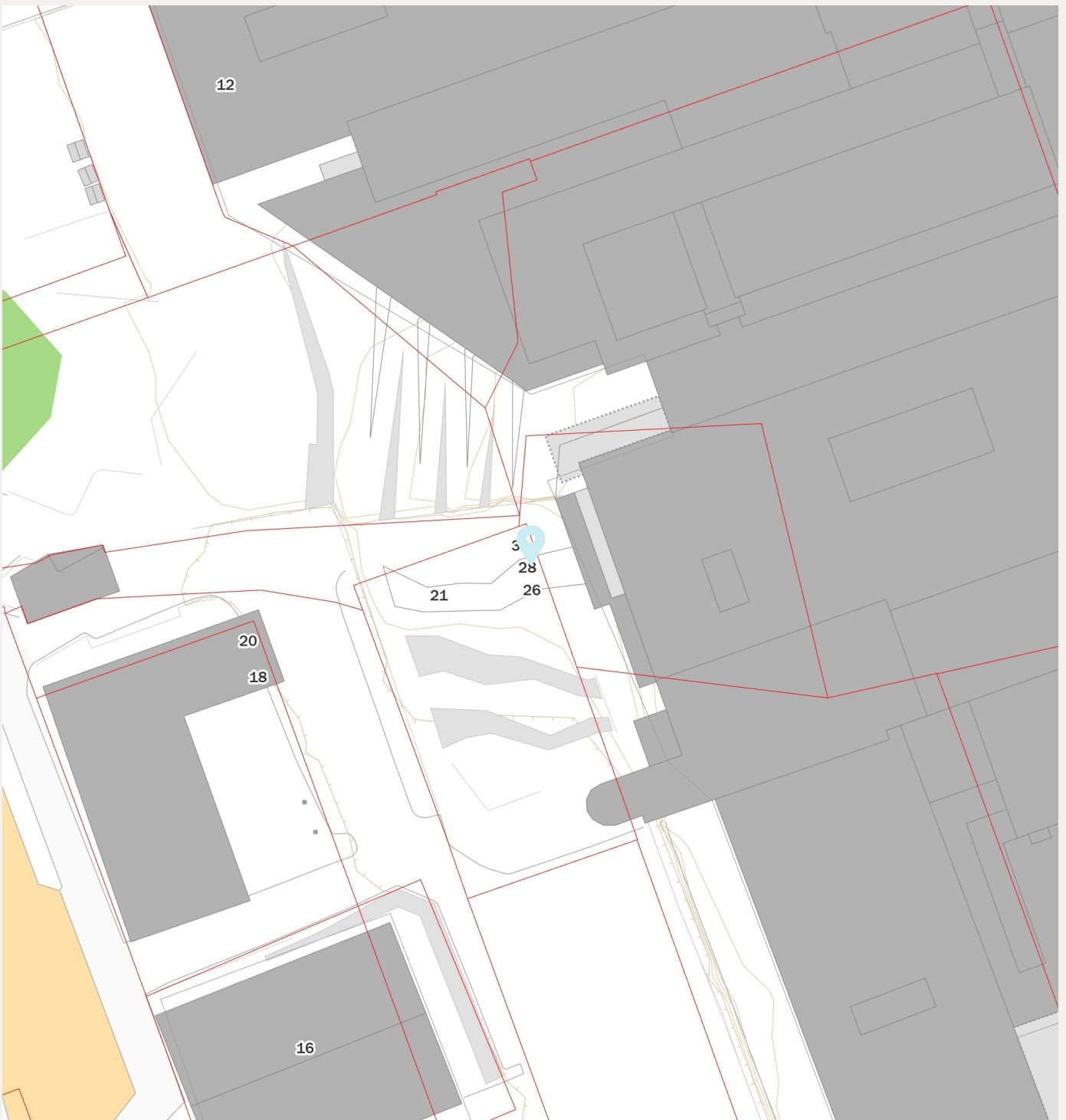
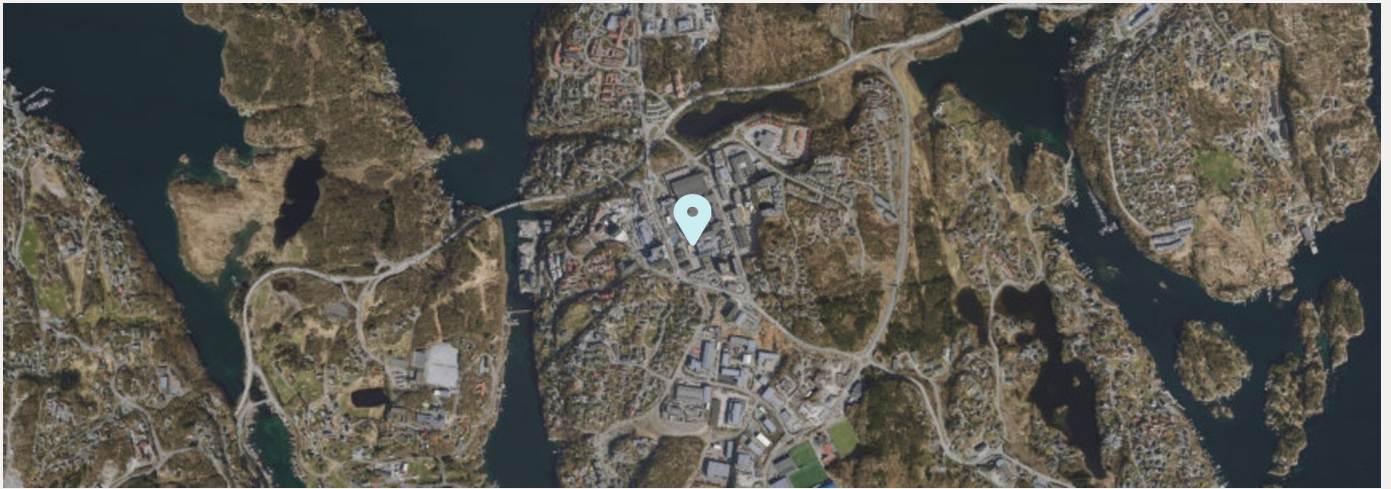


0% 49%

■ Straume/Storhilleren  
■ Knarrevik/Straume  
■ Norge

## Sivilstand

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



## Om bestillingen

<b>Ordrenr</b>	<b>Dato</b>	<b>Referanse</b>
00148701	02.02.2026	03603bf4-d450-4bcf-bc58-1c79cbff892f

---

### Ident

2025/512469/200

### Om dokumentet

Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

### Har du mottatt feil dokument?

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

### Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

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

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

<b>E-post</b>	<b>Telefon</b>	<b>Besøksadresse</b>	<b>Postadresse</b>
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

## Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 614838778  
 Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 922530890  
 Navn ØYGARDEN KOMMUNE

Adresse Ternholmvegen 2, 5337 RONG

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 915804683  
 Navn SARTOR STORSENTER AS  
 985813760 ADVOKATFIRMAET KYRRE ANS

Bruksenhe  
 Adresse Postboks 9, 5341 STRAUME  
 Postboks 1826 Nordnes, 5816 BERGEN

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert


Knr 4626  
 Gnr 35  
 Bnr 757

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4626	35	757	0	1	37 / 975	Bustadseksjon	Ja	Nei
4626	35	757	0	2	46 / 975	Bustadseksjon	Ja	Nei
4626	35	757	0	3	46 / 975	Bustadseksjon	Ja	Nei
4626	35	757	0	4	34 / 975	Bustadseksjon	Ja	Nei
4626	35	757	0	5	71 / 975	Bustadseksjon	Ja	Nei
4626	35	757	0	6	37 / 975	Bustadseksjon	Nei	Nei
4626	35	757	0	7	46 / 975	Bustadseksjon	Nei	Nei
4626	35	757	0	8	46 / 975	Bustadseksjon	Nei	Nei
4626	35	757	0	9	47 / 975	Bustadseksjon	Nei	Nei
4626	35	757	0	10	71 / 975	Bustadseksjon	Nei	Nei
4626	35	757	0	11	37 / 975	Bustadseksjon	Nei	Nei
4626	35	757	0	12	46 / 975	Bustadseksjon	Nei	Nei
4626	35	757	0	13	46 / 975	Bustadseksjon	Nei	Nei
4626	35	757	0	14	47 / 975	Bustadseksjon	Nei	Nei
4626	35	757	0	15	71 / 975	Bustadseksjon	Nei	Nei
4626	35	757	0	16	37 / 975	Bustadseksjon	Nei	Nei
4626	35	757	0	17	46 / 975	Bustadseksjon	Nei	Nei
4626	35	757	0	18	46 / 975	Bustadseksjon	Nei	Nei



Doknr: 512469 Tinglyst: 08.05.2025  
 STATENS KARTVERK



## Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4626	35	757	0	19	47 / 975	Bustadseksjon	Nei	Nei
4626	35	757	0	20	71 / 975	Bustadseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24

## Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Øygarden	T.ØLNHOLM V. 2 5337 ROMG	AGØS CP HØIEM

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Advokatfirmaet Kyrre ANS	985813760	Hedda.Dale@kyrre-bergen.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Postboks 1826 Nordnes	5004	BERGEN	90 29 72 04

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4626	Øygarden	35		

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
915 804 68 3	Sartor Storsenter AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																			
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal										
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	37	B	13	B	46		25				37				49			
2	B	46	B	14	B	47		26				38				50			
3	B	46	B	15	B	71		27				39				51			
4	B	34	B	16	B	37		28				40				52			
5	B	71	B	17	B	46		29				41				53			
6	B	37		18	B	46		30				42				54			
7	B	46		19	B	47		31				43				55			
8	B	46		20	B	71		32				44				56			
9	B	47		21				33				45				57			
10	B	71		22				34				46				58			
11	B	37		23				35				47				59			
12	B	46		24				36				48				60			
Sum tellere: 975								Nevner = 975											

Dato	Innsenderens underskrift
18.03.25	Advokatfirmaet Kyrre ANS v/advokat Hedda Aarstad Dale

**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**

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

**6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a)  hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunlaget
- d)  seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e)  seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g)  rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i)  det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom  
eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,  
eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

18.03.25

Innsenderens underskrift

Advokatfirmaet Kyrré AS v/advokat Heledd Aasted Dale

8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger	
<input checked="" type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

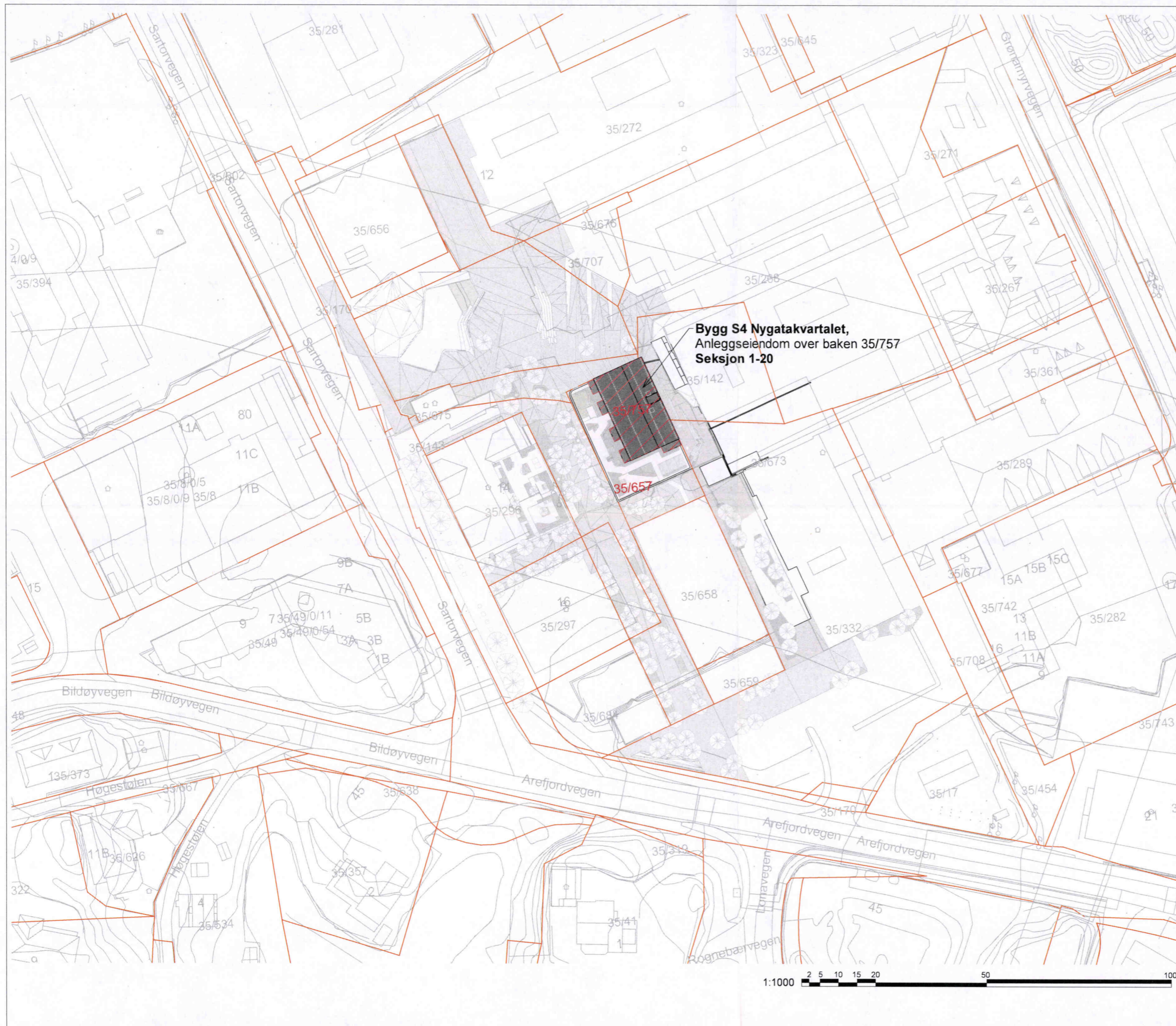
10. Underskrifter		
Sted og dato <i>Strøm 5/3.25</i>	Hjemmelshavers underskrift <i>[Signature]</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver SARTOR STORSENTER AS VED ERNST MORTEN EINARSEN
Sted og dato <i>26/2-25</i>	Hjemmelshavers underskrift <i>[Signature]</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver SARTOR STORSENTER AS VED DAG TANGEVALD-JENSEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift <i>[Signature]</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommun.nr. <i>4626</i>	Kommunens navn <i>ØYGARDEN</i>	Gårdsnr. <i>35</i>	Bruksnr. <i>757</i>	Festenr.
Dato <i>10.04.2025</i>	Underskrift <i>N. Gjengedal</i>	Stempel 		

Dato <i>18.03.25</i>	Innsenderens underskrift <i>Advokatfirmaet Kyrrø AS v/advokat Kledde Auster Dale</i>
-------------------------	---

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													
Dato				Innsenderens underskrift															

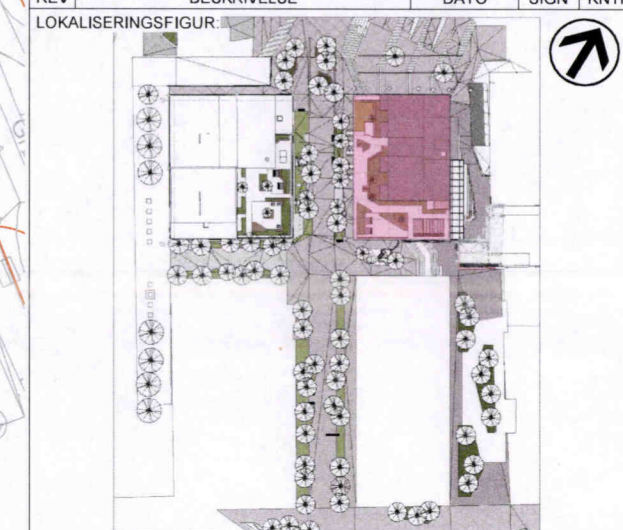


**Bygg S4 Nygatakvartalet,  
Anleggseiendom over baken 35/757  
Seksjon 1-20**


**Tegneforklaring**

- Eiendomsgrense
- 35/757 GNR/BNR

A	Oppdatering av bruksnummeret for anleggseiendom	24/02/2024	AO	AO
REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR



TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:  

 Skabos vei 4  
 Postboks 505 Skøyen  
 0214 Oslo

Sweco Architects | **SWECO**  Sweco Architects AS  
 Nøstegaten 44  
 5011 Bergen  
 post@sweco.no

PROSJEKTNAVN:  
**Nygatakvartalet**

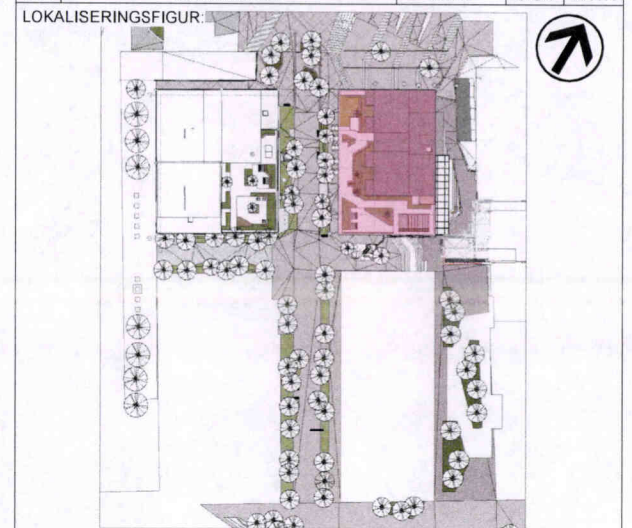
TEGN STATUS:	Seksjonering	FAG:	ARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	T21117	SAKSB:	TEGN:
		AO	35
PROSJEKTNR:	TEGNINGS DATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:
	18/12/2024	1:1000	DS
		BNR:	757

TEGNINGSNAVN:  
**Situasjonsplan**


TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
<b>A-82-S4-009</b>	A3	<b>A</b>



REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
A	Oppdatering av bruksnummeret for anleggseiendom	24/02/2024	AO	AO



TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:  
 Skabos vei 4  
Postboks 505 Skøyen  
0214 Oslo

Sweco Architects |  Sweco Architects AS  
Nøstegaten 44  
5011 Bergen  
post@sweco.no

PROSJEKTNAVN:  
**Nygatakvartalet**

TEGN STATUS:	Seksjonering	FAG:	ARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	T21117	SAKSB:	TEGN: AO GNR: 35
PROSJEKTNR:	TEGNINGS DATO: 18/12/2024	MÅLESTOKK: 1:200	KONTR: DS BNR: 757

TEGNINGSNAVN:  
**S4 - plan 03**


TEGNINGSNUMMER:	<b>A-82-S4-003</b>	FORMAT:	A3	REV:	<b>A</b>
-----------------	--------------------	---------	----	------	----------



A	Oppdatering av bruksnummeret for anleggseiendom	24/02/2024	AO	AO
REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR



TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:  
 Skabos vei 4  
Postboks 505 Skøyen  
0214 Oslo

Sweco Architects |  Sweco Architects AS  
Nastegaten 44  
5011 Bergen  
post@sweco.no

PROSJEKTNAMN:  
**Nygatakvartalet**

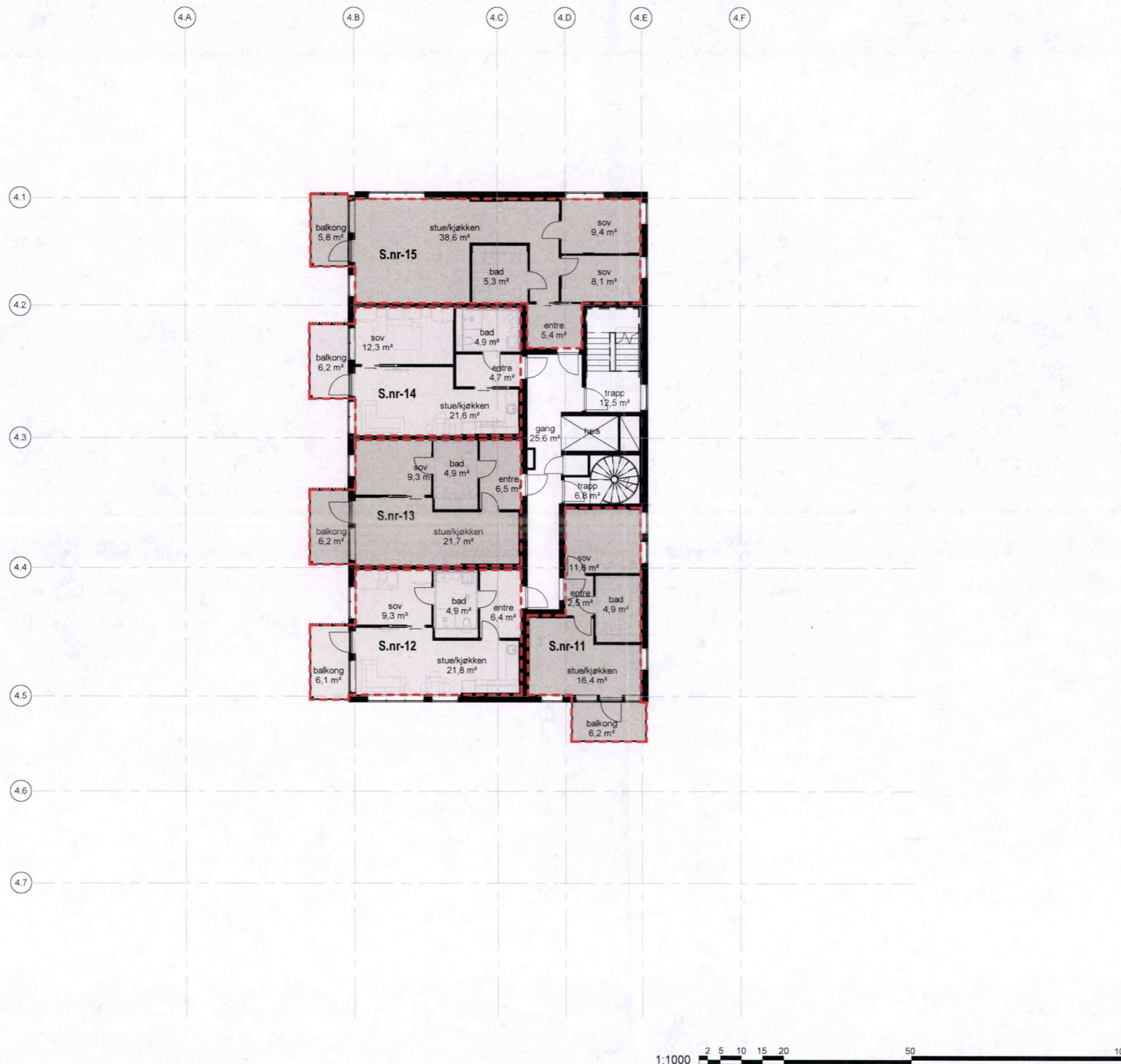
TEGN.STATUS: Seksjonering FAG: ARK

KONSULENT PROSJEKTNR: T21117 SAKSB: TEGN: AO GNR: 35

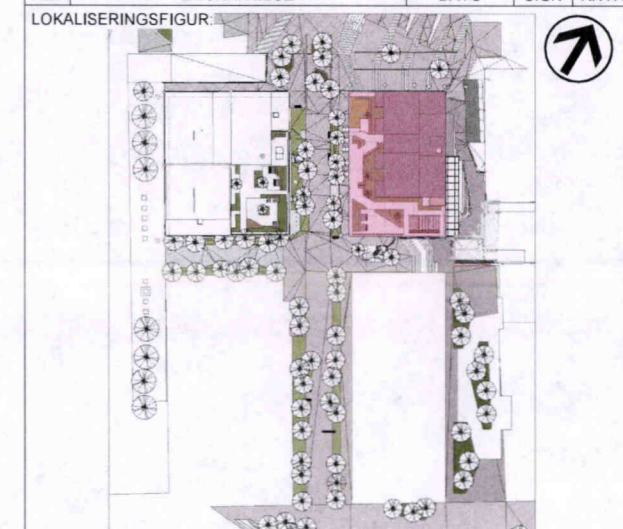
PROSJEKTNR: TEGNINGSDATO: 18/12/2024 MÅLESTOKK: 1:200 KONTR: DS BNR: 757

TEGNINGSNAMN:  
**S4 - plan 04**

TEGNINGSNUMMER: **A-82-S4-004** FORMAT: A3 REV: **A**



REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
A	Oppdatering av bruksnummeret for anleggseiendom	24/02/2024	AO	AO



TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:  
 Skabos vei 4  
 Postboks 505 Skøyen  
 0214 Oslo

Sweco Architects | **SWECO** Sweco Architects AS  
 Nøstegaten 44  
 5011 Bergen  
 post@sweco.no

PROSJEKTNAMN:  
**Nygatakvartalet**

TEGN.STATUS:	Seksjonering	FAG:	ARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	T21117	SAKSB:	TEGN:
			AO
			GNR:
			35
PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:
	18/12/2024	1:200	DS
			BNR:
			757

TEGNINGSNAMN:  
**S4 - plan 05**

TEGNINGSNUMMER:  
**A-82-S4-005**

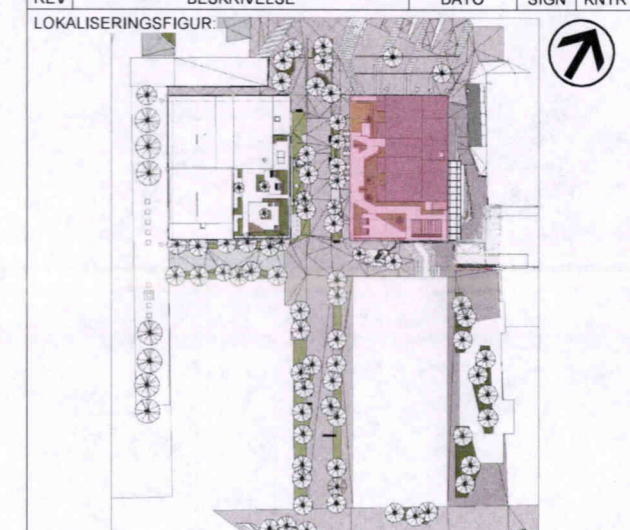
FORMAT:  
 A3

REV:  
**A**





REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
A	Oppdatering av bruksnummeret for anleggseiendom	24/02/2024	AO	AO



TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

**VEIDEKKE**

Skabos vei 4  
Postboks 505 Skøyen  
0214 Oslo

Sweco Architects | **SWECO**

Sweco Architects AS  
Nøstegaten 44  
5011 Bergen  
post@sweco.no

PROSJEKTNAMN:

**Nygatakvartalet**

TEGN STATUS:			FAG:	
Seksjonering			ARK	
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:	
T21117		AO	35	
PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
	18/12/2024	1:200	DS	757

TEGNINGSNAVN:

**S4 - plan 06**

TEGNINGSNUMMER:

**A-82-S4-006**

FORMAT:

A3

REV:

**A**

# Vedtekter for Øvregata Sameie



Godkjent på ekstraordinært årsmøte  
03.06.2025

## INNHALDSFORTEGNELSE

---

§ 1.	Navn og formål .....	3
1.1	Navn og opprettelse.....	3
1.2	Hva sameiet omfatter .....	3
1.3	Formål .....	3
1.4	Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) .....	3
§ 2.	Styret .....	4
2.1	Styret - sammensetning .....	4
2.2	Styrets oppgaver .....	4
2.3	Styrets beslutninger / vedtak.....	4
2.4	Representasjon og fullmakt .....	4
§ 3.	Valgkomité.....	5
§ 4.	Årsmøtet.....	5
4.1	Myndighet. Mindretallsvern .....	5
4.2	Tidspunkt for årsmøtet .....	5
4.3	Varsel om og innkalling til årsmøte.....	5
4.4	Saker som skal behandles på ordinært årsmøte.....	5
4.5	Hvem som kan delta på årsmøtet.....	6
4.6	Møteledelse og protokoll.....	6
4.7	Stemmerett og fullmakt.....	6
4.8	Vedtak på årsmøte .....	6
§ 5.	Rettslig råderett.....	7
5.1	Rettslig råderett over seksjonen.....	7
5.2	parkeringsplasser .....	7
§ 6.	Bruken av seksjonene og fellesarealene .....	7
6.1	Rett til bruk .....	7
§ 7.	Ordensregler.....	8
§ 8.	Vedlikehold.....	8
8.1	Seksjonseiers vedlikeholdsplikt.....	8
8.2	Seksjonseiers vedlikeholdsplikt spesielle regler .....	9
§ 9.	Forsikringer.....	9
§ 10.	Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer .....	9
10.1	Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer.....	9
10.2	Sameierenes begresning i tilknytning til vedlikeholdsarbeid.....	10
§ 11.	Felleskostnader .....	10

11.1	Felleskostnader .....	10
§ 12.	Pålegg om salg og fravikelse.....	11
12.1	Mislighold.....	11
12.2	Pålegg om salg.....	11
12.3	Fravikelse av bruksenheten (utkastelse).....	11
§ 13.	Inhabilitet .....	11

# VEDTEKTER

for

Øvregata Sameie  
Org. nr. (under stiftelse)

Vedtektene er utarbeidet i forbindelse med seksjonering av Gnr 35 Bnr. 757.

## § 1. NAVN OG FORMÅL

---

### 1.1 NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Øvregata Sameie

### 1.2 HVA SAMEIET OMFATTER

Sameiet består av 20 boligseksjoner gnr. 35, bnr. 757 i Øygarden Kommune.

Den enkelte bruksenhet i sameiet består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal er fellesarealer.

### 1.3 FORMÅL

Sameiet har som formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art. Årsmøtet kan vedta at sameiet kan være medlem i en velforening som har som formål å skape et godt bomiljø for alle som bor og jobber i området.

### 1.4 LOV OM EIERSEKSJONER (EIERSEKSJONSLOVEN)

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran. Vedtektene utfylles av eierseksjonslovens til enhver tid gjeldende regler.

[Trykk her for link til Eierseksjonsloven](#)

## § 2. STYRET

---

### 2.1 STYRET - SAMMENSETNING

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer. Det kan også velges 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.
- (3) Styret skal velges av årsmøte. Årsmøte velger styreleder ved særskilt valg.
- (4) Ved valgene ansees den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

### 2.2 STYRETS OPPGAVER

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter, ordensregler og vedtak i årsmøte. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven, vedtektene og ordensregler er lagt til andre organer.
- (2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 2.3 STYRETS BESLUTNINGER / VEDTAK

- (1) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.
- (3) Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### 2.4 REPRESENTASJON OG FULLMAKT

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. I felles anliggende forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

## § 3. VALGKOMITÉ

---

Sameiet skal ha en valgkomite, bestående av 2 medlemmer. Valgkomiteen velges på årsmøte.

## § 4. ÅRSMØTET

---

### 4.1 MYNDIGHET. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 4.2 TIDSPUNKT FOR ÅRSMØTET

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Korrespondanse med sameierne kan skje elektronisk, via utsendelse av mail.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene ihht eierbrøk, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 4.3 VARSEL OM OG INNKALLING TIL ÅRSMØTE

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Innkallingen kan skje elektronisk, via utsendelse av mail.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøte, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 4-3 (1).

(4) Innkallingen skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Som hovedregel skal innkallingen skje via epost, men innkallingen kan legges i postkasse for de som ønsker det. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, får innkallingen via epost.

### 4.4 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøte skal:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt)
- velge varamedlem (når valgperioden er utløpt)
- velge medlemmer til valgkomiteen (når valgperioden er utløpt)
- behandle vederlag til styremedlemmene
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

#### 4.5 HVEM SOM KAN DELTA PÅ ÅRSMØTET

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### 4.6 MØTELEDELSE OG PROTOKOLL

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder med vanlig (simpelt) flertall tatt ved håndsopprekning. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøte.

#### 4.7 STEMMERETT OG FULLMAKT

(1) Hver seksjon har en stemme. Flertallet av stemmer regnes etter antall stemmer.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten gjelder førstkomende årsmøte. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles, og utgår dersom seksjonseier møter.

#### 4.8 VEDTAK PÅ ÅRSMØTE

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

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøte med vanlig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøte på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøte for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum i eierseksjonsloven

e) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

f) endring av vedtektene

(5) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

## § 5. RETTSLIG RÅDERETT

---

### 5.1 RETTSLIG RÅDERETT OVER SEKSJONEN

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Sameier plikter å gjøre kjøper/leietaker kjent med vedtektene for sameiet samt andre bestemmelser eller regulering fastsatt av styret eller sameiermøte.

### 5.2 PARKERINGSPLASSER

Sameiet har rett til å leie parkeringsplasser på gnr. 35 bnr. 673 («Kystbygarasjen»), jf. tinglyst erklæring. De nærmere vilkårene for parkeringsrettighetene nedfelles i egen leieavtale.

## § 6. BRUKEN AV SEKSJONENE OG FELLESAREALENE

---

### 6.1 RETT TIL BRUK

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. For fellesarealene som er beregnet for boligseksjonene har disse eksklusiv bruksrett i forhold til næringsseksjonen.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering i henhold til eierseksjonsloven.

(5) Kortidsutleie av boligseksjoner er begrenset til maks 60 døgn i året.

(6) Det er ikke tillat å røyke på fellesarealene.

(7) Det skal ikke hensettes noe i Fellesarealer uten at dette er avklart med styret. Avklaring gjøres med bilde og e-post til styret, evt så snakker beboere med boligseksjonenes representant og hen fikser bilde og dialog med styret.

(8) Byggets fasader er å anse som en del av fellesarealer. Alle tiltak som medfører fasadeendringer, må avklares med styret og søkes kommunen.

## § 7. ORDENSREGLER

---

Årsmøte fastsetter den xx.xx.2025 ordensregler for sameiet. Ordensregler kan endres av årsmøtet.

## § 8. VEDLIKEHOLD

---

### 8.1 SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonseierens vedlikeholdsplikten omfatter blant annet:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, dusjvegger og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

(2) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(4) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(5) Ved arbeid på bad og våtrom som medfører søknadsplikt etter Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, plikter seksjonseier å sørge for de nødvendige tillatelser før tiltaket iverksettes. Kopi av ferdigattest sendes til styret.

(6) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(7) Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til styret.

(9) Seksjonseieren kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

## 8.2 SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT SPESIELLE REGLER

(1) Hver leilighet har fått utdelt 3 nøkler. Ved behov for nøkkel utover dette skal det bestilles fra styreleder, eller den styreleder har delegert oppgaven til i styret.

Ved tap av nøkler til leilighet, bossnøkkel og port åpner til garasje skal beboer eller sameier straks melde dette til styret. Sameier som har mistet nøkler vil bli erstatningsansvarlig. Kun styreleder har myndighet til å bestille nye eksemplarer. Det er ikke tillatt å erstatte eller å ha ekstra lås til leiligheter og boder med andre låsesylindere. Styret har tilgang på universal nøkkel som passer til alle leiligheter og hengelås for boder. Denne skal kun brukes etter skriftlig instruks nr. 1.

(2) Seksjonseier og beboer plikter å varsle styret hvis ikke brannslange, brannslukningsapparat og røykvarslere fungerer da dette er en del av sameiets eiendom. Det er ikke tillatt å fjerne eller sette røykvarslere ut av drift.

(3) For å dekke inn utgifter for fremtidig nødvendig vedlikehold skal det tilstrebes å ha inntil 1,5% av den til enhver tid gjeldende forsikringssummen tilgjengelig.

## § 9. FORSIKRINGER

---

(1) Styret i Sameiet tegner forsikring for bygninger, samt innbo og løsøre i fellesareal. Eiendommen skal til enhver tid være fullverdiforsikret.

(2) Den enkelte sameier tegner selv nødvendig innboforsikring. Forsikring av løsøre i boder inngår ikke i forsikringen for løsøre i fellesareal.

(3) Ved skader som kan gå utover bygningskroppen, så forplikter beboeren og straks melde dette til styret, og gjøre nødvendige tiltak for å begrense skaden. Når skaden er avdekket må det lages en plan for utbedring.

(4) Den seksjonseier som er opphav til skaden, må selv dekke egenandel for dette. (For tiden er denne kr. 10 000.)

## § 10. SAMEIETS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE OG UTBEDRE FELLESAREALER

---

### 10.1 SAMEIETS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE OG UTBEDRE FELLESAREALER

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten

omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32 i eierseksjonsloven. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Ansvar for vedlikehold og utskifting som kun berører boligdelen tilfaller kun boligseksjonene og tilsvarende for næringsdelen.

(3) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

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

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

(6) Alle bygningsmessige endringer på eiendommen, herunder endringer av eiendommens fasader, skal forhånds godkjennes av årsmøte.

(7) Eier av seksjonene kan fritt foreta ombyggings- og tilpasningsarbeider i egen seksjon, såfremt arbeidene ikke er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige sameierne. Dette forutsettes at alt arbeid er etter plan- og bygningsloven. Dersom ombyggings- og tilpasningsarbeider medfører behov for reseksjonering, skal det følge eierseksjonsloven kapittel IV.

(8) Alle bygningsmessige arbeider av enhver art skal varsles skriftlig til øvrige seksjonseiere minst 2 uker på forhånd.

## 10.2 SAMEIERENES BEGRENING I TILKNYTNING TIL VEDLIKEHOLDSARBEID

(1) Den enkelte sameier kan ikke utføre vedlikehold på egne arealer eller fellesarealer som krever spesialkompetanse. Det kan heller ikke utføres vedlikehold/dugnad på tak, da dette ikke er tilstrekkelig sikret for allmenn ferdsel.

## § 11. FELLESKOSTNADER

---

### 11.1 FELLESKOSTNADER

(1) Felleskostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles i henhold til sameiebrøken.

## § 12. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

---

### 12.1 MISLIGHOLD

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislig hold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

### 12.2 PÅLEGG OM SALG

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter § 39 i eierseksjonsloven.

### 12.3 FRAVIKELSE AV BRUKSENHETEN (UTKASTELSE)

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

## § 13. INHABILITET

---

Ingen kan delta i en avstemning om:

- 1) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- 2) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
- 3) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- 4) pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 i eierseksjonsloven som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.