

SJØ BOD ENE SANDVIKEN



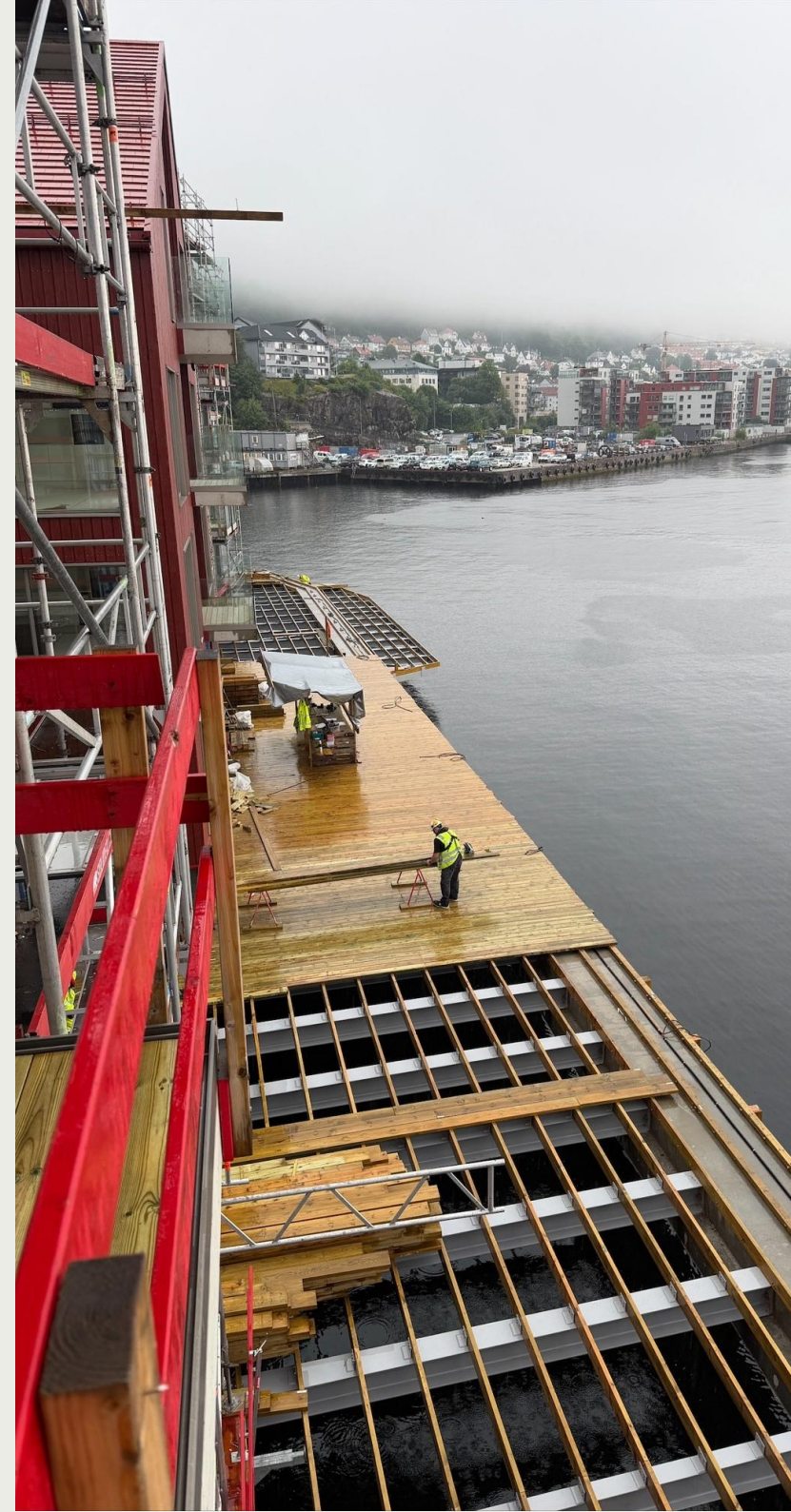
GJELSTEN
BOLIG

Innflyttingsmøte Sjøbodene

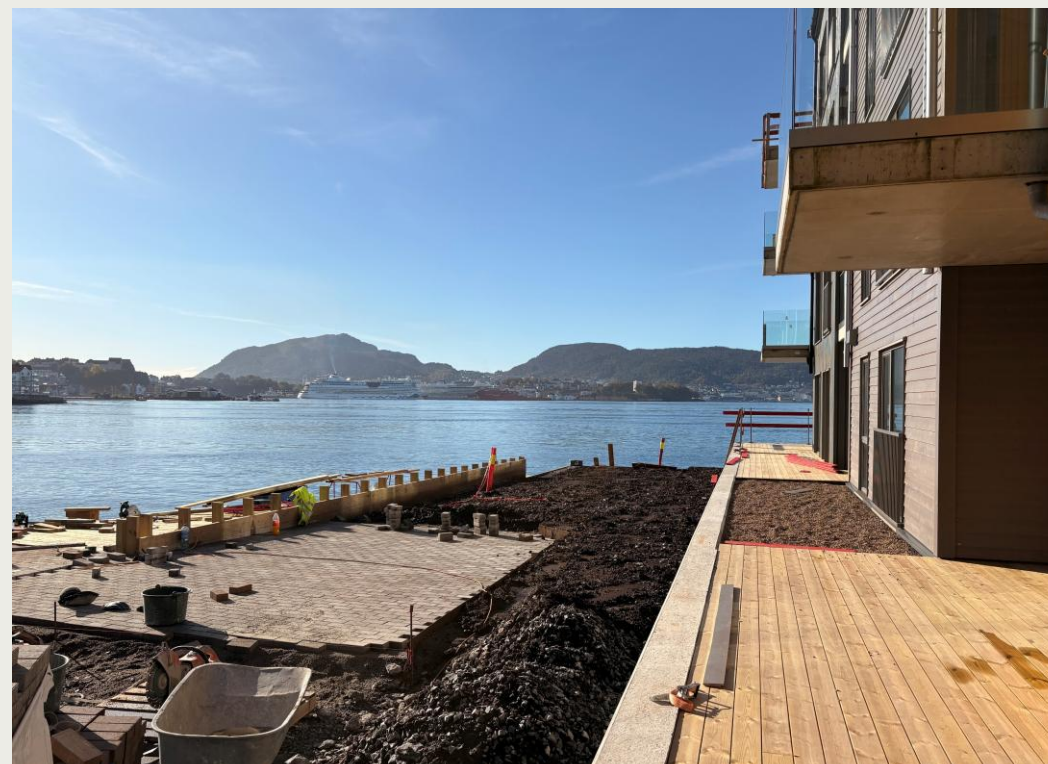
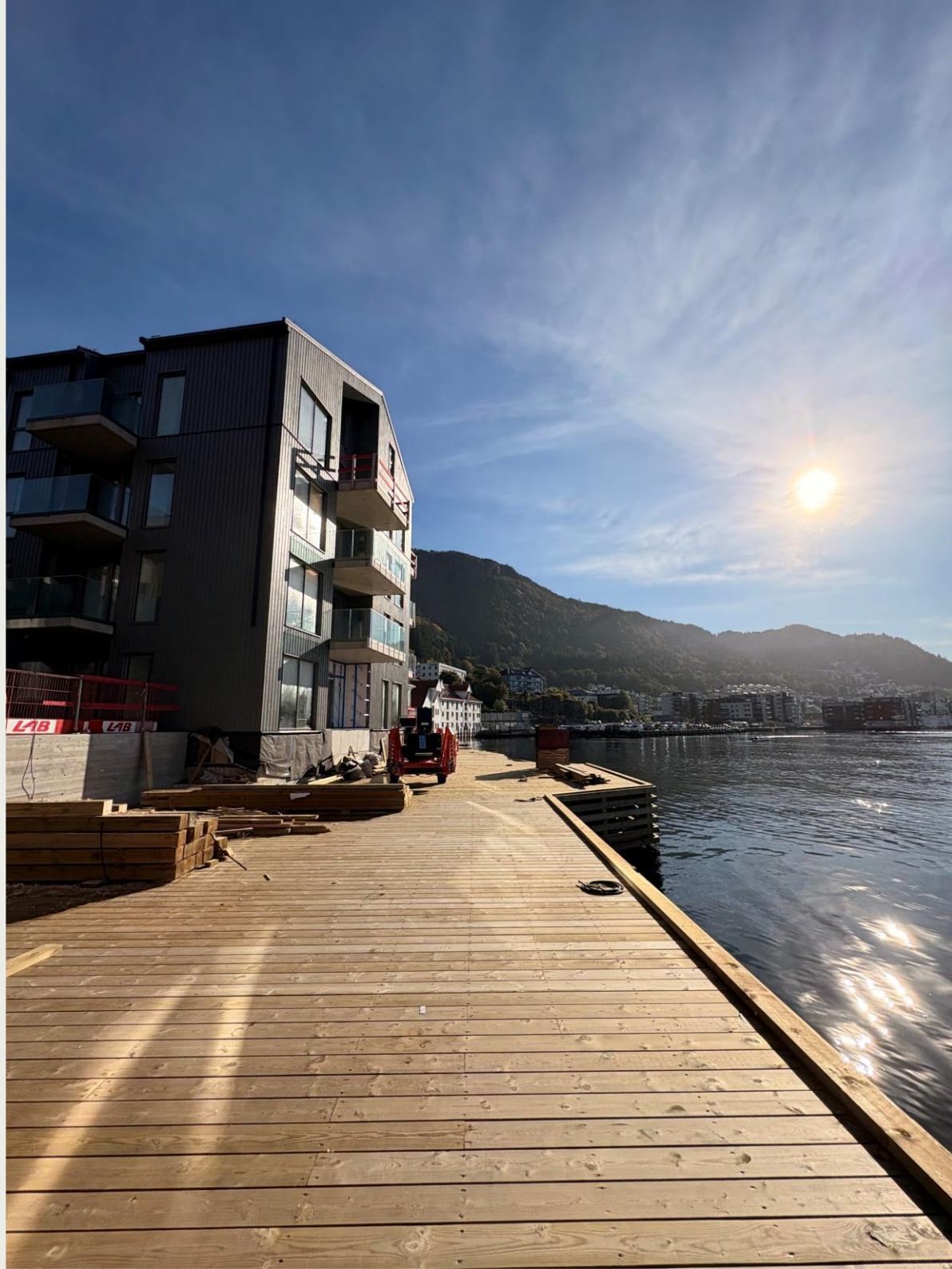
Agenda

- Velkommen
- Byggingen av Sjøbodene
- Praktisk info (strøm, fjernvarme, parkering)
- Gjesteleilighet og kajakkboder
- TV/Internett (Global Connect)
- Gjennomføring av forbefaring og overlevering
- Praktisk om innflytting
- Info om Sameiet Sjøbodene
- Stiftelsesmøte









Praktisk info

Parkering

- Informasjon om leieavtaler er sendt ut. Enkelte kjøpere vil ha forkjøpsrett til parkering når permanent parkeringskjeller er etablert i prosjektet på Lehmkuhlstranden/Saltimporten.
- Mulighet for parkering for alle på Lehmkuhlstranden/Saltimporten (Unum/VestPark)

Båtplasser

- Ledige båtplasser (2,5-3m bredde) for salg på Elsesro Brygge. Ta kontakt!

Praktisk info



Strøm

Strømagonnement står på Ishavskraft ved overlevering av leiligheten. Dersom man ønsker å bytte strømlleverandør må dette gjøres av kunde ved/etter overtagelse.

<https://www.ishavskraft.no/stromavtale/spotpris/sor>

Renovasjonsanlegg

Det etableres et felles nedgravd renovasjonsanlegg for Sjøbodene med sortering av restavfall, papp/papir, plastemballasje, glass/metall og matavfall.

BIR overtar eierskapet til anlegget etter ferdigstillelse, funksjonstest og godkjenning.

Beboere vil motta beboerbrikker, og får da samtidig detaljert informasjon fra BIR om bruk av anlegget og sortering.

Fjernvarme

Automatisk avlesning.

Faktureres pr måned, gjennom OBOS Forvaltning.

OF Energi leverer energi fra energisentral på Sjøbodene



FORDELER FOR SLUTTBRUKER



TRYGG OG FORUTSIGBAR ENERGILEVERANSE

- OF Energi skal være det naturlige valget for nærvarmeanlegg i Norge. OF Energi eies av OBOS og Hafslund Celsio og er en av Norges største aktører innen eierskap og drift av nærvarmesentraler.

Boligselskapet kjøper levert energi. OF Energi eier, drifter og følger opp energisentralen med økonomisk insentiv til å drifte så effektivt som mulig.



Lavere og transparent energipris

Rabatt mot spotpris kombinert med fastledd, og en åpen prismodell.



Profesjonell drift og optimal ytelse

Kontinuerlig oppfølging og optimalisering bidrar til effektiv energibruk og bedre energimerke.



Ingen drifts- eller reinvesteringsrisiko

OF Energi har ansvaret for drift, service, vedlikehold og nødvendige utskiftninger.

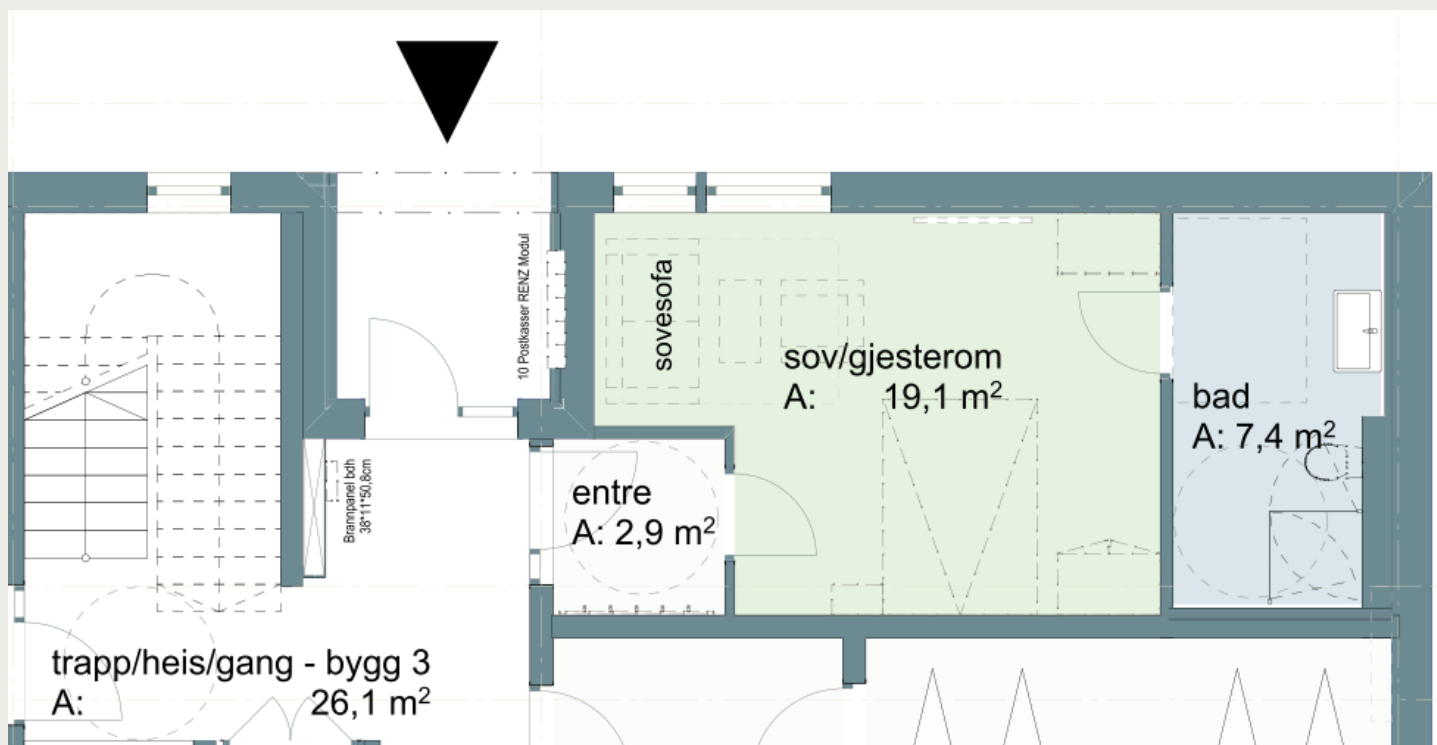


Resultat: stabil leveranse, mindre ansvar og lavere risiko for beboerne.

Offentlige støtteordninger som Norgespris eller strømstønad tilbys og kommer boligselskapet til gode dersom de gir lavere energikostnader enn avtalt rabatt.

Gjesteleilighet

- Ligger i Bygg C
- Booking gjennom Vibbo. Der er det mulig å sette opp prisliste, vasking etc. Administreres av styret i sameiet.



Kajakkbod

- Alle kjøpere har tilgang til oppbevaring av kajaker i Holmefjordsboden
- Adkomst via dør i sør. Felles adkomststyring. Løsningen administreres av styret.



Global Connect

Snorre Steen

Public

Snorre Steen

29.09.2026

Vi er GlobalConnect

Tilstedeværelse

Norge, Sverige, Danmark, Finland og Tyskland

Hovedkontorer

Oslo, København og Stockholm

Privatkunder Norge (2026)

~140.000

Bedriftskunder Norge (2026)

~20.000

Dekning

215 000 km fiber i Norden.

>50% av all datatrafikk inn og ut av Norden går via GC sin fiber.

Hele 99,95% oppetid på nettet.



Punkt til punkt fiber

- GC strekker fiber til svakstrømsskap i leilighet. Der monteres hjemmesentral.
- GC leverer inkl 3 stk Wifi aksesspunkt.



*Fibernetnets estimerte kostnad er KR [fyll inn],
GlobalConnect dekker i dag hele denne kostnaden!*

Fellesavtale – Valgfri

- Registreringsskjema er sendt ut. Husk å huke av for det man ønsker. Alle tjenester velges individuelt etter eget behov
- Tv-pakker og dekoder
- På mine sider kan man se faktura, bestilte tjenester og styre nettverksinnstillinger for sitt nett.

Telefon

Mandag – Fredag 08:00-21:00

Tlf: 38 99 01 00

Chat

Mandag- Fredag 09:00-21:00

Helg: 10:00-15:00



Forhåndsbefaring – før overtakelsen

- Formålet er å kontrollere at boligen er levert i henhold til avtalen, og å registrere forhold som bør utbedres før overtakelsen.
- Kjøper, utbygger og LAB gjennomgår leiligheten sammen
- Vi kontrollerer utførelse, kvaliteter og avtalte tilvalg, og eventuelle feil og mangler registreres
- LAB følger opp registrerte punkter frem mot overtakelsen
- Registrerte punkter og status vil fremgå i Rucoria
- Det blir også en kort gjennomgang av boligens tekniske utstyr / hurtigguide

Før du møter

- Kjøper møter selv, eller representeres med nødvendig skriftlig fullmakt
- Møt til avtalt tidspunkt
- Det er satt opp en samlet plan for 77 boliger
- Muligheten for å flytte tidspunkt er derfor veldig begrenset
- Det kan være en fordel om dere har med innesko til befaringene, alternativt må det benyttes blå sokker.

Overtakelsen – boligen overleveres til kjøper

- Status på punkter fra forhåndsbefaringen gjennomgås
- Punkter fra forhåndsbefaringen kontrolleres
- Eventuelle gjenstående forhold registreres i protokollen
- Overtakelsesprotokoll gjennomgås og signeres
- Nødvendige måleravlesninger foretas
- Nøkler og nødvendig informasjon utleveres
- Praktisk informasjon om FDV, reklamasjoner, sportsbod og eventuell parkering

Viktig om oppgjør

- Kjøpesum og øvrig oppgjør må være registrert og bekreftet av oppgjørsmegler i henhold til avtalen.
- Dersom oppgjørsmegler ikke har bekreftet at vilkårene for utlevering er oppfylt, kan nøklene ikke utleveres.
- Selve overtakelsesforretningen gjennomføres likevel som avtalt.

Praktisk info om innflytting

Renovasjon / flyttepapp

Det blir satt ut ekstra containere for flyttepapp i innflyttingsperioden. Disse skal kun benyttes til ren papp. Plast, isopor og annet emballasjeavfall må sorteres separat. Dersom dette blandes med pappen, blir containeren behandlet som restavfall, noe som medfører vesentlig høyere kostnader for sameiet.

Flyttebiler og parkering

Det er begrenset plass til flyttebiler inne på området. Bilene bør derfor tømmes så raskt som mulig og deretter parkeres utenfor selve boligområdet. Unngå parkering i innkjørsler og tilkomstveier, slik at andre beboere, renovasjon og nødvendig anleggstrafikk kommer frem.

Heiser

Heisene vil være tildekket og beskyttet under innflyttingen for å redusere risikoen for skader. Det anbefales at beskyttelsen beholdes til hoveddelen av innflyttingen er gjennomført, antar noen uker ut i januar.

Praktisk info om innflytting

Skader under innflytting

Vær spesielt oppmerksom på vegger, dører, heiser og øvrige fellesarealer ved innbæring av møbler og større gjenstander. Eventuelle skader som oppstår under innflyttingen er sameiets ansvar.

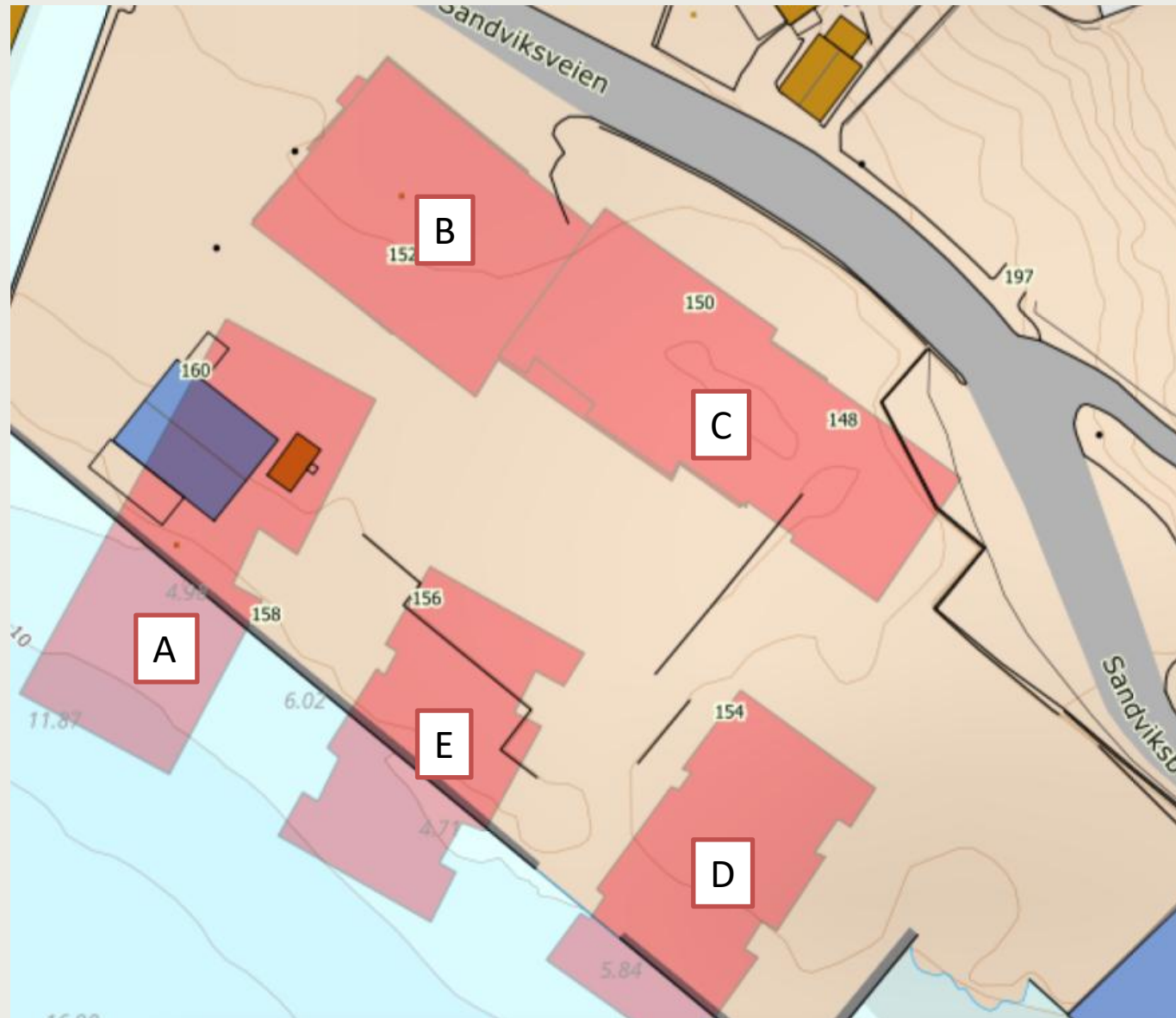
Riggområde ved bygg A

LAB vil fortsatt ha behov for riggområde i forbindelse med sluttarbeidene. Området nordvest for bygg A vil derfor være disponert av LAB også etter at innflyttingen har startet og frem til over årsskiftet. Dette må løpende koordineres med flyttebiler.

Adresser

Sandviksveien
5035 Bergen

- Bygg A er nr 158 og 160
- Bygg B er nr 152
- Bygg C er nr 148 og 150
- Bygg D er nr 154
- Bygg E er nr 156



SJØ BOD ENE SANDVIKEN



GJELSTEN
BOLIG



Sameiet Sjøbodene

Forvaltning og drift av sameiet

OBOS Eiendomsforvaltning as – Bergen

Forvaltningssjef Helge Minge



Sameiet Sjøbodene

- Sameiet vil bestå av 77 seksjoner i 5 bygg
- Sameiebrøken er basert på seksjonens BRA
- Bod seksjoneres som tilleggsdel



OBOS Eiendomsforvaltning as som forretningsfører

- Innkreving av felleskostnader
- Løpende regnskapsførsel og årsoppgjør
- Fakturahåndtering for sameiet
- Budsjettering og økonomioppfølging sammen med styret
- Håndtere eierskifter og oppdatere eieropplysninger
- Bistand ifm årsmøtet; forberedelser, gjennomføring og etterarbeid
- Rådgiving overfor styret i forvaltningsspørsmål og enkeltsaker

Vedtekter

- Sameiets vedtekter fastsettes ved seksjonering
- Vedtektene inneholder blant annet regler om bruken av eiendommen og regler om sameiets og seksjonseiers vedlikeholdsplikt
- Eierseksjonslovens bestemmelser gjelder - noe er presisert i vedtektene
- Bestemmelser om felleskostnader, og fordeling av disse
- Bestemmelser om «styre og stell»

Felleskostnader

- Dekker ulike honorarer, forsikring, serviceavtaler, drift- og vedlikehold, strøm til fellesanlegg m.m.
- Felleskostnader for boliger fordeles slik:
 - kr 43,- pr kvm
- Fiber: kr 10 pr mnd
- Fjernvarme avregnes etter forbruk via Techem/OBOS
 - – men fra starten: Kreves inn et a-kontobeløp pr mnd som hensyntas i første avregning.
- Kommunale avgifter faktureres direkte fra Bergen kommune til seksjonseier

Felleskostnader

- Krav om felleskostnader blir sendt ut etter innflytting
- Beregnes fra avtalt innflyttingsdato – kort forfallsdato – ingen «panikk»
- Felleskostnader forfaller den 1. hver måned
- De fleste vil motta krav rett i nettbank– evt på e-post eller på papir
- Anbefaler Avtalegiro eller eFaktura

Oppstartskapital

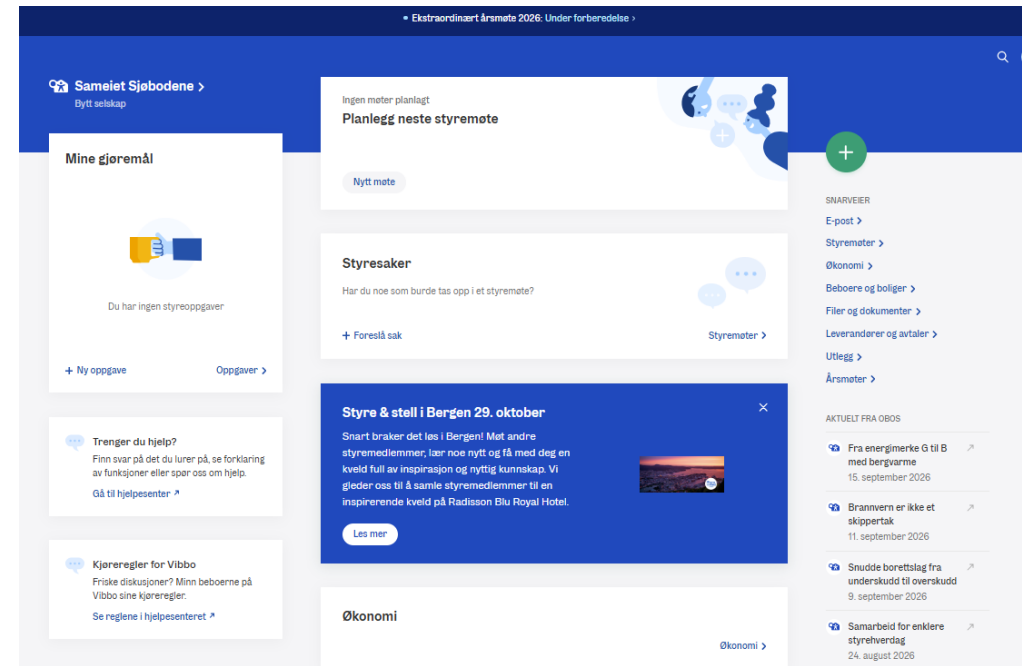
- Startkapital = 3 x månedlig felleskostnad
- Kreves inn av megler ved sluttoppgjør
- Overføres til sameiet ifm oppgjør
- Inngår som ordinær inntekt i sameiet
- Skal sikre at sameiet har god likviditet fra oppstart

Forsikring

- Sameiet blir forsikret via OBOS' avtale med Gjensidige fra før første overlevering
 - Bygg og eiendom
 - Ulykkesdekning («dugnadsforsikring»)
 - Styreansvarsdekning
 - Rettshjelp
- Polisenummer: Meldes fra Gjelsten/megler når avtale er på plass
 - Vanlig at banker/meglere ønsker å vite dette før lån utbetales og pant registreres
- Husk; egen innboforsikring

Digitale verktøy for styre og beboere

- *Styrerommet:*
- Styrets digitale arbeidsverktøy
 - Fakturabehandling
 - Løpende oversikt over økonomi
 - Lister over «eiere og boliger»
 - E-postkasse
 - Arkiv
 - Styremøtemodul
 - Årsmøtemodul
 - HMS-og FDV-moduler
 - Forsikringsmodul



Vibbo - beboerportal

- Portal for informasjon fra styret – og kommunikasjon styre-eier
- Alle eiere får tilgang før innflytting.
 - «Medeier», «Medboer» «Pårørende» «Leietaker»
- Nyheter, oppslag, meldinger
- Varsler og nyheter via vibbo-appen, sms og/eller e-post
- «Min bolig»
 - oversikt over fakturaer, betalinger og kopi av kvitteringer/faktura, skatteopplysninger
- «Min profil» – oppdatere kontaktinformasjon – tlf/e-post
- Enkel pålogging; Bank-ID – senere med telefon/sms-kode



Valg av styre

- «Sameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og 2-4 styremedlemmer (..) kan velges inntil 2 varamedlemmer.»
- Styrets oppgaver i starten - i samarbeid med utbygger og OBOS
 - inngå nødvendige avtaler for drift av sameiet.
 - noen avtaler er inngått av utbygger, annet er opp til sameiet v/styret å inngå.
 - overtakelse av fellesarealer ute/inne før innflytting
 - avholde oppstartsmøte med OBOS for gjennomgang av rutiner o lignende

Valg

- Revisor: Forslag: Hordaland Revisjon as
-

- Styreleder
- 2-4 medlemmer
- Kan velge inntil 2 varamedlemmer
- Vanlig «valgperiode» 2 år – vara: 1 år

