NORDVIK

Brugata 28

1 soverom | 43 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Brugata 28

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
39	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
63	Vedlegg
70	Andre vedlegg
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.07.2026

Nøkkelinformasjon



Herlig 2-roms selveier i hjertet av Os. Gangavstand til det meste. Beroligende utsikt. Heis og muligheter for parkering

Prisantydning	**2 690 000,-**
Omkostninger	**68 340,-**
Totalpris	**2 758 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 295,-**
BRA-i	**43 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1977**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Brugata 28 har en herlig beliggenhet midt i Os sentrum. Her bor man med umiddelbar nærhet til det man skulle trenge i hverdagen, i tillegg til å være det største kollektivknutepunktet i kommunen. Med nærhet til nydelige turområder, og med ett minutts gange til Gjestebryggja langs elveosen, har man også gleden av naturskjønne omgivelser, til tross for den supersentrale beliggenheten.

- Leiligheten er vendt mot elven, skjermet fra trafikk- og annen støy
- God takhøyde - leiligheten oppleves som luftig og romslig
- Fantastisk sjøutsikt
- Heisadkomst, en bolig passende for alle livsfaser
- Balansert ventilasjon og rør-i-rør

Området:

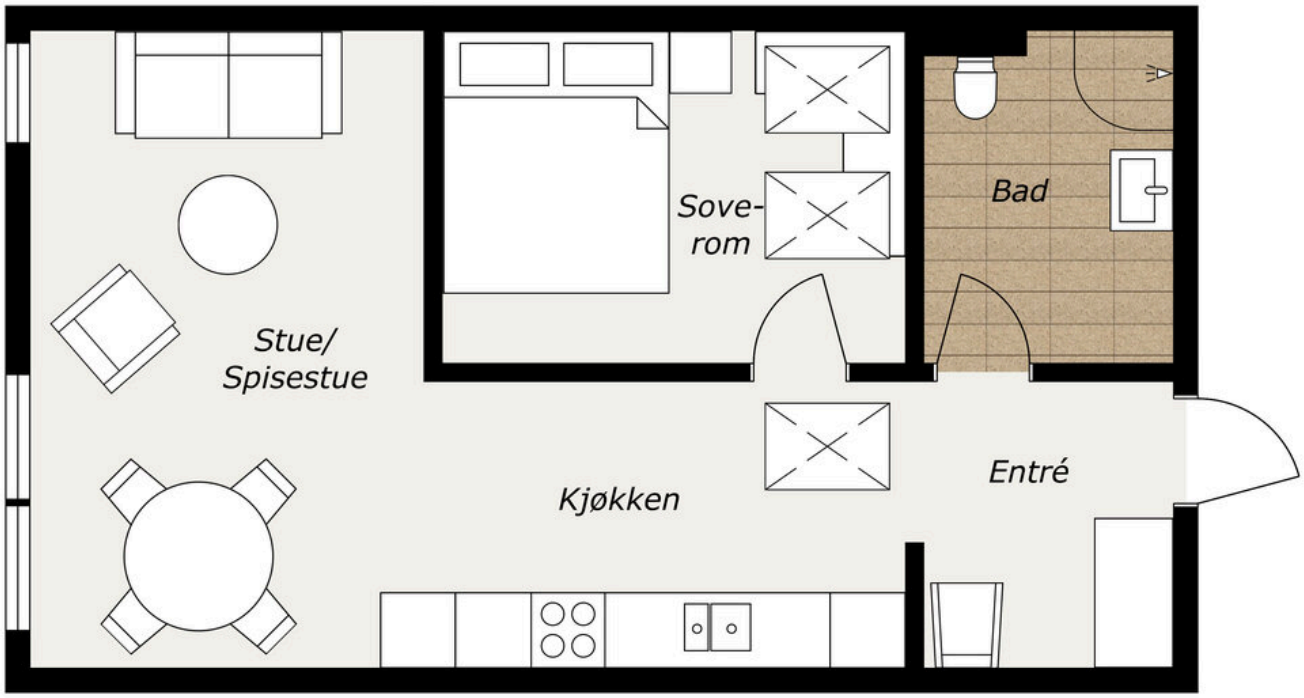
- Sentral beliggenhet i Os sentrum
- Umiddelbar nærhet til sjø
- Busstopp 3 min. gange unna boligen
- Dagligvarehandel like i nærheten

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 43 kvm
Total BRA: 49 kvm

IMOTIV.NO

Brugata 28



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.














BOTANICA VERDE
HENRI LEBASQUE




BOTANICA VERDE
HENRI LEBASQUE












HOKUSAI


HOKUSAI








AVA
hand lotion








28
Bjørnefjorden
Tannlegepraksis


40



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
48-0086/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Brugata 28, 5200 OS
Gnr 52, bnr 7, snr 11 (ideell andel 1/1) i Bjørnafjorden kommune

Selgere
Åsmund Lien
Bjørg Haugene

Kjøpesum og omkostninger
2 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
67 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
68 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
81 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 758 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 771 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1977

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 43 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 49 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Entré 4,7 m², bad 4 m², kjøkken 8,6 m², soverom 8,4 m², stue 15,5 m²
BRA-e: 6 kvm. Bod 5,5 m²
Total BRA: 49 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer en ekstern bod i samme etasje som boligen på 5,3 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderrobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Eksterne boder i samme bygg: Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert til eierforhold, bruksrett etc.

Parkering
Det medfølger ikke parkering.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser følgende moderniseringer og

påkostninger:
2023:
- Satt inn høyskap på kjøkken
- Satt inn solskjerming i stuen
- Nytt skap på badet

2026:
- Sliping og lakking av parkett
- Malt en vegg på soverommet
- Nytt kjøleskap/frys

Sammendrag selgers egenerklæring
Utdrag fra selgers egenerklæring:
Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Gjennom sameiget

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Bergen parkettservice: Sliping og lakking av parkett, juni -26 Målarmeister Per Arne Aase: Måla ein vegg på soverommet, juni -26

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Det har vore ein liten lekkasje ved takvindauge, men den er tetta, utført av sameiget

Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
- Ja
Beskriv:
- Stormflo kan ein sjeldan gong nå fram til hovudinngangen, men då kan nyttast alternativ inngang

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Sindre Berentsen

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur, bærende konstruksjoner i betong
- Yttervegger oppført i murkonstruksjoner med utvendig malt fasade og trekonstruksjoner med fasadeplater
- Vinduer med 2-lags isolerglass i pvc karmer
- Entrédør med brann-/lydklasse B30/35db
- Saltak og flat takkonstruksjon med ukjent tekking

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG2):
- Vannledninger
- Sanitærutstyr på våtrom
- Dokumentasjon på våtrom

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt (TG IU):
- Takkonstruksjon og loft
- Ventilasjon
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) på våtrom

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om ovennevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90 døgn årlig. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler i gulv på bad
- Ellers elektrisk oppvarming

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 648

kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 295,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:
- Ytre vedlikehold
- Felles byggforsikring
- Internett og kabel-TV
- Renhold og vedlikehold av fellesarealer

Styreleder opplyser at det pt. ikke foreligger konkrete planer for å øke felleskostnadene, men disse øker normalt årlig. Det har enda ikke vært en økning i 2026, men det kan komme krav om ekstraordinær innbetaling av felleskostnader, da det er drøftet ulike scenarier for kostbart vedlikehold knyttet til blant annet fasader.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr 12 355,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr. 12 355,- i 2026. I dette inngår gebyr for vann og avløp. Renovasjonsgebyr fra BIR kommer i tillegg og varierer etter forbruk.

Hovedforfall for kommunale gebyr er 31.03, 30.06, 30.09 og 31.12. Abonnenten kan og velge å ha 12 terminer.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 545 767,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 183 068,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Handle og Bjørnegården, orgnr. 989628607

Om sameiet
Sameiet består av 4 næringsseksjoner og 38 boligseksjoner.

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Styreleder opplyser om en fellesformue på kr. 1 759 376,07,- per 24.07.2026.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 809 401,-.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
IF Forsikring
Polisenr. SP1923839

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 169 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På finn.no kan du alternativt se vedlagt kartskisse på høyre side i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Det vil være visningsskilt fra Nordvik Bolig ved annonsert visning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Brugata 28! Denne leiligheten har en fantastisk beliggenhet med utsikt til både fjord og fjell, med kort avstand til de fleste fasiliteter. Her bor man kun 3 minutter kjøring unna Thon Senter Os hvor man finner det meste man skulle trenge til hverdagshandlingen, shopping og mer. Ønsker man flere tilbud er Lagunen ca. 15 minutter unna med bil. Osbadet tar heller ikke lange tiden å gå til for de mer badelystne, samt idrettsanlegget på Kuventræ. I nærheten av leiligheten er det også flere barnehager og skoler i gangavstand.

Utenfor og rundt leiligheten har man også mange gode turmuligheter, som blant annet Mobergsviken og Steinneset. Alt i alt et område som er passende for både store og små.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- Nærheten til og utsikten over Oselva, og nærheten til bygdesenteret Osøyro.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.
- Det er et rolig nabolag.

Fortell litt om nærmiljøet generelt.
- Nærområdet er Osøyro, ett minutt å gå til torget på Osøyro, med butikker og restauranter, flere treningssentre og bussterminal. To minutts gange til Gjestebrygga langs elveosen med utsikt over Bjørnafjorden. Det er ellers kort gangavstand til Os ungdomsskole og Os barneskole. Også kort vei til de tilrettelagte badeplassene på Steinneset og Mobergsvikjo, og til det flotte kunst- og kultursenteret Oseana. Leiligheten er vendt mot elven, og det høres ikke trafikkstøy eller annen støy fra Osøyro.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
- Fine turer er Hesteløypa i Osmarka og Strandvegen til Lyngheim, Solstrand, Moldegård og Bjånes. Begge er tilrettelagte turveier.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.05.2015. Denne gjelder for bruksendring fra næring til 6 husvære og fasadeendring.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Vei:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Vann og avløp:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan regulert til sentrumsformål.

Planer i nærheten av eiendommen:
- Parkeringsanlegg i fjell og kollektivterminal, Osøyro
Omhandler bygging av parkeringsanlegg, planlegging er igangsatt. Prosjektet planlegger en moderne kollektivterminal med venterom og tilhørende taxiterminal.

- FV 552 Hauge - Osøyro
Omhandler reguleringsplanarbeid med formål å legge til rette for gang- og sykkelvei på Fv. 552 Hatvikvegen - Finnebrekka - Oselva bro.

- 20231100 Mobergsneset, 52/505
Omhandler planlegging av hotell på ti etasjer med omlag 200 gjesterom.

Kjøper må påregne økt støy og veitrafikk i byggeperiode.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr./bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

4624/52/7/11:
Tinglyst 23.07.1992 - Dokumentnr: 7224 - Best. om båt/bryggeplass
RETT TIL BÅTFESTE PÅ ANGITT STED.
Overført fra: Knr:4624 Gnr:52 Bnr:7 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere
Informasjon fra den tidligere salgsoppgaven tilsier at heftelsen omhandler en tinglyst leieavtale som gjaldt frem til 1995, og er ikke relevant for eierseksjonen som er til salgs her. Styreleder kjenner ikke til heftelsen og kommer ikke til å foreta sletting av denne. Ingen må ikke inngå avtale om kjøp av denne seksjonen basert på forhåpninger om at slik båtfesterett følger med i handelen.

Tinglyst 23.07.1992 - Dokumentnr: 7224 - Bruksrett
BRUKSRETT TIL ELEKTROKRAN.
Overført fra: Knr:4624 Gnr:52 Bnr:7 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere
Omhandler leiekontrakt om leie av lokaler.

Eiendommen er seksjonert, og kopi av seksjoneringen kan fås ved henvendelse til megler.

Tinglyst 12.08.2015 - Dokumentnr: 729806 -
Resek/deling av seksjon
Oppdeling av:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 6681/7521
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 11
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 48/7521

Tinglyst 19.10.2018 - Dokumentnr: 1391316 -
Reseksjonering
Snr: 11
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 48/7409
Deling av seksjon
Seksjon opprettet fra fellesareal
Endring av tilleggsdel
Endring av sameiebrøk
Endring av formål

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det gjøres oppmerksom på at byggeår er 1977, men at det har blitt gjort en ombygging i 2015 fra kontor til bolig, hvorav denne seksjonen ble ombygget.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Seksjonen er nær ved å være overbeheftet, dvs. at summen av de tinglyste pengeheftelsene overstiger den forventede salgssummen. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på seksjonen, kan handel kun gjennomføres forutsatt at eventuelle fremtidige utleggstagere aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet. Megler vil holde kjøper orientert om eventuell utvikling i saken. For i best mulig grad å sikre gjennomføring av handelen, er det et ønske og en fordel at overtagelse blir satt til snarest mulig.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik

bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes

senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) - estimert til kr. 48 420,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 5 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 000,-

Samlet skal selger betale kr. 119 720,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 27. juli 2026

Ansvarlig megler
Isak Bruarøy, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47352016

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Sør
Nesttunvegen 100
5221 NESTTUN
Juridisk navn: Bergen Sør Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 936982581

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Brugata 28

Skoler

Borgafjellet barneskule (1-7 k...	250 elever, 14 klasser	4 min 2.4 km
Kuventræ barneskule (1-7 kl.)	292 elever, 13 klasser	5 min 2.5 km
Os barneskule (1-7 kl.)	211 elever, 12 klasser	5 min 2.7 km
Lunde barneskule (1-7 kl.)	327 elever, 17 klasser	8 min 4.5 km
Os ungdomsskule (8-10 kl.)	486 elever, 35 klasser	7 min 0.6 km
Os gymnas	270 elever, 11 klasser	19 min 1.6 km
Os vidaregåande skule	460 elever, 33 klasser	7 min 3.1 km

Sport

Os barne- og ungdomsskole	6 min
Kolabakkane ballplass	8 min
Aktiv365 Xpress Os	1 min
Energi Treningssenter Os	3 min

Offentlig transport

Osøyro terminal	Totalt 9 ulike linjer	3 min 0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen	Linje F4, L4, R40	26 min 28.7 km
Bergen Flesland		22 min

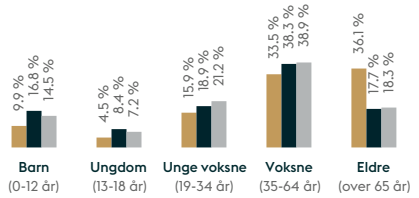
Barnehager

Os barnehage (0-5 år)	112 barn	21 min 1.8 km
Eventus Borgafjell barnehage (...	132 barn	4 min 2.6 km
Espira Ulvenvatnet barnehage (...	98 barn	5 min 2.3 km

Dagligvare

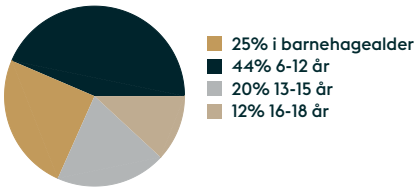
Coop Extra Irisgården	3 min
Coop Extra Osøyro	4 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Hauge	1 188	571
Kommune: Bjørnafjorden	25 213	11 115
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



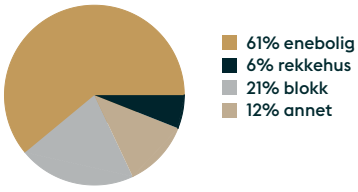
Ladepunkt for el-bil

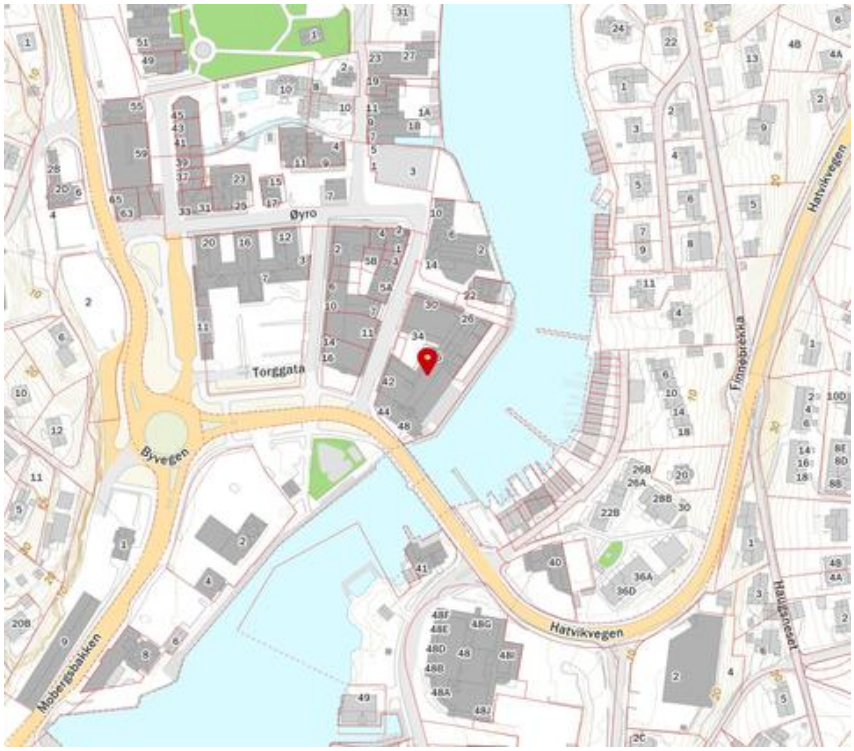
Coop Extra Irisgården	3 min
Coop Extra Osøyro	4 min

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	40%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%

Boligmasse





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Brugata 28
5200 OS

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1977
Hovedbygg BRA:	43 m^2
Hovedbygg BRA-i:	43 m^2
Sum alle bygg BRA:	49 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	43 m^2
Rapportdato:	14.7.2026 (Gyldig til 14.7.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	9	3	0	3

Sindre Berentsen
Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer
Berentsen Bygg as

Sindre@Berentsentakst.no
41004836

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannledninger	TG-2 er satt på grunn av manglende tettehylser TG-2 er satt på grunn av manglende tettehylser TG-2 er satt på grunn av manglende merking/rørfortegnelse i fordelerskapet
Våtrom - Sanitærutstyr	- TG-2 pga fuktskade/svellinger i baderomsinnredning - TG-2 pga ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Våtrom - Dokumentasjon	-TG-2 pga dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	TG-IU pga det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg
Ventilasjon	TG-IU er satt fordi ventilasjonsaggregatet ikke var tilgjengelig for inspeksjon ved befaringen
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
13.7.2026	**14.7.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Bjørg Haugene**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Åsmund Lien**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sindre Berentsen**	Telefon:	**41004836**
Firma:	**Berentsen Bygg as**	Epost:	**Sindre@Berentsentakst.no**
Tittel:	**Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer**	Adresse:	,
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg Forsikring**		

Medlem av NITO

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Brugata 28, 5200 Os**						
Kommunenr:	**4624**	Gårdsnr:	**52**	Bruksnr:	**7**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**11**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1977** - Kilde: Eiendomsverdi						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur, bærende konstruksjoner i betong
Yttervegger oppført i murkonstruksjoner med utvendig malt fasade og trekonstruksjoner med fasadeplater.
Vinduer med 2-lags isolerglass i pvc karmer.
Entrédør med Brann-/lydklasse B30/35db.
Saltak og flat takkonstruksjon med ukjent tekking.

OVERFLATER:
Gulv- Fliser på bad. Parkett på øvrige rom.
Vegg- Fliser på bad. Ellers malte slette overflater.
Tak- Malt slett himling.

OPPVARMING:
Varmekabler på bad. Ellers elektrisk oppvarming

VENTILASJON:
Balansert ventilasjon.

Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1977 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskriften som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	43	43	0	0	0
Ekstern bod	6	0	6	0	0
Totalt m²	**49**	**43**	**6**	**0**	**0**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**43**	**43** Romfordeling: -Entre: 4,7 m² -Bad: 4 m² -Kjøkken: 8,6 m² -Soverom 8,4 m² -Stue: 15,5 m² 2 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**43**	**43**	**0**	**0**	**0**

Bygning: Ekstern bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**6**	**0**	**6** Romfordeling: -Ekstern bod: 5,5 m²	**0**	**0**
Totalt m²	**6**	**0**	**6**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderrobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

Eksterne boder i samme bygg: Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse
Entre dør med B-30 og 35 db (Brann og lydklasse) Vinduer med 2-lags isolerglass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Ukjent når vinder ble skiftet sist	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest

6.2 Takkonstruksjon og loft — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — **TG-IU**

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Konstruksjonsdelen er ikke fullstendig gjennomgått av takstmann på grunn av begrenset tilkomst samt at hele konstruksjonen er bygget inn og lar seg ikke kontrollere
Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, Innvendige synlige og synlige forhold fra bakkenivå utvendig.

TG-IU pga det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg

6.3 Kjøkken — TG-1

Beskrivelse

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin/innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning — **TG-1**

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med vask.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn
-Platetopp
-Oppvaskemaskin.
-Kombiskap (kjøl/frys)
-Ventilator

Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.
-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje og i god stand.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk — **TG-1**

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**

Det er registrert et rom som benyttes som soverom med et gulvareal på ca. 8,8 m². Rommet har takvindu som bidrar til dagslys og ventilasjon. Det er ikke fremlagt byggetegninger eller annen dokumentasjon som gjør det mulig å kontrollere om rommet er omsøkt eller godkjent til dagens bruk. Rommets godkjenningsstatus er derfor ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.5 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Det er ved visuell observasjon registrert at det er utført oppgraderinger av avløpsanlegget etter opprinnelig byggeår. Forholdet er ikke dokumentert.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registrert. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Avløpsrør fra leilighet og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet/ borettslaget sitt ansvar

6.6 Vannledninger — TG-2



Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Ukjent når det sist ble gjort arbeid på anlegget.

Er det montert fordelerskap?	**Ja**

Fordelerskap er plassert på bad.

Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**



Mangler tettehylse.

Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei

Oppsummering **TG-2**

Ikke avdekket lekkasjer

Rør-i-rør-føringer under kjøkkenvask og til varmtvannsbereder, har ikke en godkjent eller forskriftsmessig utførelse. Det skal benyttes godkjent tettehylse som sikrer at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til fordelerskap. (TG-2)

Eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes tilbake til fordelerskapet som forutsatt.

Lokale utbedringer rundt tettehylse til rør-i-rør, anbefales.

Det mangler rør fortegnelse i fordelerskap (TG-2)

Forholdet vanskeliggjør identifisering av rørføringer og betjening ved lekkasje, vedlikehold eller reparasjoner.

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

6.7 Elektrisk

Beskrivelse

Leiligheten har automatsikringer i sikringsskap plassert i entre

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999, og det foreligger heller ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene.

Manglende dokumentasjon gjør at anleggets tilstand ikke lar seg verifisere, og det anbefales å innhente samsvarserklæring samt få utført en el-kontroll av autorisert fagperson.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

6.8 Varmtvannsbereder — TG-1

Plassering bereder	**Kjøkkenbenk**
Fundament	**Kjøkkenskap med ukjent understøttelse**
Årstall	**2014**
Størrelse	**80 liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.9 Ventilasjon — TG-IU



Manglende tilkomst til aggregat for balansert ventilasjon.

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	**TG-IU**

Leiligheten har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregatet er plassert på kryploft uten etablert tilkomst og var derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon ved befaringen

Manglende tilkomst medfører at ventilasjonsaggregatets tilstand, vedlikeholdsstatus og funksjon ikke kan verifiseres. Det foreligger derfor usikkerhet knyttet til anleggets tekniske tilstand og gjenværende levetid.

Det anbefales å etablere eller fremskaffe tilfredsstillende tilkomst til ventilasjonsaggregatet. Aggregat og filtre bør kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til produsentens anbefalinger.

TG-IU er satt fordi ventilasjonsaggregatet ikke var tilgjengelig for inspeksjon ved befaringen. Anleggets tilstand og vedlikeholdsstatus kunne derfor ikke vurderes.

6.10 Våtrom — TG-2

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj, benkeskap med servant, innebygd sisterne og opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk ventilasjon samt tilluft spalte under dør for optimal ventilering.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Badet ble sist oppgradert/etablert i 2015 (Kilde: Tidligere prospekt)

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontorll.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-1**

Ved enkel vanntest ble det observert at vannet ledes mot sluket og dreneres tilfredsstillende uten oppsamling av vann eller avrenning bort fra sluket

28mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. ca 10mm fall fra dør til start av dusjs sone. Fallforhold mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke påvist fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

28mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. ca 10mm fall fra dør til start av dusjs sone. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredstillende.

Fordelerskapet er plassert innenfor våtsone. Ved en eventuell lekkasje eller utetthet i skapet kan plasseringen medføre økt fuktbelastning på omkringliggende konstruksjoner. Løsningen vurderes som mer sårbar enn plassering utenfor våtsone.

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

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Det registreres svelging/fuktskade i sidene på benkeskap til servant og i ene skuffen. Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger etter behov.

Det er innebygd sisterne til klosettet uten tilfredsstillende drenering av eventuelt lekkasjevann.

Manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne medfører at en eventuell lekkasje ikke vil bli synlig før den har utviklet seg, noe som øker risikoen for skjulte fukt- og vannskader i konstruksjonen. Registrerte forhold bør utbedres for å redusere risikoen for følgeskader.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk. Det ble kontrollert med papirark, og det ble ikke påvist avvik ved avtrekksfunksjonen.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Hulltaking ikke utført da det ikke er tilgjengelig konstruksjon bak dusjsone. Andre steder vurderes som lite relevante for reell fuktrisiko og kan gi misvisende trygghet. Vurderingen er gjort i tråd med NS 3600 og forskriftens intensjon om målrettet fuktkontroll der risiko faktisk foreligger.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-IU**

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagt våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Da kontrollen ikke er utført mot våtrommets mest bruksvannsutsatte områder, anbefales økt oppmerksomhet på tegn til fuktpåvirkning og skadeutvikling. Ved fremtidig oppgradering eller mistanke om avvik anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonens oppbygning og tilstand.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Oppsummering dokumentasjon	TG-2
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bjørg Haugene	9578-5993-4-2190644	2026-06-18 14:06:20
Åsmund Lien	9578-5993-4-1647835	2026-06-18 14:06:35

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
18. juni 2026

Oppdragsnummer
48-0086/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Brugata 28, 5200 OS

Meglerfirma
Nordvik Bergen Sør

Selgere
Åsmund Lien, Bjørg Haugene

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Kjenner ikkje polisenummeret
Forsikret i: Forsikra gjennom sameiget

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjennom sameiget

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bergen parkettservice: Sliping og lakking av parkett, juni -26 Målarmeister Per Arne Aase: Måla ein vegg på soverommet, juni -26

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Det har vore ein liten lekkasje ved takvindauge, men den er tetta, utført av sameiget

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du 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/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja

Beskriv: Stormflo kan ein sjeldan gong nå fram til hovudinngangen, men då kan nyttast alternativ inngang

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 48-0086/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Åsmund Lien	**2026-06-18**	**Bjørg Haugene**	**2026-06-18**

Identifikasjon

Åsmund Lien

Identifikasjon

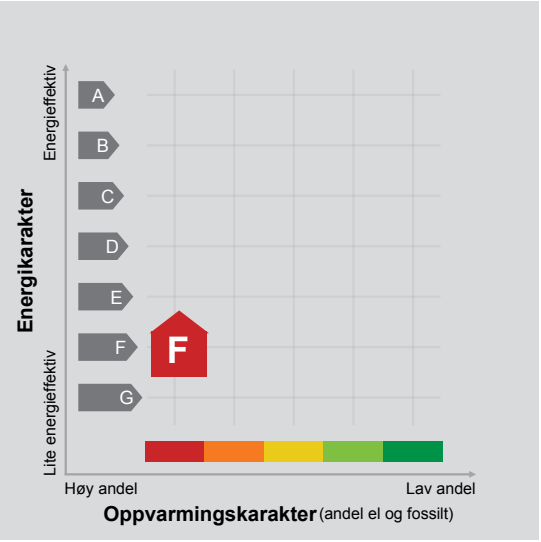
Bjørg Haugene

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Brugata 28
Postnummer	5200
Sted	OS
Kommunenavn	Bjørnafjorden
Gårdsnummer	52
Bruksnummer	7
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300484414
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	60e5f923-53b5-48c9-80b4-da0500aeaafc
Dato	06.06.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1977
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	43
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Brugata 28
Postnummer: 5200
Sted: OS
Kommune: Bjørnafjorden
Bolignummer:
Dato: 06.06.2023 11:49:50
Energimerkenummer: 60e5f923-53b5-48c9-80b4-da0500aeaafc

Kommunenummer: 4624
Gårdsnummer: 52
Bruksnummer: 7
Seksjonsnummer: 11
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300484414

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 6: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

VEDTEKTER
FOR SAMEIET HANDLE- OG BJØRNEGÅRDEN

Vedtatt i årsmøte
den 29.06.23
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Handle- og Bjørnegården og har gårdsnummer 52 og bruksnummer 7 i Bjørnafjorden kommune. Sameiet består av 4 næringsseksjoner og 38 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Det gjelder følgende bestemmelser om enerett til bruk av fellesareal:

- *Eier av seksjon 1, 3, 4 og 5 har enerett til bruk av utvendig grunnareal til parkering, varelevering etc. Øvrige seksjonseiere skal likevel kunne ferdes på utearealet og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.*
- *Eierne av seksjon 40, 41 og 42 har enerett til å bruke felles takterrasse i 5. etasje som tilkomst og som uteoppholdsareal (utenfor den enkelte seksjon).*
- *Eier av snr 4 og 5 har enerett til bruk av ventilasjonsrom i 2. etg, ventilasjonssjakter og ventilasjonsrom på taket. Ventilasjonsrom på taket kan bygges om og utvides noe.*
- *Eier av snr 1, 3 -5 har rett til å etablere og ha skilt og belysning med ledninger på fasadene. Alle slike installasjoner må være i henhold til offentlige krav.*

Rettighetene gjelder i 30 år, med unntak av eneretten til bruk av utvendig grunnareal som gjelder uten tidsavgrensning.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det er avtalt følgende bestemmelser om rettigheter til de enkelte seksjoner:

- *Eiere av seksjon 6, 7, 28 – 42 har rett til å ferdes gjennom snr 1 i forbindelse med tilkomst til bodareal.*
- *Eiere av seksjon 6, 7, 28 – 42 har rett til å bruke teknisk rom i snr 3.*
- *Alle seksjonseiere har rett til å bruke strømrom i snr 4.*

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles på følgende måte:

Snr 1 skal betale et fast beløp, kr 60 000 per år.

Kostnader som gjelder alle seksjonene, for eksempel renhold, matteleie, vaktmestertjenester, regnskap, revisjon, styrehonorar, strøm fellesareal, Innvendig og utvendig vedlikehold av fellesarealer, låsrekvisita, VVS, heis, el. installasjoner, forsikring og utrykking (brann) skal fordeles mellom de øvrige seksjonseierne etter sameiebrøken.

Brannutrykninger som skyldes uaktsomhet, skal dekkes av eier av vedkommende seksjon som har utløst alarmen.

Kostnader som gjelder alle boligseksjonene, for eksempel drift og vedlikehold av felles TV-/internettabonnement skal fordeles med en lik del for hver av boligseksjonene.

Kostnader som gjelder utvendig grunnareal, skal dekkes av eier av snr 1, 3-5.

Inntekter, herunder fra utleie av telefonmast på tak, skal deles i henhold til sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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 vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

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 i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

De seksjonseiere som har enerett til bruk av fellesareal som angitt i pkt 2.4 skal ha plikt til å holde disse delene av fellesarealene ved like.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets 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.

7.2. Ordinært årsmøte

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

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. 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.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning 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 at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

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

f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)

h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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, besluttes 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.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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 seksjonseiernes 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.

7.12. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre til fem medlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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.

8.6. Inhabilitet

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.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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. Styret kan også gjøre gjeldende krav

seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Årsregnskap 2025
Sameiet Handle- Og Bjørnegården

Resultatregnskap
Balanse
Noter

Org.nr.: 989 628 607

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/a5da3446-cc65-4043-97e0-9efc5559e070

visma sign
www.vismasign.com

Resultatregnskap

Sameiet Handle- Og Bjørnegården

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Fellesinntekter	2	2 698 870	2 059 505
Sum driftsinntekter		**2 698 870**	**2 059 505**
Lønnskostnad	3	177 200	155 745
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	12 884	9 325
Annen driftskostnad	5	1 699 545	1 540 811
Sum driftskostnader		**1 889 628**	**1 705 881**
Driftsresultat		**809 242**	**353 624**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		159	301
Annen rentekostnad		0	70
Resultat av finansposter		**159**	**231**
Resultat		**809 401**	**353 855**
Årsresultat	**6**	**809 401**	**353 855**
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	353 855
Til annen egenkapital/vedlikeholdsfond		809 401	0
Sum overføringer		**809 401**	**353 855**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/a5da3446-cc65-4043-97e0-9efc5559e070
visma sign
www.vismasign.com

Balanse

Sameiet Handle- Og Bjørnegården

Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	230 700	235 984
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	30 900	38 500
Sum varige driftsmidler	**4**	**261 600**	**274 484**
Sum anleggsmidler		**261 600**	**274 484**
Fordringer			
Kundefordringer		0	210
Andre kortsiktige fordringer		246 933	189 803
Sum fordringer		**246 933**	**190 013**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		**804 632**	**112 147**
Sum omløpsmidler		**1 051 565**	**302 160**
Sum eiendeler		**1 313 165**	**576 644**
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital/vedlikeholdsfond		1 214 206	404 805
Sum opptjent egenkapital		**1 214 206**	**404 805**
Sum egenkapital	**6**	**1 214 206**	**404 805**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		69 100	146 423
Skyldig offentlige avgifter		12 447	10 297
Annen kortsiktig gjeld		17 412	15 118
Sum kortsiktig gjeld		**98 959**	**171 838**
Sum gjeld		**98 959**	**171 838**
Sum egenkapital og gjeld		**1 313 165**	**576 644**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/a5da3446-cc65-4043-97e0-9efc5559e070
visma sign
www.vismasign.com

Balanse

Sameiet Handle- Og Bjørnegården
Bergen,
Styret i Sameiet Handle- Og Bjørnegården

Vegard Nataas	Pål Brynjulfsen Kvalheim	Stein Helge Hjartholm
styreleder	styremedlem	styremedlem

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/a5da3446-cc65-4043-97e0-9efc5559e070
visma sign
www.vismasign.com

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter og kostnader
Fellesinntekter inntektsføres i den perioden de er opptjent. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, det vil si at kostnader medtas i samme periode som tilhørende fellesinntekt er inntektsført..

Anleggsmidler/langsiktig gjeld
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/a5da3446-cc65-4043-97e0-9efc5559e070
visma sign
www.vismasign.com

Note 2 Andelshavere og fordeling av felleskostnader

Andelshavere pr 31.12.2025	**Andel**
Bjørnegaarden AS	4864/7409
Bjørnegården Burettslag	840/7409
Boligbygg Vest Utleie AS	310/7409
Boligbygg Os AS	200/7409
Ingunn Brit Magnusson	132/7409
Geir Olsen og Astrid Gulbrandsøy	121/7409
Bård Askeland og Anne Sælensminde	115/7409
Svein Kåre Jæger	75/7409
Synnøve Hegerland	72/7409
Svetlana Jaksic	68/7409
Isak Rosendahl Heggland	65/7409
Janikke Bahus Glomsaas	61/7409
8 Fjell Eiendom AS	59/7409
Ingemund Næss	58/7409
Odd Sture	58/7409
Jarand Brenne	56/7409
Jon Sundfjord	56/7409
Kari Agnes Østgård	54/7409
William Bastiansen	49/7409
Kristine Storli Nilsen	48/7409
Åsmund Lien og Bjørg Haugene	48/7409

En stor del av sameiets felleskostnader er ikke relevant for s.nr 1 (garasjeseksjonen). S.nr 1 betaler kr 60 000 i felleskostnader. Fordeling av øvrige felleskostnader blir etter følgende fordeling:

Andelshavere pr 31.12.2025	**Andel**
Bjørnegaarden AS	4864/6400
Bjørnegården Burettslag	840/6400
Boligbygg Vest Utleie AS	310/6400
Boligbygg Os AS	200/6400
Ingunn Brit Magnusson	132/6400
Geir Olsen og Astrid Gulbrandsøy	121/6400
Bård Askeland og Anne Sælensminde	115/6400
Svein Kåre Jæger	75/6400
Synnøve Hegerland	72/6400
Svetlana Jaksic	68/6400
Isak Rosendahl Heggland	65/6400
Janikke Bahus Glomsaas	61/6400
8 Fjell Eiendom AS	59/6400
Ingemund Næss	58/6400
Odd Sture	58/6400
Jarand Brenne	56/6400
Jon Sundfjord	56/6400
Kari Agnes Østgård	54/6400

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/a5da3446-cc65-4043-97e0-9efc5559e070
visma sign
www.vismasign.com

William Bastiansen	49/6400
Kristine Storli Nilsen	48/6400
Åsmund Lien og Bjørg Haugene	48/6400

Note 3 Lønnskostnader og antall årsverk

Lønnskostnader

	2025	2024
Lønninger	155 300	136 117
Arbeidsgiveravgift	21 900	19 192
Sum	**177 200**	**155 309**

Selskapet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk.

Note 4 Anleggsmidler

	Påkostninger bygg	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	237 684	76 625	314 309
= Anskaffelseskost 31.12.25	**237 684**	**76 625**	**314 309**
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	6 984	45 725	52 709
= Bokført verdi 31.12.25	**230 700**	**30 900**	**261 600**
Årets ordinære avskrivninger	5 284	7 600	12 884
Økonomisk levetid	45 år	10 år	

Note 5 Spesifikasjon av andre driftskostnader

	2025	2024
Vedlikehold bygg	102 363	110 408
Renovasjon	435 864	246 000
VVS og heis	88 030	184 656
El.installasjoner	6 422	4 635
Forsikring	155 031	137 676
Renhold	99 342	96 158
Matteleie	61 655	57 509
Vaktmestertjenester	296 860	282 885
Regnskap	140 379	130 669
Revisor	59 656	51 453
Strøm	6 960	58 192
Uttrykning brannalarm/brannvarsling	72 304	11 624
Viderefakturerte kostnader - tv og internett	166 778	160 987
Møte, kurs, oppdatering o.l.	1 882	1 523
Øreavrundong	-23	-1
Bank- og kortgebyr	6 043	6 440
Sum driftskostnader	**1 699 545**	**1 540 811**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/a5da3446-cc65-4043-97e0-9efc5559e070
visma sign
www.vismasign.com

Note 6 Egenkapital

	Annen egenkapital/ vedlikeholdsfond	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	404 805	404 805
Årets resultat	809 401	809 401
Pr 31.12.2025	**1 214 206**	**1 214 206**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/a5da3446-cc65-4043-97e0-9efc5559e070
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 8 pages before this page
Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 8 sider før denne side
Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

Vegard Nataas
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Sameiet Handle- og Bjørnegården
aaa30789-8297-4af7-9b81-61abb231dece - 2026-06-26 02:58:15 UTC +03:00
BankID - 699481b1-6187-4732-a0cd-5bffee7a8737 - NO
Representative - Nimenkirjoitusoikeus - Firmateckningsrätt - Representant - Repræsentant

Stein Helge Hjartholm
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Sameiet handle og Bjørnegården
bf8f5ba0-a30a-4fde-87d3-2cd7bb0fa98f - 2026-06-26 11:36:33 UTC +03:00
BankID - 8e778170-2c1c-4e33-954a-72a44afa8b24 - NO
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Pål Brynjulfsen Kvalheim
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Bjørnegaarden
152a4d67-912f-493c-958a-730ecf0b5dbc - 2026-06-27 10:31:57 UTC +03:00
BankID - 249782e8-4b26-4592-aa87-e831ac3da92f - NO
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/a5da3446-cc65-4043-97e0-9efc5559e070
visma sign
www.vismasign.com

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE

Den 25. juni 2026 kl. 17.30 til 18:30 ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Handle- og Bjørnegården. Møtet ble avholdt i Brugata 50 (Capri).

1. Fremmøtte og stemmer

Til stede var styreleder Vegard Nataas.

Følgende seksjonseiere var til stede eller representert:

Bjørnegaarden AS ved Pål Brynjulfsen Kvalheim, som representerte 4 864/7409 av stemmene

Bjørnegården Burettslag ved Oddbjørn Strand Angermann, som representerte 840/7409 av stemmene

Kavin Premprayun, som representerte 88/7409 av stemmene

Odd Sture, som representerte 58/7409 av stemmene

Jon Sundfjord, som representerte 56/7409 av stemmene

Bård Askeland og Anne Sælensminde, som representerte 115/7409 av stemmene

Ingemund Næss, som representerte 58/7409 av stemmene

Synnøve Hegerland, som representerte 72/7409 av stemmene

Jarand Brenne, som representerte 56/7409 av stemmene

Jannike Bahus Glomsaas, Ove Ruben Ranum Olsen Lærk og Lasse Glomsaas Sennesvik, som representerte 61/7409 av stemmene

Geir Olsen og Astrid Gulbrandsøy, som representerte 121/7409 av stemmene

Ingunn Brit Magnusson møtte personlig. Dag Inge Magnusson møtte som hennes fullmektig i henhold til fremlagt fullmakt. Seksjonen representerte 132/7 409 av stemmene.

De fremmøtte og representerte seksjonseierne utgjorde til sammen 6 521/7409 av stemmene, tilsvarende ca. 88,0 % av stemmene.

Følgende seksjonseiere var ikke representert:

Boligbygg Os AS, som representerer 200/7409 av stemmene

William Bastiansen, som representerer 49/7409 av stemmene

Svetlana Jaksic og Slobodan Drazic, som representerer 68/7409 av stemmene

Isak Rosendahl Heggland, som representerer 65/7409 av stemmene

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/19f5031a-072a-44fb-abd0-6f19e2c7b42d
visma sign
www.vismasign.com

Åsmund Lien og Bjørg Haugene, som representerer 48/7409 av stemmene

Kristine Storli Nilsen, som representerer 48/7409 av stemmene

Kari Agnes Østgård, som representerer 54/7409 av stemmene

Boligbygg Vest Utleie AS, som representerer 222/7409 av stemmene

Svein Kåre Jæger, som representerer 75/7409 av stemmene

8 Fjell Eiendom AS, som representerer 59/7409 av stemmene

De ikke-representerte seksjonseierne utgjorde til sammen 888/7409 av stemmene, tilsvarende ca. 12,0 % av stemmene.

Med mindre annet fremgår nedenfor, ble alle vedtak truffet enstemmig blant de representerte stemmene.

2. Konstituering

Vegard Nataas ble valgt som møteleder og referent.

Pål Brynjulfsen Kvalheim ble valgt til å signere protokollen sammen med møtelederen.

Det ble foreslått å godkjenne innkallingen og erklære årsmøtet lovlig satt.

Det ble opplyst at enkelte seksjonseiere ikke hadde mottatt innkallingen som følge av strenge spamfiltre for Gmail-kontoer. Innkallingen var sendt på nytt, men kom heller ikke da frem til enkelte mottakere. Det ble samtidig opplyst at alle hadde mottatt varsel om årsmøtet i forbindelse med oppfordringen om å melde inn saker, men at enkelte ikke hadde mottatt årsregnskapet.

Årsmøtet ba styret innskjerpe rutinene for innkalling til neste årsmøte, herunder vurdere tiltak for å sikre at innkalling og vedlegg faktisk kommer frem til seksjonseierne.

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og årsmøtet ble erklært lovlig satt.

3. Godkjenning av årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.

Regnskapet viser et årsresultat på kr 809 401. Årsresultatet disponeres ved overføring til annen egenkapital / vedlikeholdsfond, i samsvar med fremlagt årsregnskap.

Det ble kommentert at kostnadene til revisjon fremstår som høye.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 godkjennes. Disponeringen av årsresultatet godkjennes.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/19f5031a-072a-44fb-abd0-6f19e2c7b42d
visma sign
www.vismasign.com

4. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt. Vegard Nataas var foreslått gjenvalgt som styreleder.

Vedtak:
Vegard Nataas gjenvelges som styreleder.

5. Valg av styremedlemmer

Pål Brynjulfsen Kvalheim og Stein Helge Hjartholm var foreslått gjenvalgt som styremedlemmer.

I tillegg ble Dag Inge Magnusson foreslått som nytt styremedlem.

Vedtak:
Pål Brynjulfsen Kvalheim og Stein Helge Hjartholm gjenvelges som styremedlemmer. Dag Inge Magnusson velges som nytt styremedlem.

Styret består etter dette av:

Styreleder: Vegard Nataas

Styremedlem: Pål Brynjulfsen Kvalheim

Styremedlem: Stein Helge Hjartholm

Styremedlem: Dag Inge Magnusson

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Årsmøtet behandlet godtgjørelse til styret.

Vedtak:
Styrets godtgjørelse fastsettes til:

kr 100 000 til styreleder Vegard Nataas

kr 20 000 til styremedlem Stein Helge Hjartholm

Det fastsettes ikke særskilt godtgjørelse til øvrige styremedlemmer.

7. Innmeldte saker

7.1 Brannvern

Årsmøtet behandlet innmeldte saker knyttet til brannvern og sikkerhet.

Feilmelding på branntavlen i inngangen mot restaurant Ilya
Pål Brynjulfsen Kvalheim opplyste at feilmeldingen var en falsk feilmelding, og at forholdet er håndtert som en reklamasjonssak.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/19f5031a-072a-44fb-abd0-6f19e2c7b42d
visma sign
www.vismasign.com

Dørknapp for rullestol ved utgangen til rullestolrampen i Brugata
Pål Brynjulfsen Kvalheim opplyste at ny dørknapp / nødvendig utstyr er bestilt, men at det er lang leveringstid.

Eksponert betongvegg i 3. etasje etter justering av ny branndør
Saken ble tatt til orientering. Eventuelt behov for utbedring følges opp av styret.

Sykkelparkering i inngangen mot restaurant Ilya og mulig etablering av sykkelbod i kjelleren
Det ble foreslått å sette opp skilt om parkering forbudt for å sikre frie rømningsveier og redusere risiko for skade på vegger og fellesarealer.

Det ble opplyst at kjelleren er en egen seksjon, og at den ikke kan tas i bruk til sykkelparkering uten avtale med eier av seksjonen. Det ble ikke fattet vedtak om etablering av sykkelbod.

Vedtak:
Sakene tas til orientering. Styret følger opp forholdene innenfor rammen av ordinær drift og vedlikehold. Forhold som gjelder brannvern, rømningsveier og sikkerhet prioriteres.

7.2 Vedlikehold

Årsmøtet behandlet innmeldte saker knyttet til vedlikehold.

Fullføring av oppsparkling og maling i fellesarealene mot Ilya
Det ble opplyst at arbeidet nå skal være ferdigstilt.

Låsing av skap i 3. etasje i inngang 28
Saken gjelder skap hvor modem/router for seksjonene i sameiet befinner seg. Det ble opplyst at skapet skal være låst, og at Stein Helge Hjartholm har nøkkel. Ingemund Næss opplyste også at an har nøkkel.

Løst rekkverk i 2. etasje utenfor tidligere tannlegekontor i inngangen mot Ilya
Saken ble tatt til orientering. Eventuelt behov for utbedring følges opp av styret.

Oversikt over ansvar for vedlikehold og kontaktpersoner
Det ble opplyst at Stein Helge Hjartholm skal være kontaktperson for henvendelser om vedlikehold og tekniske forhold i bygget.

Vedtak:
Sakene tas til orientering. Styret følger opp eventuelle gjenstående forhold innenfor rammen av ordinær drift og vedlikehold.

8. Øvrige forhold tatt opp til orientering

Det ble drøftet problemer med at utenforstående benytter bossrommet. Det ble uttrykt ønske om å vurdere låsing eller annen adgangskontroll for å hindre uønsket tilgang.

Det ble også pekt på at styret bør undersøke utfordringer knyttet til fremtidig renovasjonsløsning.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/19f5031a-072a-44fb-abd0-6f19e2c7b42d
visma sign
www.vismasign.com

Sakene var ikke angitt som egne vedtakssaker i innkallingen, og det ble derfor ikke fattet formelle vedtak. Innspillene tas med i styrets videre arbeid.

9. Avslutning

Det forelå ikke flere saker til behandling. Møtet ble hevet.

Etter at årsmøtet var hevet, fortsatte de som ønsket med en uformell diskusjon. Dag Inge Magnusson tok notater fra den uformelle delen. Eventuelle saker fra den uformelle diskusjonen kan behandles av styret på et senere styremøte.

Protokollen signeres elektronisk av møteleder og valgt medundertegner.

Vegard Nataas
Møteleder

Pål Brynjulfsen Kvalheim
Valgt til å signere protokollen sammen med møteleder

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/19f5031a-072a-44fb-abd0-6f19e2c7b42d
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 5 pages before this page
Dokumentet inneholder 5 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 5 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 5 sider før denne side
Detta dokument innehåller 5 sidor före denna sida

Vegard Nataas
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Sameiet Handle- og Bjørnegården
f1883add-6026-46c0-8831-16d94d915a05 - 2026-06-26 02:37:39 UTC +03:00
BankID - 0c97d3a2-46cb-4bd8-936e-af0e5dc0ed98 - NO
Representative - Nimenkirjoitusoikeus - Firmateckningsrätt - Representant - Repræsentant

Pål Brynjulfsen Kvalheim
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Bjørnegaarden
81fd097f-f44c-4ef5-8234-d3f1933ebfe3 - 2026-06-27 10:31:57 UTC +03:00
BankID - 249782e8-4b26-4592-aa87-e831ac3da92f - NO
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/19f5031a-072a-44fb-abd0-6f19e2c7b42d
visma sign
www.vismasign.com

OS KOMMUNE
Byggesak



Link Arkitektur AS
Pb 4121 Dreggen
5835 BERGEN

Saksnr.	Arkivkode	Saksh.	Dykkar ref.	Dato
11/1779 - 38	/ L42/	- 56575317		11.05.2015

52/7,444, BJØRNEGÅRDEN, BRUKSENDRING FRÅ NÆRING TIL 6 HUSVÆRE OG FASADEENDRING - ferdigattest

Delegasjonssaksnr. Utval
575/2015 Delegert sak Plan- og bygningsutvalet

I medhald av Plan- og bygningslova § 21-10, jfr. forskrift av 01.07.2010 om sakshandsaming og kontroll, kap. 8 og i samsvar med anmodning om ferdigattest og underteikna gjennomføringsplan datert 14.01.2015, blir det på gnr. 52, bnr. 7, Brugata 28 i Os kommune gitt ferdigattest for bruksendring næring til 6 husvære, fasadeendring , for Bjørnegården AS

Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til andre føremål enn kva som går fram av byggjeløyve, jfr. Pbl § 21-10.

De har fått følgjande adresse: Brugata 28
De har fått følgjande bustadnummer: H0401, H0402, H0403, H0404, H0405, H0406

Huseigar må syta for at det snarast råd vert sett opp husskiltnummer best mogleg synleg frå vegen. Skiltet bør stå på huset, men kan og plasserast på garasje, portstolpe eller liknande Det må likevel ikkje vera tvil om kva hus skiltet gjeld.

Os kommune har innført pliktig renovasjon. Eigar må sjølv tinga bossabonnement hos BIR (Bergen Interkommunale Renovasjonsselskap) på tlf 815 33030. Dette skal gjerast snarast råd.

Omsøkte tiltak vert registrert i Matrikkelen.

Med helsing

Geir Heldal
Fagleiar Byggesak avd.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ikkje underskrift av leiar

Kopi til:
Matrikkelfører

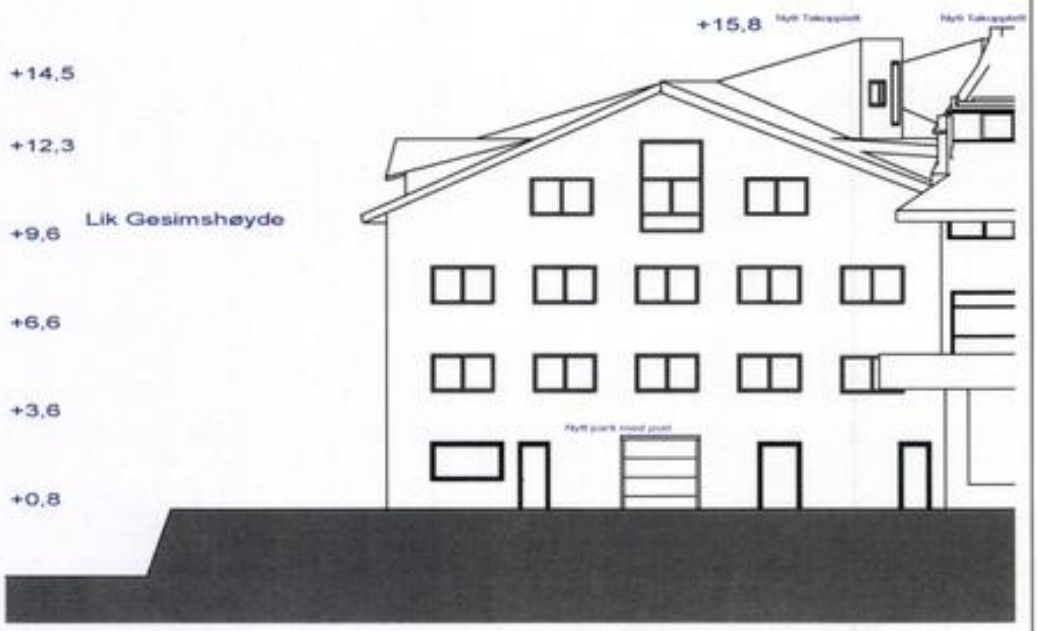
ADRESSE	TELEFON	WEB/EPOST	INFO
Rådhuset	*Sentralbord: 56 57 50 00*	*postmottak@os-ho.kommune.no*	*Bankgiro: 3201.48.86388*
Torggata 7	*Telefax: 56 30 75 26*	*www.oskommune.no*	*Org.nr.: 844 458 312*
Pb.84, 5202 Os	*Dir. innval: 56575317*		

OS KOMMUNE
30. JUN. 2011
11/1779-5
mA 52/7

Eksisterende Fasade



Ny Fasade



LINK ARKITEKTUR

Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
P.b 4121 Dreggen
5835 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Telefaks: +47 55 57 34 01
E-post: bergen@linkarkitektur.no

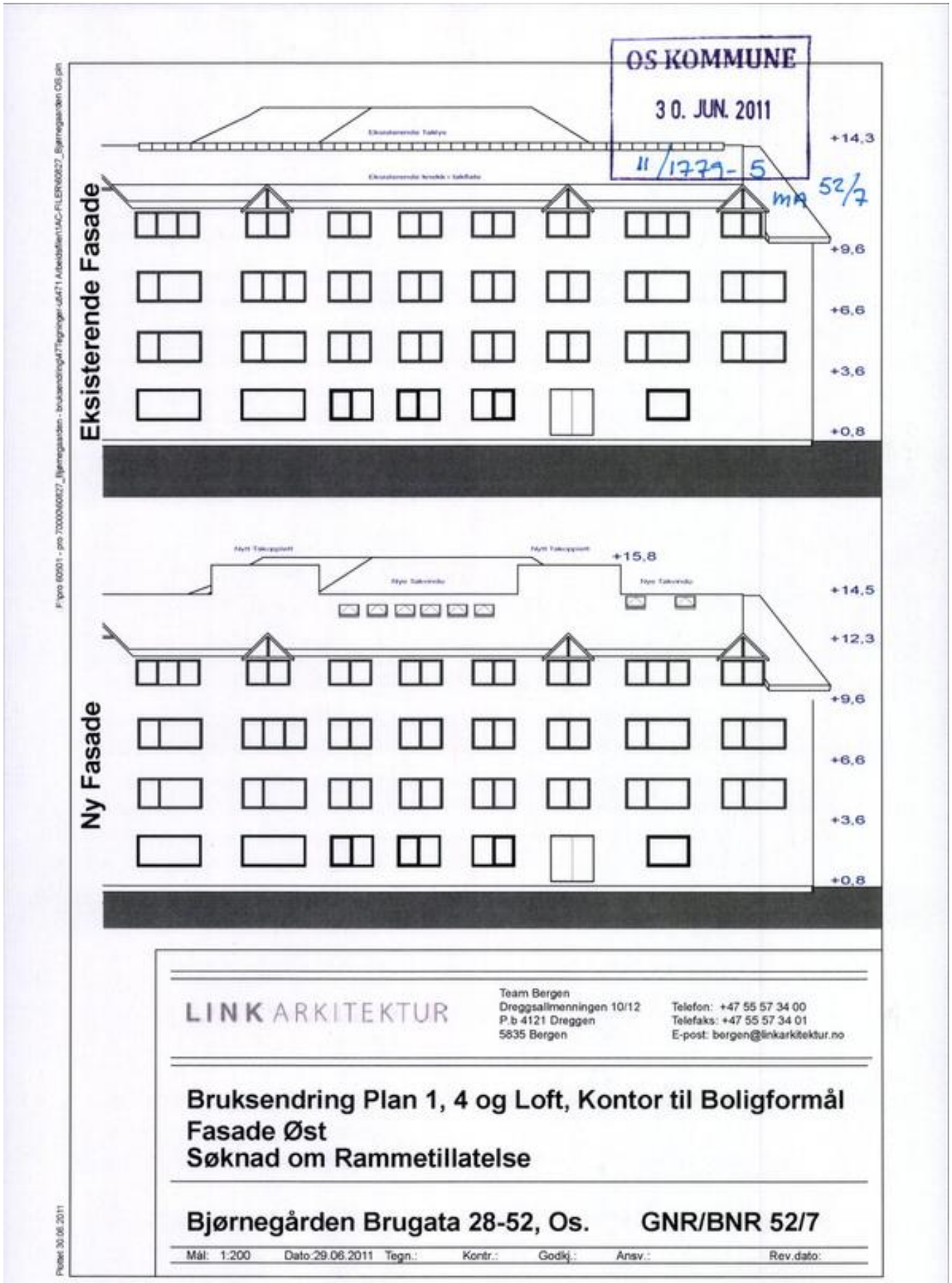
Bruksendring Plan 1, 4 og Loft, Kontor til Boligformål
Fasade Nord
Søknad om Rammetillatelse

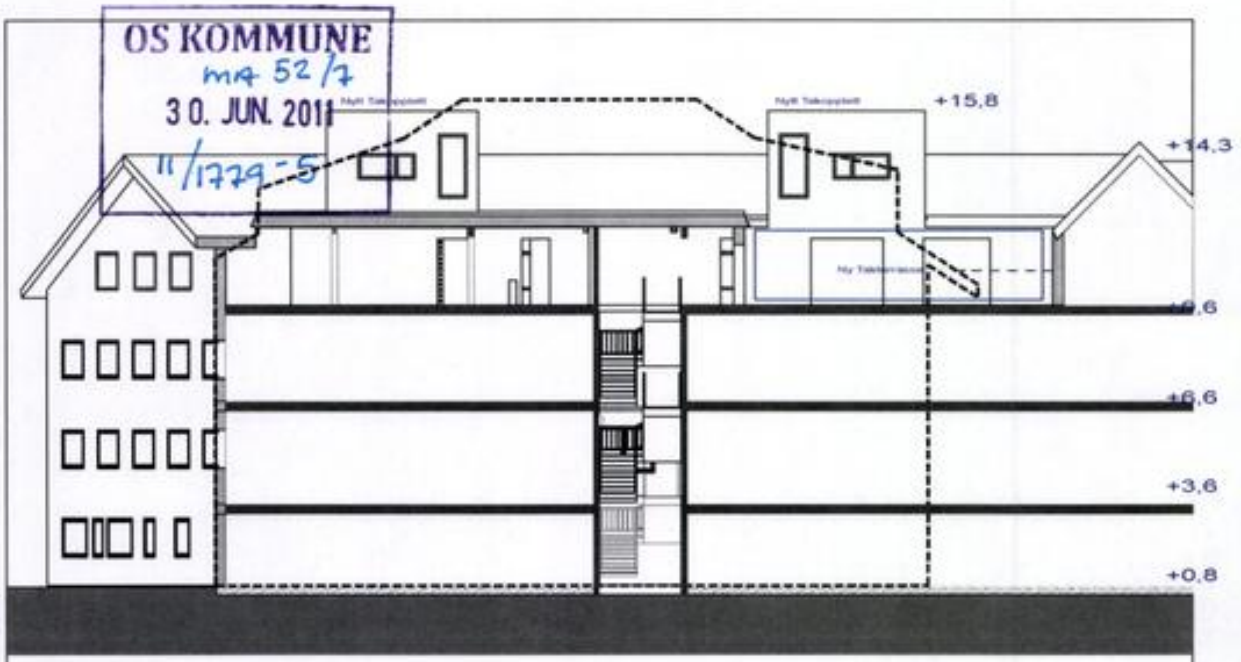
Bjørnegården Brugata 28-52, Os. GNR/BNR 52/7

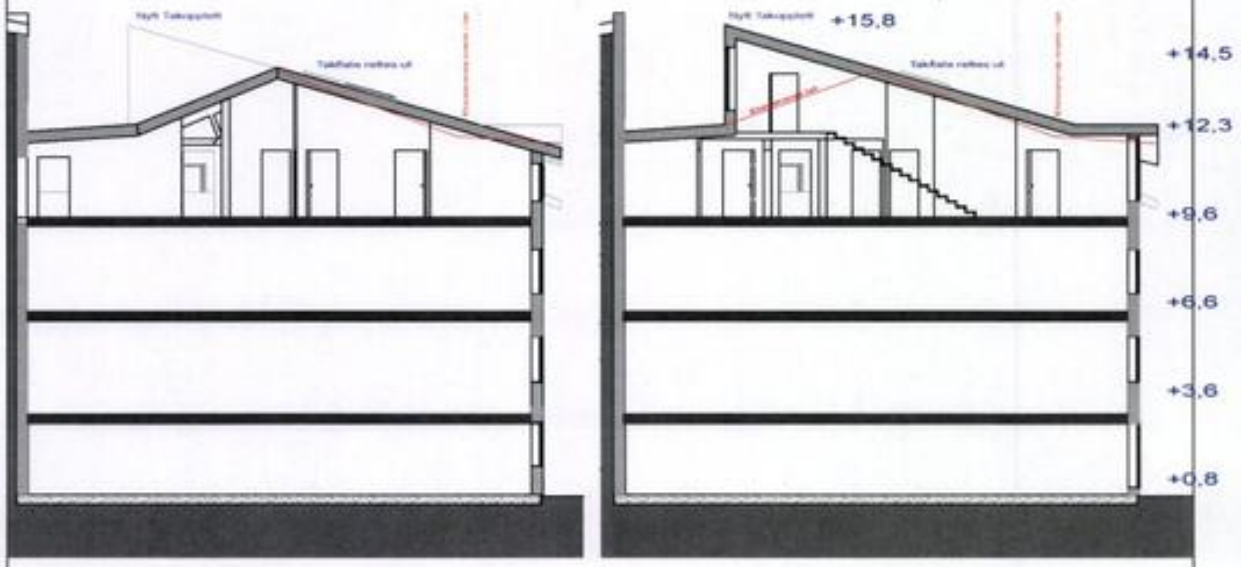
Mål: 1:200	Dato:29.06.2011	Tegn.:	Kontr.:	Godkj.:	Ansv.:	Rev.dato:

© Ipro 60501 - pro 70000/60627_Bjørnegården - bruksendring\47Tegninger-v5\471 Arbeidsfiler\1AC-FILER\60627_Bjørnegården CS.pln

Plottet 30.06.2011


OS KOMMUNE
30. JUN. 2011
11/1779-5
MA 52/7
Eksisterende Fasade
+14,3
+9,6
+6,6
+3,6
+0,8
Ny Fasade
+15,8
+14,5
+12,3
+9,6
+6,6
+3,6
+0,8
LINK ARKITEKTUR
Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
P.b 4121 Dreggen
5835 Bergen
Telefon: +47 55 57 34 00
Telefaks: +47 55 57 34 01
E-post: bergen@linkarkitektur.no
Bruksendring Plan 1, 4 og Loft, Kontor til Boligformål
Fasade Øst
Søknad om Rammetillatelse
Bjørnegården Brugata 28-52, Os. GNR/BNR 52/7
Mål: 1:200 Dato:29.06.2011 Tegn.: Kontr.: Godkj.: Ansv.: Rev.dato:





OS KOMMUNE
mn 52/7
30. JUN. 2011
11/1779-5

LINK ARKITEKTUR

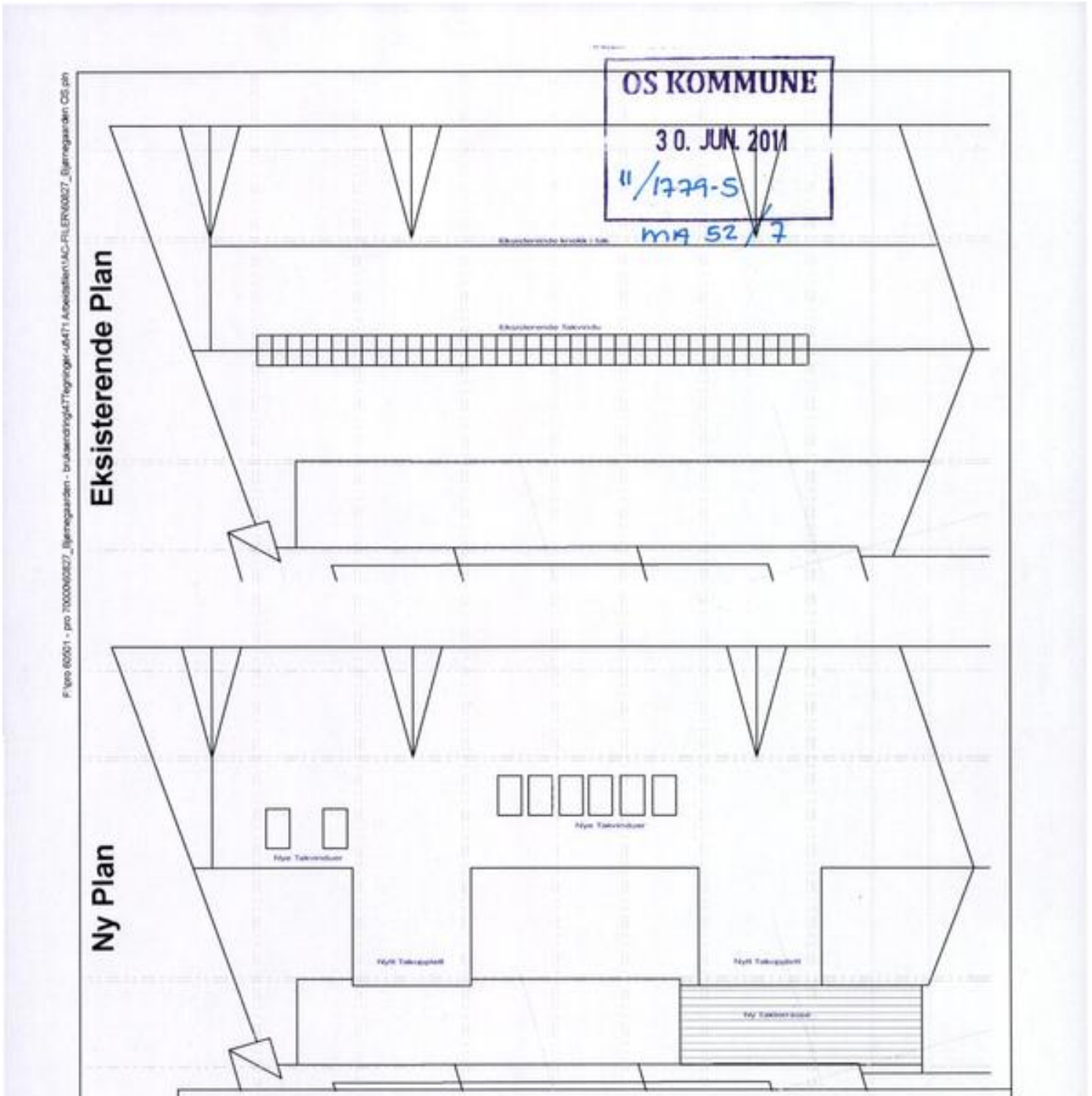
Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
P.b 4121 Dreggen
5835 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Telefaks: +47 55 57 34 01
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Bruksendring Plan 1, 4 og Loft, Kontor til Boligformål
Snitt
Søknad om Rammetillatelse

Bjørnegården Brugata 28-52, Os. **GNR/BNR 52/7**

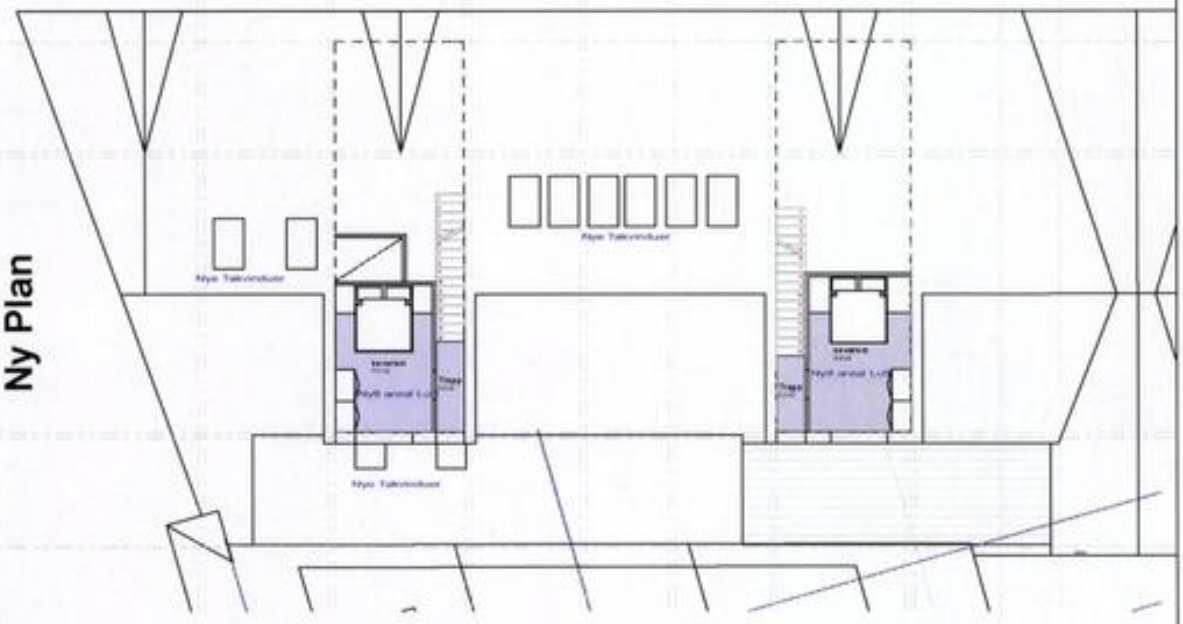
Mål: 1:200	Dato:29.06.2011	Tegn.:	Kontr.:	Godkj.:	Ansv.:	Rev.dato:


OS KOMMUNE
30. JUN. 2011
11/1779-S
mn 52/7
Eksisterende Plan
Ny Plan
Nytt Takoppbygg
Nytt Takoppbygg
Ny Takkonstruksjon
LINK ARKITEKTUR
Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
P.b 4121 Dreggen
5835 Bergen
Telefon: +47 55 57 34 00
Telefaks: +47 55 57 34 01
E-post: bergen@linkarkitektur.no
Bruksendring Plan 1, 4 og Loft, Kontor til Boligformål
Takplan
Søknad om Rammetillatelse
Bjørnegården Brugata 28-52, Os. GNR/BNR 52/7
Mål: 1:200 Dato:29.06.2011 Tegn.: Kontr.: Godkj.: Ansv.: Rev.dato:

OS KOMMUNE
30. JUN. 2011
41/1779 - 5
mn 52/7

F:\pro 60501 - pro 70000460827_Bjørnegaarden - bruksendring\47Tegninger-Ø471 Arbeidsfiler\1AC-FILER\60827_Bjørnegaarden OS.pln

Ny Plan



LINK ARKITEKTUR

Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
P.b 4121 Dreggen
5835 Bergen

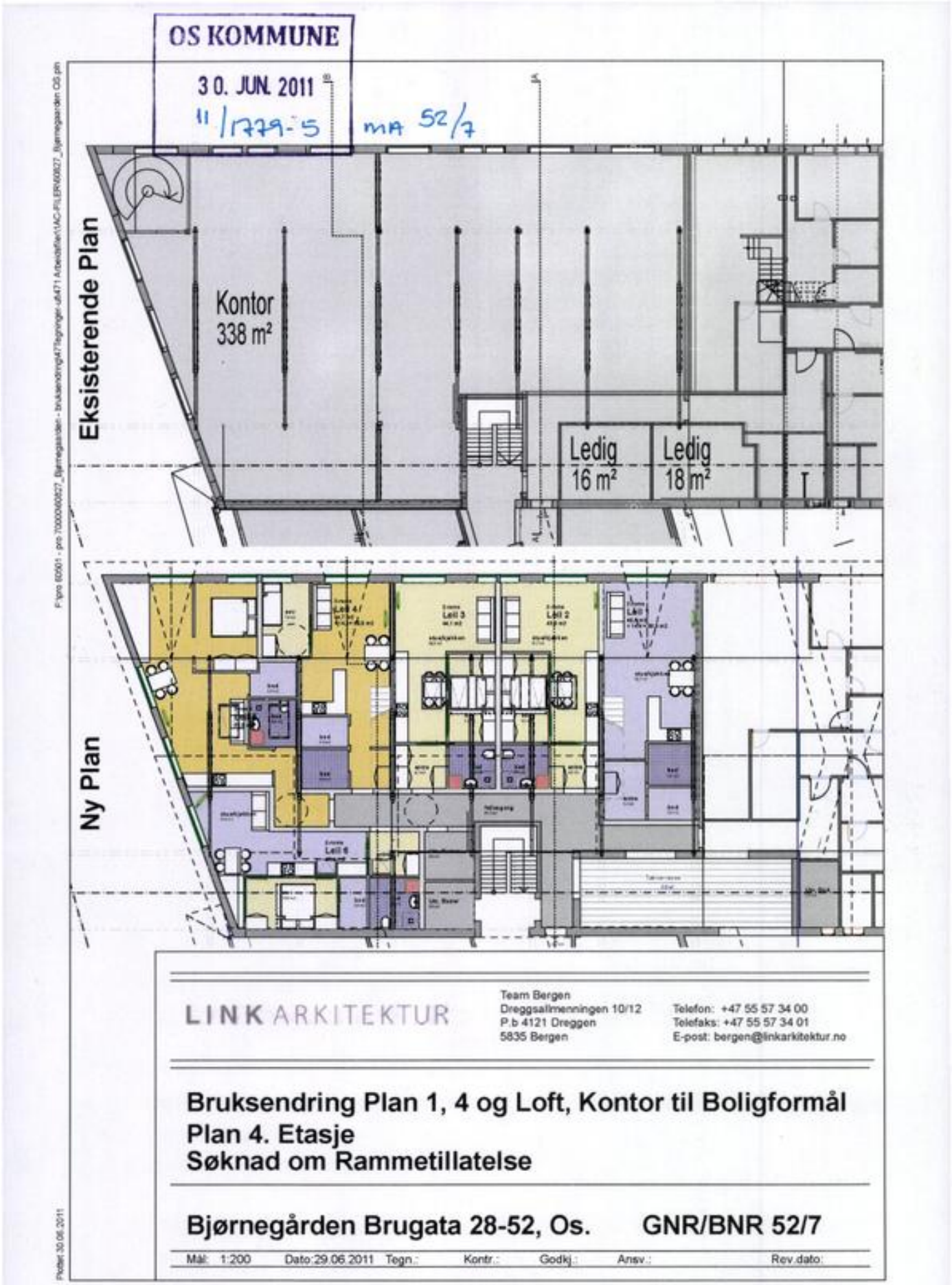
Telefon: +47 55 57 34 00
Telefaks: +47 55 57 34 01
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Bruksendring Plan 1, 4 og Loft, Kontor til Boligformål
Plan Loft
Søknad om Rammetillatelse

Bjørnegården Brugata 28-52, Os. GNR/BNR 52/7

Mål: 1:200	Dato: 29.06.2011	Tegn.:	Kontr.:	Godkj.:	Ansv.:	Rev.dato:

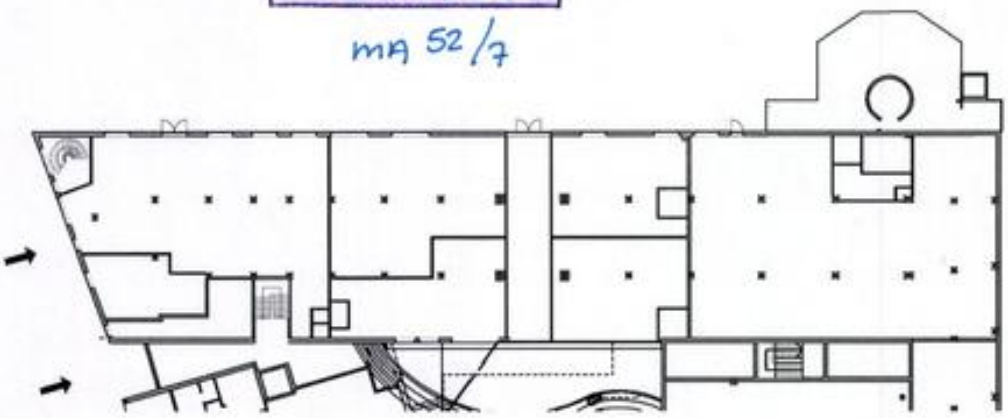
Plottet: 30.06.2011


OS KOMMUNE
30. JUN. 2011
11/1779-5
MA 52/7
Eksisterende Plan
Kontor
338 m²
Ledig
16 m²
Ledig
18 m²
Ny Plan
LINK ARKITEKTUR
Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
P.b 4121 Dreggen
5835 Bergen
Telefon: +47 55 57 34 00
Telefaks: +47 55 57 34 01
E-post: bergen@linkarkitektur.no
Bruksendring Plan 1, 4 og Loft, Kontor til Boligformål
Plan 4. Etasje
Søknad om Rammetillatelse
Bjørnegården Brugata 28-52, Os. GNR/BNR 52/7
Mål: 1:200 Dato:29.06.2011 Tegn.: Kontr.: Godkj.: Ansv.: Rev.dato:

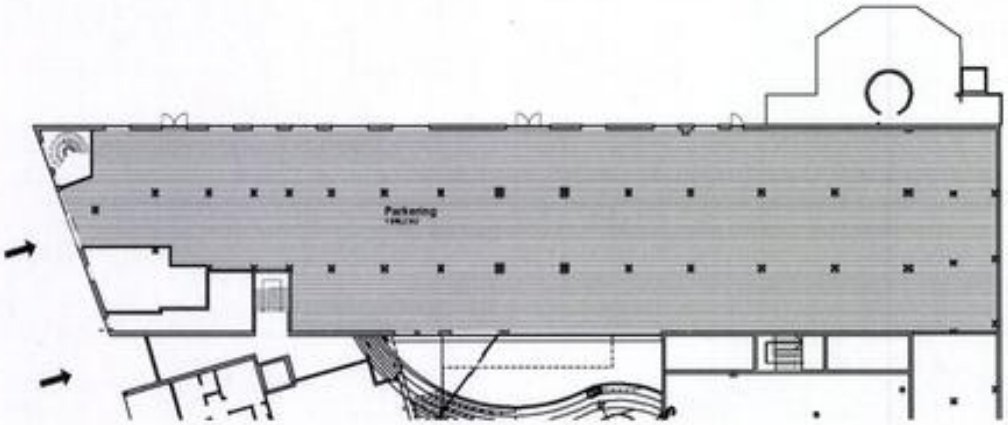
OS KOMMUNE
30. JUN. 2011
11/1779 -5
mn 52/7

F:\prs 60501 - pro 70000660827_Bjørnegarden - bruksendring\47Tegninger-ø5471 Arbeidsfiler\IAC-FILER\60827_Bjørnegarden OS.pln

Eksisterende Plan



Ny Plan



Mål: 1:500

Plottet 30.06.2011

LINK ARKITEKTUR

Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
P.b 4121 Dreggen
5835 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Telefaks: +47 55 57 34 01
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Bruksendring Plan 1, 4 og Loft, Kontor til Boligformål

Plan 1. Etasje
Søknad om Rammetillatelse

Bjørnegården Brugata 28-52, Os. **GNR/BNR 52/7**

Mål: 1:500	Dato:29.06.2011	Tegn.:	Kontr.:	Godkj.:	Ansv.:	Rev.dato:

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

Kart- og oppmåling

Basiskart

Gnr/Bnr: 52/7//11
Adresse: Brugata 28
Målestokk: 1:1000
Dato: 07.07.2026

Kartet er produsert frå kommunen sine beste digitale kartdatabasar for området.
Kartet kan innehalde feil, manglar eller avvik i forhold til krava i oppgitt kartstandard.



123/45/6 Gardsnr./Bruksnr./Fnr

Eigedomsgrense målt (sikker)

Eigedomsgrense kartmålt (usikker)

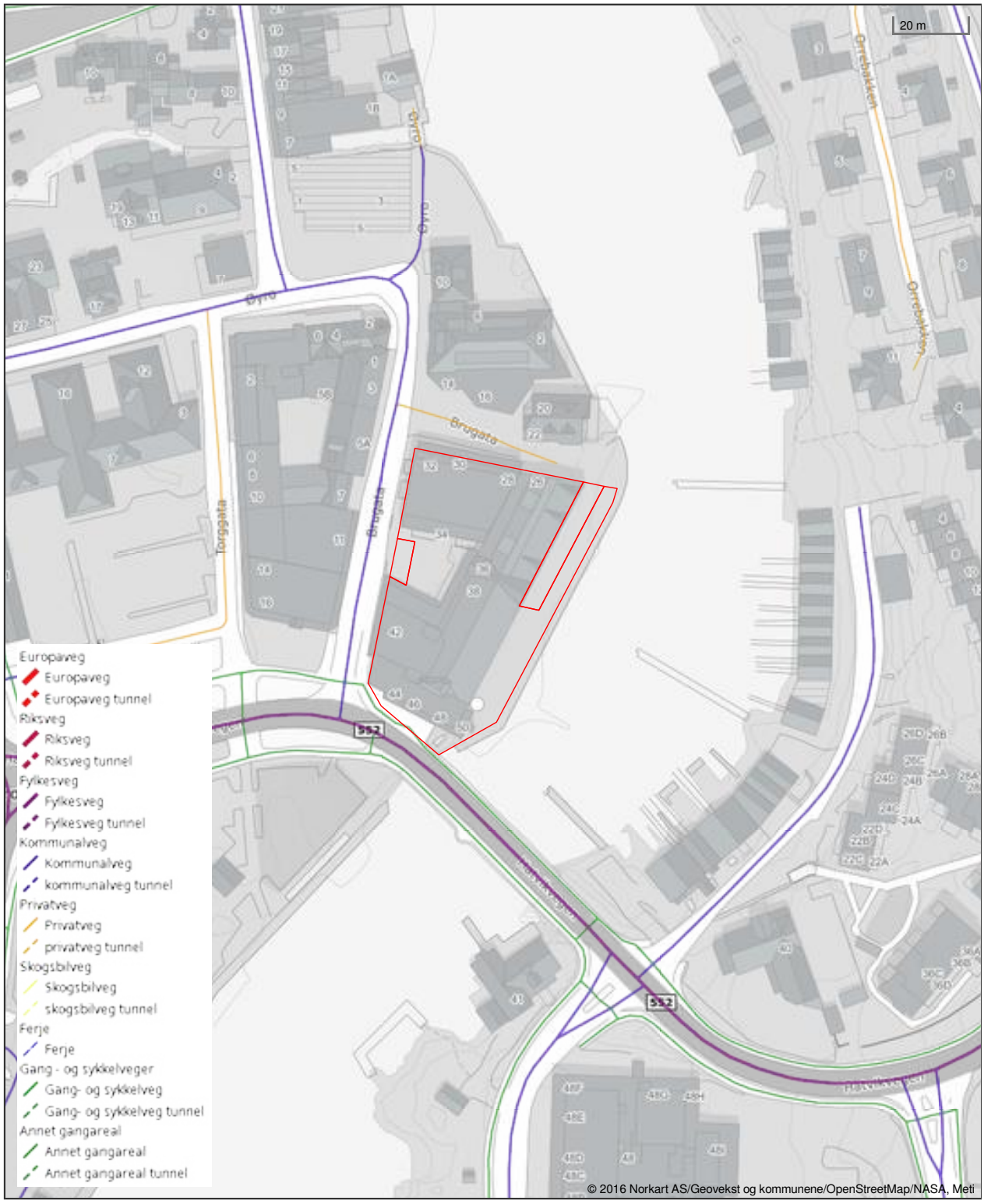
Bygning

Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)

Godkjent byggemelding

Utskriftsdato: 06.07.2026

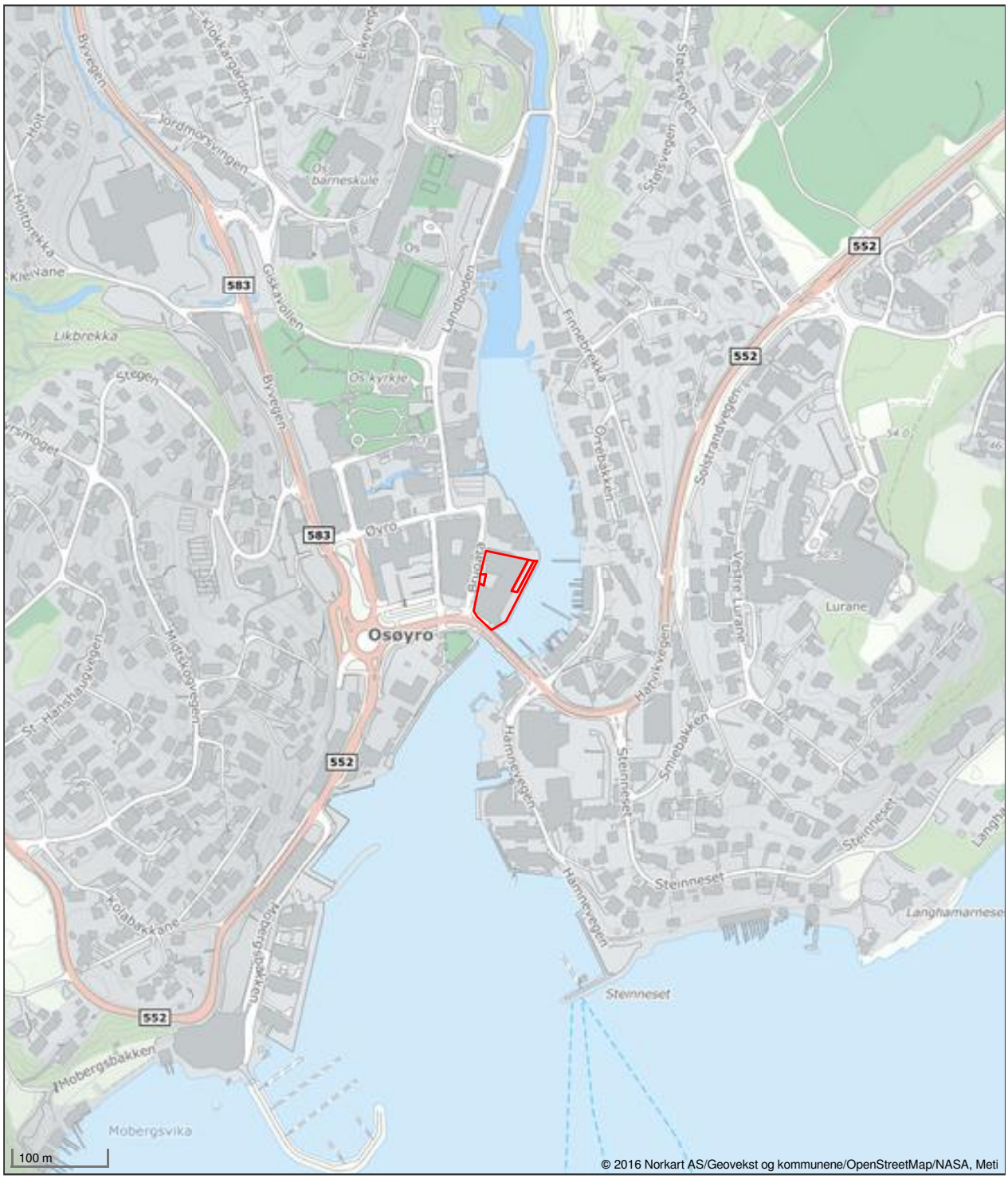
Vegstatuskart for eiendom 4624 - 52/7//



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: 06.07.2026

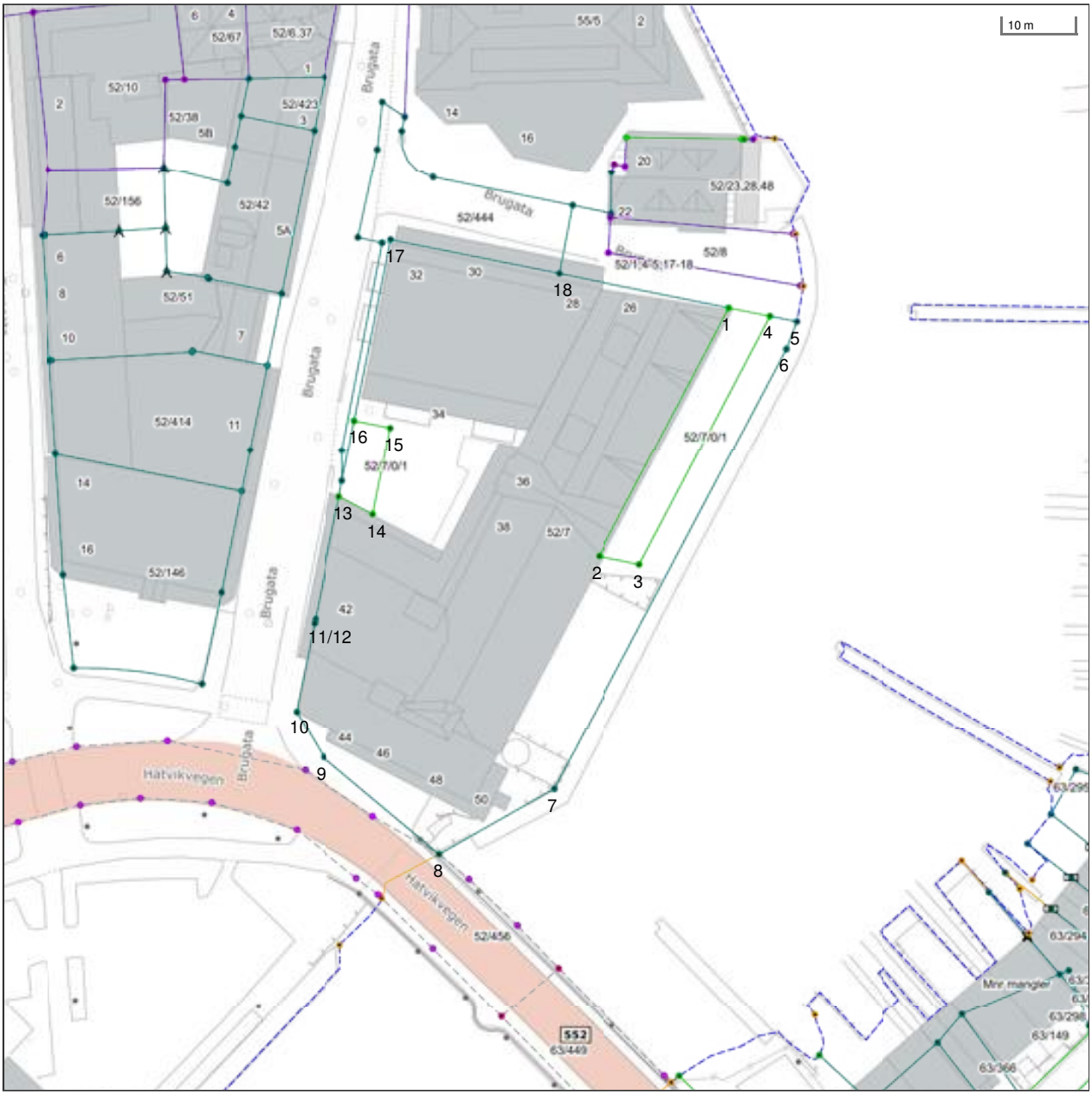
Oversiktskart for eiendom 4624 - 52/7//



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: 06.07.2026

Eiendomskart for eiendom 4624 - 52/7//11



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	3 169,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6677267,37	**Øst**	304348,58	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6677287,18	304391,25	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,68	
2	6677254,27	304371,69	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	38,28	
3	6677252,84	304377,24	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,73	
4	6677285,76	304396,8	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	38,29	
5	6677284,83	304400,41	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,73	
6	6677281,19	304398,79	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,99	20,74
7	6677222,83	304363,86	14 cm	Mur (MU)	Murhjørne (89)	68,01	
8	6677214,77	304347,75	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,01	
9	6677228,84	304332,68	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	20,62	
10	6677235,35	304329,29	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	7,34	
11	6677247,26	304332,36	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,30	
12	6677247,81	304332,51	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,57	
13	6677264,25	304336,75	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,98	
14	6677261,6	304341,23	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,21	
15	6677273,34	304344,26	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,12	
16	6677274,59	304339,41	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,01	
17	6677298,9	304345,68	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	25,11	
18	6677293,08	304368,32	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,38	

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

PLANSTATUS – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	52/7//11
Adresse:	Brugata 28, 5200 OS

For eigedomen eller delar av eigedomen gjeld følgjande planar/planvedtak:

KOMMUNEPLAN	
Arealbruken for eigedomen er fastsett til:	Senterområde

KOMMUNEDELPLAN	
☒JA ☐NEI	
Eigedomen er avsett til:	Senterområde

REGULERINGSPLAN	
☒ Eigedomen er regulert til :	Sentrumsformål
☐ Eigedomen er ikkje regulert	

MINDRE ENDRINGAR som vedkjem eigedomen
☒Oppdatert i plankart / Ikkje aktuelt ☐Ikkje oppdatert i plankart (Tilleggsdokumentasjon lagt ved)

PÅGÅANDE PLANAR Er eigedomen del i eit pågåande planarbeid eller er det starta planarbeid innan 100 m som vedkjem eigedomen?	
☒JA ☐NEI	
Kommentar / Anna:	Parkeringsanlegg i fjell og kollektivterminal, Osøyro FV 552 Hauge - Osøyro

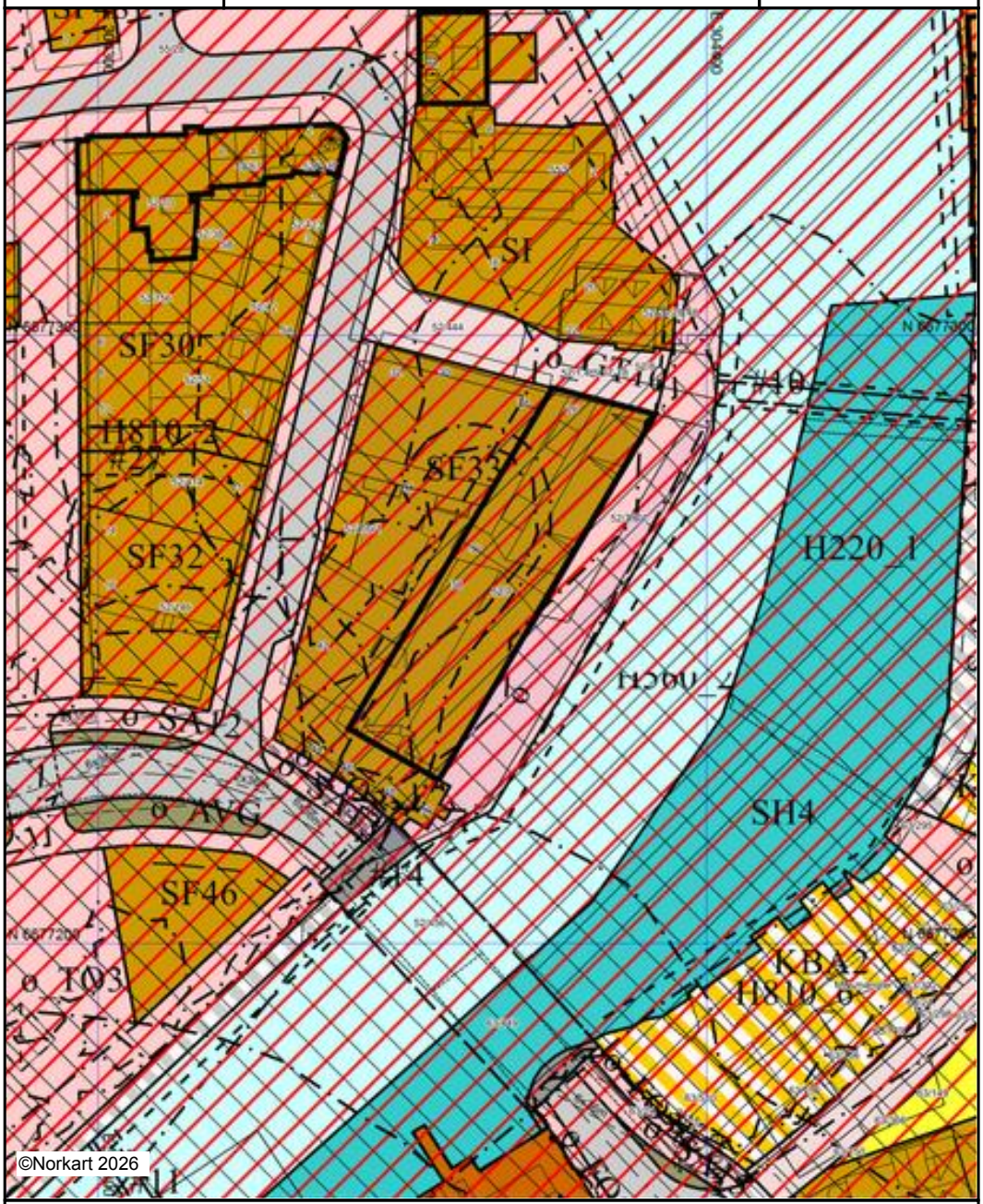
Bjørnafjorden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 52/7/0/11
Adresse: Brugata 28
Dato: 06.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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



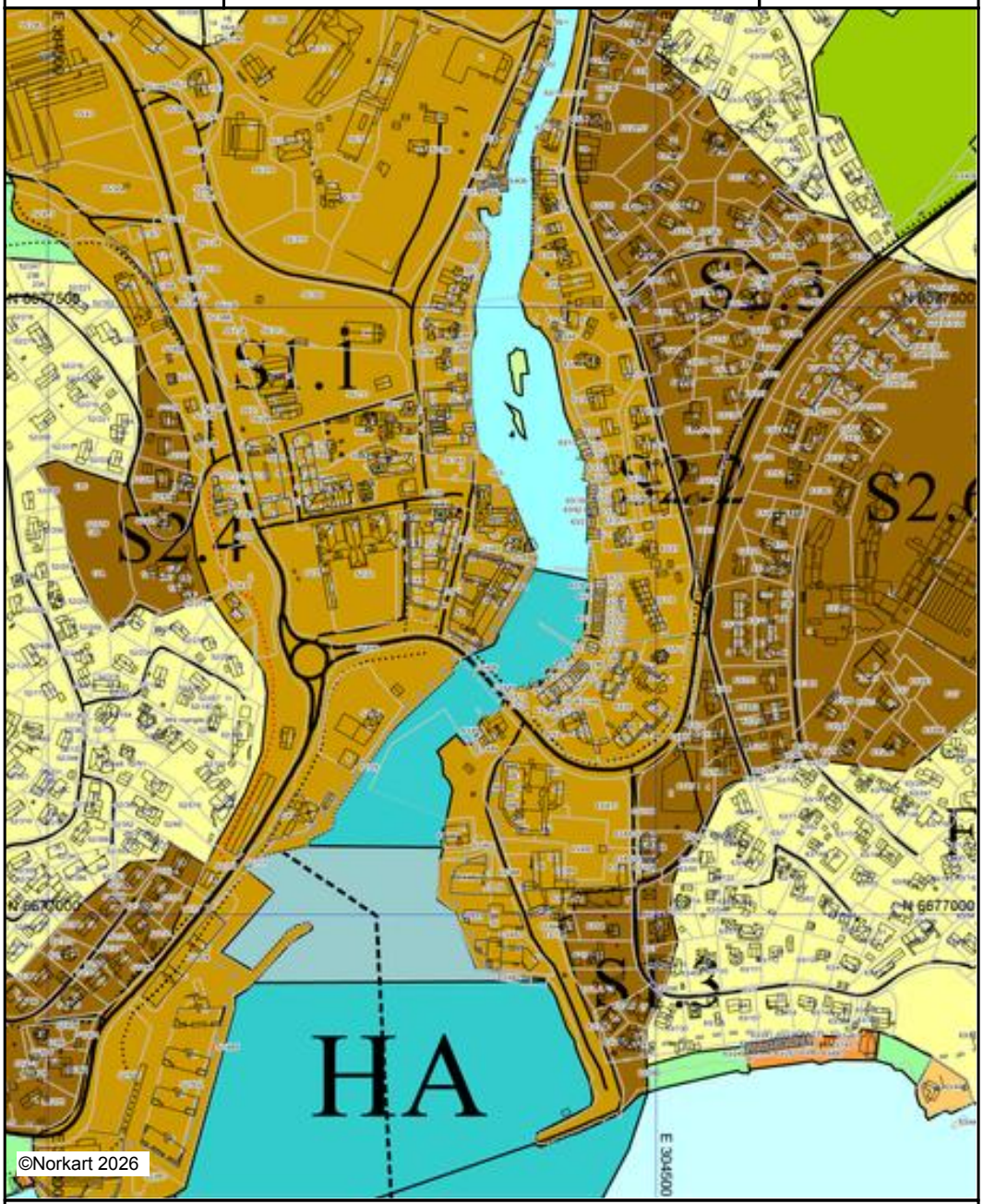
Bjørnafjorden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 52/7/0/11
Adresse: Brugata 28
Dato: 06.07.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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



BJØRNA FJORDEN KOMMUNE

BRANNVERNOPPLYSNINGAR – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	52/7//11
Adresse:	Brugata 28, 5200 OS – H0404

Faste tankanlegg på eigedomen som brannvesenet har tilsynsheimel for:	
☒NEI	
☐JA	
Dersom ja er dette:	
Er det gitt avvik/merknad i høve til eksisterande tankanlegg	☐NEI ☐JA

Andre avvik/merknad	
Er det gitt avvik/merknad etter lov om BEL (Brann- og eksplosjonsvernloven)?	☒NEI ☐JA

Kommentarar

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

BYGNINGSOPPLYSNINGAR – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	52/7 seksjon 11
Adresse:	Brugata 28, 5200 Os

Ferdigattest/mellombels bruksløyve:	
Ligg det føre ferdigattest på eigedomen?	☒JA kopi av ferdigattest følgjer vedlagt ☐NEI
Viss ikkje det ligg føre ferdigattest; ligg det føre mellombels bruksløyve?	☐JA kopi av mellombels bruksløyve følgjer vedlagt ☐NEI

Godkjente teikningar:	
For byggemeldt bygning sender kommunen kopi av godkjente teikningar dersom dette ligg føre.	☒JA ☐NEI (manglar i arkivet)

Tilsyn:	
Er det som følgje av kommunen sin tilsynsfunksjon etter plan – og bygningslova gitt andre pålegg som ikkje er utført så langt kommunen har data om dette?	☐JA kopi av gitt(e) pålegg følgjer vedlagt ☒NEI

Vassforsyning og avlaupstilhøve:	
Er eigedomen kopla til offentleg vassforsyning?	☒JA ☐NEI

Har eigedomen godkjent utslepp? (gjeld alle eigedomar bygd etter 1972 og eldre eigedomar som har fått pålegg om å utbetra eksisterande avlaup)	☒JA ☐NEI
Dersom eigedomen har eit godkjent utslepp er dette til:	☐Privat eineanlegg ☐ Privat fellesanlegg ☒Offentleg

BJØRNAFJORDEN KOMMUNE

Tilkomst til eigedomen:	
☒Offentleg ☐Ikkje opparbeidd veg	☐Privat ☐Tilkomst til eigedomen er ukjend

Utleige:		
Har eigedomen meir enn ein godkjent bueining?	☐JA ☒NEI	
	Viss ja kor mange?	

Andre merknader:

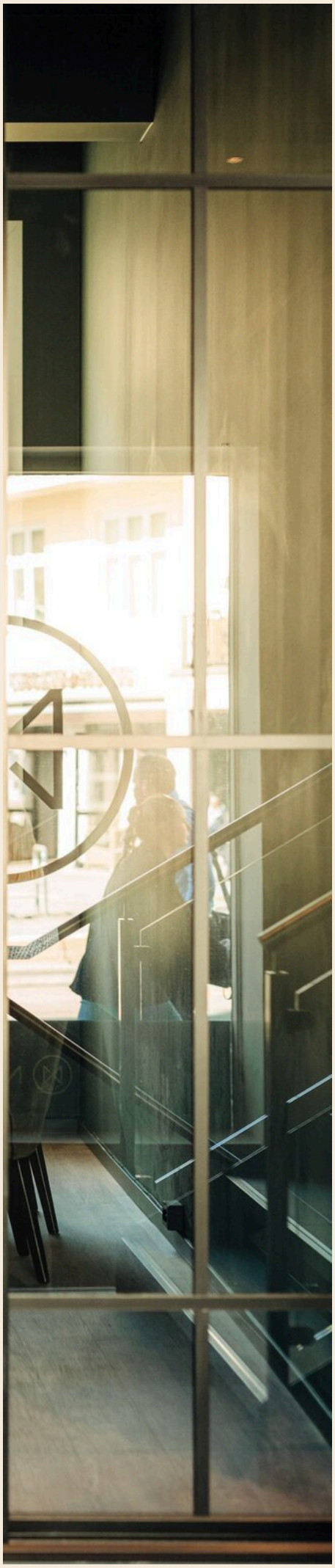
Velkommen til

Nordvik Bergen Sør

Nordvik Bolig avd. Bergen Sør er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Sør, Os, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem. Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med både kjøp og salg av bolig, og be oss om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Nesttunvegen 100, 5221 NESTTUN
bergensor@nordvikbolig.no
55 18 01 01

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 48-0086/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Brugata 28 5200 OS
Matrikkel: Gnr 52, bnr 7, snr 11 (ideell andel 1/1) i Bjørnafjorden kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Isak Bruarøy
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen Sør
i.bruaroy@nordvikbolig.no
473 52 016