NORDVIK

Prestegardskogen 130

2 soverom | 87 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Prestegardskogen 130

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
40	Nabolagsprofil
41	Vedlegg
64	Egenerklæringsskjema
75	Andre vedlegg
109	Kontaktinfo
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.06.2026

Nøkkelinformasjon



Familievennlig og flott 3-roms leilighet like ved flotte turområder. Her får man solrike uteplasser, garasje og kort vei til alt

Prisantydning	**3 390 000,-**
Omkostninger	**85 840,-**
Totalpris	**3 475 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 100,-**
BRA-i	**87 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1989**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nordvik bolig v/Vang Thi Dang har gleden av å presentere Prestegardskogen 130! En flott og familievennlig selveierleilighet på ett plan i et attraktivt boligfelt, like ved Os sentrum. Leiligheten byr på en god planløsning, med nærhet til det du skulle trenge av servicetilbud i hverdagen.

- To romslige soverom
- Solrik terrasse
- Garasje m/el-billading
- Nyere bad og kjøkken, oppgradert i senere tid
- Utvendig bod for oppbevaring
- Praktisk separat vaskerom
- Bo sentralt, men skjermet fra trafikk og støy

Området:

- Trygt og flott nabolag med pent opparbeidede uteområder
- Thon Os kun 5 minutters gange unna inngangsdøren
- Gode kollektivtilbud i nærheten
- Flere flotte turmuligheter og treningssentre i nærheten
- Grendahus til utleie for beboerne

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 87 kvm
Total BRA: 92 kvm

IMOTIV.NO

Prestegardskogen 130



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.






































Jon Wange • Store helter i små båter














Prestegardskogen
like nr. 14-132






BURGER KING
THON SENTER OS
LINDEX
Sol, sommer og glede!
Kid
Witch

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
48-0070/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Prestegardskogen 130, 5210 OS
Gnr 55, bnr 257, snr 1 (ideell andel 1/1) i Bjørnafjorden kommune

Selgere
Hanne Ertzeid Samuelsen
Kristoffer Ertzeid Samuelsen

Kjøpesum og omkostninger
3 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
84 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
85 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
98 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 475 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 488 840,- (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
1989

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 87 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 92 kvm
TBA: 23 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 87 kvm. Entré/gang 9 m², soverom 12 m², bad 5 m², kjøkken 10 m², vaskerom 7 m², stue 33 m² og soverom 2 8 m²
BRA-e: 5 kvm. Utvendig bod 5 m²
Total BRA: 92 kvm.
TBA: 23 kvm. Markterrasse 23 m²

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålingen i denne rapporten måles etter NS3940. Arealet oppgis i hele kvaderatmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunktet rapporten er datert.
Areal summert pr rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Det har ikke vært mulig å foreta en helt presis oppmåling av boligens areal grunnet flere forhold. Boligen er møblert og bebodd, noe som medfører at flere arealer, hjørner og flater er vanskelig tilgjengelige for nøyaktig måling. I tillegg gjør romløsningene, med blant annet skråtak, innbyggede løsninger og/eller uvanlige vinkler og utforminger, det utfordrende å fastslå eksakte mål uten omfattende tømming eller målsatte plantegninger. Oppgitte arealer kan avvike noe fra faktisk areal.

Innhold
Boligen går over ett plan og inneholder: entré/gang 9 m², to soverom på henholdsvis 12 m² og 8 m², bad 5 m², kjøkken 10 m², vaskerom 7 m² og stue 33 m².
Samt utebod på 5 m² og terrasse på 23 m².

Standard
Denne flotte boligen går over ett plan og er en lettstelt leilighet som passer utmerket både familier, par og enslige. Leiligheten byr blant annet på to soverom, en solrik terrasse og en romslig stue. Her får man i tillegg

garasje med el-billading og både inn- og utvendig bod, utmerket til å oppbevare det man ikke trenger i hverdagen. Nabolaget beskrives av selger som trygt, hvor barne leker fritt i gatene.

Fra inngangsdøren kommer man inn til en flislagt entré med med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Her finner man også leilighetens hovedsoverom som måler 12 m², med plass til både dobbeltseng og garderobeløsning. Rommet har innfelte downlights i nedsenket kasse, for et pent og moderne uttrykk. Boligens andre soverom måler 8 m² og passer utmerket som barne- eller gjesterom. Felles for rommene er den mørke laminaten på gulvet.

Boligens romslige stue måler hele 33 m² med god plass til både spise- og sofagruppe. Rommet er malt i 2021 i en lys og tidsriktig beigetone, med en grønn kontrastvegg. Fra stuen er det tilkomst til den solrike terrassen, med utsikt mot nabolaget og de pent opparbeidede uteområdene. Man kan i tillegg skimte omkringliggende fjell som skaper den fine og fredlige følelsen, til tross for den meget sentrale beliggenheten.

Kjøkkenet på 10 m² er adskilt fra stuen, så her har man muligheten til å kokkelere i ro og fred.
Kjøkkeninnredningen er lys, med slette fronter. Her får man rikelig med skap- og benkeplass, i tillegg får ny eier gleden av at integrerte hvitevarer medfølger handelen. Om ønskelig er det plass til et mindre spisebord.

Boligens bad er helfliset med nedfelt servant med møblement, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne av glass fra 2021. Badet fremstår som moderne med pene kvaliteter og ble oppgradert rundt 2015. I tillegg byr boligen på et separat vaskerom, meget praktisk for barnefamilien.

Samlet sett får man en flott og innholdsrik bolig, med nærhet til "alt", til tross for at man bor i rolige omgivelser.

Parkering
Garasjeplass med el-billading. Det er mulig å tegne abonnement for lading av el-bil. Laderen er installert i regi av sameiet.
Felles gjesteparkering utenfor boligen.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser følgende moderniseringer og påkostninger:
2021: Montert dusjnisje, utført av fagfolk.
2021: Sparklet og malt samtlige vegger i stuen.
2022: Ny pipehatt, laget og montert av fagfolk.
2022: Satt opp bambustapet på soveromsvegg.
2025: Malt noe av listverket inne.
2025: Ny varmtvannbereder installert, utført av fagfolk.
2025: Nye pakninger i servant på baderom.
2026: Skiftet tetningslister rundt ytterdør og terrassedør.

Sammendrag selgers egenerklæring
Utdrag fra selgers egenerklæring:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Rørleggeriet Os AS - Levering og montering av langfoss skjermvegg (dusjnisje) på bad 13.10.2021 Aspenes Rør AS - Levering og montering av ny vartmtvannsbereder på Vaskerom, samt ny tetning i servant på bad 15.10.2025

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Ikke utført i vårt eie

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Ble renovert av fagfolk rundt år 2015, ikke i besittelse av dokumentasjonen

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, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- I Bjørø Kobber og Blikk As - Produsert, levert og montert ny pipehatt 16.05.2022

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Ikke utført i vår tid

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Ikke i vår tid, men en del ble utført en del arbeid i forb. med renovasjon av våtrom omkring 2015

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Ikke i vår tid, men alle våtrom (kjøk/bad/vask) ble renovert rundt 2015, inkludert nytt opplegg med rør i rør

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
Eventuell kommentar:
- Ikke til vår kjennskap

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar:

- Offentlig så vidt vi vet, kan ikke være 100% sikker da jeg ikke finner papirer på dette.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Ikke noe annet enn vanlig vedlikehold (maling, vask, skifting av tetningslister i dører o.l.)

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Defekt varmtvannsbereder som ble skiftet i 2025

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Pipehatt datt av i en storm og ble skiftet med en gang av fagfolk. Ildsted ikke i bruk. Ingen peis installert.

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
Eventuell kommentar:
- Nei. Har heller ikke underetasje/kjeller

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
Beskriv:
- Det er ett kledningsbord på NE fasade som ser litt morkent ut og muligens er modent for å skiftes ut. Ellers i det store og det hele nei, ikke som vi kan se eller har lagt merke til.

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.
- Ja
Beskriv:
- Sukkermaur og skjeggre - mitigert med feller/lokkemiddel (gift).

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Ikke noe utover det som er tatt hånd om (feks varmtvannsbereder som røk og nå er skiftet).

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Kommer ny tilstandsrapport ila neste 7 dager

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
Eventuell kommentar:
- Det er sikkert det, da boligen ble solgt til oss i 2021, men jeg har ikke tilgang til disse dokumentene lengre.

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Usikker

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
Eventuell kommentar:
- Ikke som vi er klar over

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

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

Bygningssakkyndig
Takstingeniør Gisle Dyngeland AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Taktekking av betongstein
- Nedløp og beslag av typen plast
- Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår
- Liggende trekledning
- Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår generelt i boligen
- Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2020 av 2 stykk i stue
- Malt hovedytterdør i tre med felt av 2-lags isolerglass fra byggeår
- Malt balkongdør i tre med felt av 2-lags isolerglass fra byggeår
- Malt enkel bod dør i tre fra byggeår
- Terrasse med bjelker, terrassedekke og rekkverk av tre
- Etasjeskillere av støpt betong

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):
- Nedløp og beslag
- Vinduer
- Dører
- Vannledninger
- Avløpsrør
- Varmtvannstank

- Sluk, membran og tettesjikt på bad
- Ventilasjon på bad
- Overflater og innredning på kjøkken
- Sluk, membran og tettesjikt på vaskerom
- Ventilasjon på vaskerom

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt (TG IU):
- Taktekking

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende hvitevarer medfølger ikke:
- Vaskemaskin
- Tørketrommel
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 døg. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har bistått selger med utfylling av energimerking etter beste evne. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler
- 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. 17 118 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 100,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader faktureres kvartalsvis og utgjør kr. 6.300,-.

Felleskostnader inkluderer
- Byggforsikring
- Kabel-TV og internett
- Nedbetaling av ladeanlegg
- Medlemskontigent som dekker brøyting, drift og strøm i fellesarealer

Styreleder opplyser at det har ikke vært generalforsamling for i år, så det er ikke vedtatt økning i felleskostnadene per tid, og heller ingen planer om det til neste innkalling.

Kommunale avgifter
Kr 17 781,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr. 17 781,- i 2026. I dette inngår gebyr for festeavgift, 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 673 266,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 693 065,- 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.

TV/Internett/Bredbånd
Tv-pakke og bredbånd fra Telenor er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Prestegardskogen Huseierforening, orgnr. 999128602

Om sameiet
Prestegardskogen Huseierforening er et interesselag/ideell forening med pliktig medlemskap for huseierne. Foreningen skal kort fortalt ivareta huseiernes interesser for fellesarealet i feltet, gnr. 55 bnr. 217. Styret i huseierforeningen er ansvarlig for driften av fellesarealet samt Grendahuset, Prestegardskogen 76. Hver huseier eier 1/59 av dette, og er også tilsvarende økonomisk medansvarlig.

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet har pt. ikke felles lån.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Alle husstander plikter å delta på dugnad minst en dag per år. Dugnadsarbeid skal gjennomføres av minst en person fra hver husstand som er 16 år eller eldre. De som ikke deltar på dugnad plikter å betale dugnadspenger etter gjeldende satser, kr. 700,- per 18.06.2025.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 85340809

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 410 kvm (Festetomt)
Festet tomt.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 1 743,- pr. år
Festekontrakt datert: 01.02.1974
Festetid: 99 år

Regulering av festeavgift: Festeavgiften faktureres i de kommunale avgiftene.

Festeavgiften reguleres hvert 20 år iht. indeksregulering.

Festekontrakten gjelder i 99 år regnet fra 01.01.1974.

Festeavgiften ble sist regulert 01.11.2018.
Neste regulering kan tidligst skje i 01.11.2038.
Festeavgiften blir betalt sammen med kommunale avgifter.

Dette er en festeavtale hvor Sogn og Fjordane Skogforvaltning bortfester til A/S Os Tomteselskap under forbehold under Kirke- og Undervisningsdepartementets samtykke.

Festeforholdet utløper i 2073. For eventuelle vilkår for innløsing av tomten oppfordres ny eier til å ta kontakt med kommunen.

Det foreligger også en fremfesteavtale hvor A/S Os Tomteselskap har overført fremfestekontrakt til Os kommune ved tinglysing 31.10.1986.

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

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

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 Prestegardskogen 130! Denne flotte leiligheten holder til i et familievennlig nabolag. Fra inngangsdøren tar det kun tre minutter til Banktjørnhaugen barnehage. I nabolaget bor det folk i alle aldre og livsfaser.

En liten tre minutters spasertur fra boligen finner en Thon senter Os som byr på 52 ulike butikker og servicetilbud, blant annet skobutikk, klesbutikker, apotek, tannlege, restauranter osv kaféer. Her kan man i tillegg ta dagligvarehandelen på Spar eller Coop Extra. Her bor man altså meget sentralt, men likevel skjermet. Ønsker man enda flere fasiliteter og servicetilbud er Lagunen senter en kort kjøretur unna.

For de aktive er det flere fine turmuligheter i nærheten som for eksempel tur i Hestaløypo. Herfra kan man gå til både Borgafjellet, Tøsdalsfjellet og Linken. Dersom man ønsker å følge Oselvo finner man også Knutabruo. Like ved Knutabruo er det laget en gapahuk der folk kan sette seg ned. Det ligger også en gapahuk like nedenfor Knutabruo som er litt mindre, men som er plassert tett på Oselvo. Her er det plassert ut bålpanner som folk kan nytte i området. En meget hyggelig søndagsaktivitet for store og små! Ellers finner man Osmarka som er et fantastisk friluftsområde en kort spasertur fra sentrum. Osmarka er en perle som er tilrettelagt for alle.

For pendlerne er det kort vei til bussholdeplass som byr på flere ulike linjer. I tillegg kan man dra til Bergen sentrum med bil på 20 minutter. Området har god tilknytning til hovedveinettet og E39.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- Vi har satt pris på den gode planløsningen og lune atmosfæren. Soneinndelingen i stuen, der vi kan nyte en god middag i spisestuen og slappe av i sofakroken etterpå. Den romslige dusjen og regndusjen, som gir en deilig spafølelse. Det praktiske vaskerommet, som er uvanlig for leiligheter på denne størrelsen. De gode solforholdene gjennom hele året. Hyggelige grillkvelder på terrassen med plass til mange gjester.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.
- Her bor folk i alle aldre og livssituasjoner. Og i vår tid har det blitt en økning i familier i nabolaget. God fellesskapsfølelse i sameiet og i nabolaget generelt. Det oppleves som et trygt nabolag der barn leker fritt i gatene og mellom boligene. På grunn av den blandede demografien, er det generelt lite problemer med festing, bråk, hærverk og lignende. Nabolaget gir en følelse av at det alltid er noen hjemme, som også gir trygghet om man går fra et vindu på gløtt.

Fortell litt om nærmiljøet generelt.
- Det er sentralt med kort vei til Thon senter Os, kollektivtransport og turområde. Selv om leiligheten er så sentral, så oppleves boligen veldig skjermet fra trafikk og støy. Man har en følelse av at man er nærmere skog og natur enn kjøpesenter og bilvei.
Offentlig transport: 5-8 min gange
Thon senter (med legekontor, dagligvare,, jernvarehandel, diverse butikker): 5 min gange
Barnehagen: 2 min gange
Barneskole/ungdomsskole/videregående: alle innen 10 min kjøring
Hagesenter: 10 min gange
Treningssenter (Evo): 15 min gange
Osøyro (med flere akt.tilbud, restauranter og kaféer): 10 min kjøring/buss

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
- Tur i Hestaløypo og tilhørende stier. Der finner man mange fine bålplasser. Det går an å følge Oselven til fots på fine stier hele veien til Osøyro, det er en litt lengre men veldig fin tur. Oselven er en av få gjenværende elver i Norge med villaksbestand, og det er åpnet for fiske en kort periode på sommeren (fiskekort).

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 01.03.1989. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider:
- Sklisikkert belegg på rampe opp til inngangsdør
- Utvendig målarbeid gjenstår

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det gjøres oppmerksom på at det er avvik fra godkjente byggetegninger:
- Vaskerom er opprinnelig byggemeldt og godkjent som bod. Dette er å anse som bruksendring og tiltaket er søknadspliktig.
- Terrasseareal er utvidet. Dette er å anse som fasadeendring og tiltaket er søknadspliktig.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Vei:
Eiendommen har adkomst via offentlig vei med private veier internt på tomten.

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 bolig.

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:

4624/55/257/1:
Tinglyst 02.01.1989 - Dokumentnr: 121 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder framfeste 2
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 140
MED FLERE BESTEMMELSER
BEST. OM OVERDRAGELSE

Nye vilkår - feste
FESTEKONTRAKT OG SKJØTE PÅ BEBYGGELSE
Omhandler fremfestekontrakt gjeldende fra tinglysing frem til 01.01.2073.

Tinglyst 12.09.1974 - Dokumentnr: 7435 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 22,546
KAN IKKE OVERDRAS/FREMLEIES UTEN SAMTYKKE

FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
MED FLERE BESTEMMELSER
Omhandler festekontrakt hvor Sogn og Fjordane Skogforvaltning bortfester A/S Os Tomteselskap under forbehold under Kirke- og Undervisningsdepartementets samtykke. Festetiden er 99 år, regnet fra 1974. Årlig betaler festeren kr. 22 920,-.
Når 20, 40, 60 og 80 år av festetiden er gått, kan grunneieren eller festeren innen to år, kreve skjønn til bestemmelse hvilket beløp den årlige avgift bør forhøyes eller nedsettes. Avgiftsreguleringen skal skje slik at den nye avgift blir fastsatt i samsvar med det alminnelige prisnivå for grunnarealer på stedet. Festeavgiften på kr. 22 920,- slettes på parseller som fraskilles, så skal de kun betale for sin forholdsmessige del av festeavgiften.

Tinglyst 02.01.1989 - Dokumentnr: 121 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Omhandler fremfestekontrakt mellom som tilsier at fremfester har rett til å ha vei, vann, kloakk, ledninger og andre nødvendigheter utenfor sin parsell.

Tinglyst 06.07.1987 - Dokumentnr: 9178 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 7,644
MED FLERE BESTEMMELSER
GUDRIDHAUGEN ANS
A/S Os Tomteselskap har av Sogn og Fjordane Skogforvaltning (kalt grunneieren) ved kontrakt av 01.02.1974 festet eiendommen gnr. 55, bnr. 1 40 av Os Prestegard i Os, for 99 år fra 01.01.1974.
Fremfestekontrakten er overført til Os kommune ved tinglysing den 31.10.1986. Det er inngått avtale om framfeste mellom Os kommune og Samarbeidsgruppa for Gudridhaugen ANS. Fremfesteavtalen gjelder for parsellen gnr. 55 , bnr. 217. Parsellen er ca. 18 200 kvm. netto. Kontrakten gjelder frem til 1973. Fremfesteavgift er utregnet til kr. 7.644 pr. år. I årlig avgift betaler fremfestaren kr. 420,- pr. da. regnet etter brutto areal på tomten.

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

Tinglyst 06.09.1988 - Dokumentnr: 13424 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 002 SEKSJONER

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 det er krav om godkjenning av ny fester.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader faktureres kvartalsvis og oppgitt beløp for månedlige felleskostnader er de kvartalsvise kr. 6 300,- delt på tre.

Det gjøres oppmerksom på at overskjøting må tas på papir, og kan derfor ta noe lengre tid enn vanlig.

Beboere tilhørende Prestegardskogen Huseierforening har førsterett på leie av Grendahuset, til en rimelig penge. Grendahuset passer utmerket å leie til for eksempel barnedåp, konfirmasjon bursdager og andre feiringer. Huset har en kapasitet på ca. 25-20 personer, og har et kjøkken med ny innredning.
I tillegg har foreningen en del verktøy, hageredskaper, stillas og annet utstyr til utlån blant beboerne.

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.

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:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. (faktureres selger direkte) kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (faktureres selger direkte) kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 111 800,- 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 18. juni 2026

Ansvarlig megler
Vang Thi Dang, Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 45889271

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).

Prestegardskogen 130

Nabolaget Tøsdal/Gudridhaugen - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Os barneskule (1-7 kl.) 211 elever, 12 klasser	**2 min** 0.2 km
Kuventræ barneskule (1-7 kl.) 292 elever, 13 klasser	**23 min** 1.9 km
Os ungdomsskule (8-10 kl.) 486 elever, 35 klasser	**5 min** 2.2 km
Os gymnas 270 elever, 11 klasser	**16 min** 1.4 km
Os vidaregåande skule 460 elever, 33 klasser	**6 min** 2.4 km

Offentlig transport

Flåten Totalt 8 ulike linjer	**9 min** 0.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	**25 min** 26.4 km
Bergen Flesland	**21 min**

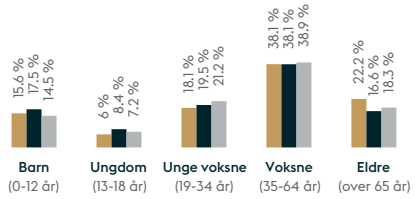
Barnehager

Banktjørhaugen barnehage (0-5 ... 49 barn	**3 min** 0.3 km
Os barnehage (0-5 år) 111 barn	**15 min** 1.3 km
Varhaug barnehage (0-5 år) 55 barn	**18 min** 1.4 km

Dagligvare

Spar Amfi Os	**7 min**
Coop Extra Os	**7 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tøsdal/Gudridhaugen	955	460
Osøyro	10 172	4 391
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Gudrihaugen grendalag- balløkk...	9 min
Småhaugane-Kolskogen, ballbing...	14 min
EVO Os	13 min
Actic Osbadet	22 min

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået

Lite støynivå 90/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



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

Tilstandsrapport

Prestegardskogen 130

Prestegardskogen 130, 5210 OS

BJØRNAFJORDEN kommune

gnr. 55, bnr. 257, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 09.06.2026 **Rapportdato:** 17.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20498-1307 **Eiendomsverdi ref nr:** SB9629

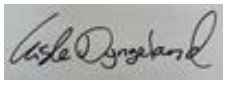
Foretak: Takstingeniør Gisle Dyngeland AS

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Rapportansvarlig



Gisle Knoph Dyngeland
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-gd.no
484 49 798

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten holder en gjennomgående normal standard hvor det ikke må påregnes utgifter utover normal vedlikehold av boenhet slik den fremstår på befaringsdagen.

Når man leser rapporten er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.
Der det gis tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse samt et kostnads estimat.
Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 484 49 798, eller e-post: post@takst-gd.no

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Prestegardskogen 130 - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taktekking av betongstein

Besiktiget:
Fra bakkenivå

Taket er ikke inspisert da det på befaringsdagen ikke var forsvarlig tilgang til takkonstruksjonen.
For fullstendig kontroll av yttertekking må det etableres sikring.

Rekvirent informerer om:
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles
mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele
kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Nedløp og beslag:
Nedløp og beslag av typen plast.

Veggkonstruksjon
Konstruksjon:
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår
Fasade/kledning:
Liggende trekledning.

Det gjør oppmerksom på at vurderinger av fasaden er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Vinduer:
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår generelt i boligen.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2020 av 2 stykk i stue.

Dører:
Malt hovedytterdør i tre med felt av 2-lags isolerglass fra byggeår.
Malt balkongdør i tre med felt av 2-lags isolerglass fra byggeår.
Malt enkel bod dør i tre fra byggeår.

Terrasse:
Terrasse på mark/grunn med utgang fra stue.
Bjelker, terrassedekke og rekkverk av tre.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:

Entre/Gang:
-Gulv av keramisk flis
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte slette gipsplater med nedsenket kasse og innfelt downlights.

Soverom:
-Gulv av laminat
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte slette gipsplater med nedsenket kasse og innfelt downlights.

Kjøkken:
-Gulv av keramisk flis
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte slette gipsplater.

Stue:
-Gulv av laminat
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte slette gipsplater.

Soverom:
-Gulv av laminat
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte slette gipsplater.

Vær oppmerksom på at det kan være noe
mindre bruks merker på overflate gulv.
Dette er normalt bruk slitasje og påregnelig som ikke er et avvik.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter inventar og dekorasjon, samt noe misfarging/skjolder på vegg hvor dette har vært plassert. Dette er normalt og påregnelig.

Etaskjeskille:
Type:
Støpt betong.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe og sotluke/feieluke.
På befaringsdagen hadde ikke boligen ildsted.
Det er muligheter til å etablere ildsted.

Før eventuell installasjon av ildsted anbefales det nærmere

Beskrivelse av eiendommen

undersøkelse. Installasjon bør utføres av godkjent installasjonsfirma.
Innvendige dører

Dør type:
Malte glatte dører av type 1-speil.
Malt glatt dør av typen skyvedør mellom stue og kjøkken.

Vær oppmerksom på at det kan være noe mindre bruks merker på karm og overflater på dørblad. Dette er normalt bruk slitasje og påregnelig som ikke er et avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad
Generell
Aktuell byggeforskrift:
Tekniske forskrift 2010

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon
Overflater vegger og himling
Vegger:
Keramiske flis på vegg

Himling:
Malt innvendig tak av type gipsplater med innfelt downlights.
Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 40mm.
Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Plastsluk

Membran:
Smøremembran med ukjent utførelse
Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfeldt servant
-Veggmontert toalett
-Dusjvegger/hjørne av glass fra 2021

Det er ikke skade på baderomsmøbler på befaringsdag.
Ventilasjon:
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Innvendig i kjøkkenskap tilliggende våtrom, lokk er montert etter hulltaking.

Måleresultat:
0 vektprosent.

Vaskerom
Generell
Aktuell byggeforskrift:
Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon
Overflater vegger og himling
Vegger:
Malte plater av typen gips med sokkel flis.

Himling:
Malt innvendig tak av type gipsplater
Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 25mm.
Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Plastsluk

Membran:
Smøremembran med ukjent utførelse
Sanitærutstyr og innredning:
-Opplegg for vaskemaskin
Ventilasjon:
Naturlig ventilering gjennom lufteventil i vindu.
Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Innvendig våtrom over sokkelflis, lokk er montert etter hulltaking.

Måleresultat:
8,1 vektprosent.

KJØKKEN Gå til side

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter

Benkeplate: Kompositt

Hvitevarer:
- Kjøl/fryseskap
- Oppvaskmaskin
- Induksjonstopp
- Micro
- Stekeovn
- Komfyrvakt

Hvitevarer er ikke kontrollert eller funksjonstestet i forbindelse

Beskrivelse av eiendommen

med befaringen, og det er derfor ikke vurdert tilstand eller funksjonalitet på disse.

Avtrekk
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilator ble testet på alle nivå og virket på befaringsdag.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger
Type:
Plast rør-i-rør

Rør-i-rør system:
Ingen registrert rørskap.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon gjennom tilluftsventiler på vinduer, og åpningsvinduer.

Varmesentral:
Elektriske varmekabler med termostat i alle rom.

Varmekabler fremstod som fungerende på befaringsdagen, basert på observasjon, men det er ikke foretatt kontroll eller måling.
Videre funksjon og gjenværende levetid er ikke vurdert.

Varmtvannstank:
Ca. 200 liters varmtvannstank plassert i skap på vaskerom.
Rekvirent opplyser den er av nyere type.

Elektrisk anlegg:
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.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. 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.
-Kurser:
10 amper: 4stk.
15 amper: 7stk.
16 amper: 6stk.
20 amper: 1stk.
25 amper: 1stk.
63 amper: 1stk.

Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ikke kjent, og lar seg ikke kontrollere.
Sannsynlig består byggegrunn av sprengt fjell, planert med sprengsteinfylling og utført i henhold til praksis på bygnings tidspunktet.

Drenering:
Av naturlige årsaker er ikke dreneringen eller dreneringsmasser kontrollert (tilgang).
Det er ikke opplyst om utført arbeid med dreneringen.
Drenering er sannsynlig fra byggeåret, og utført i henhold til praksis på tidspunktet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Helse, miljø og sikkerhet:
HMS-forhold er vurdert på bakgrunn av visuell befaring. Det er ikke registrert forhold som vurderes å utgjøre en umiddelbar risiko for helse, miljø eller sikkerhet ved normal bruk av boligen. Skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Prestegardskogen 130

- Det foreligger ikke tegninger

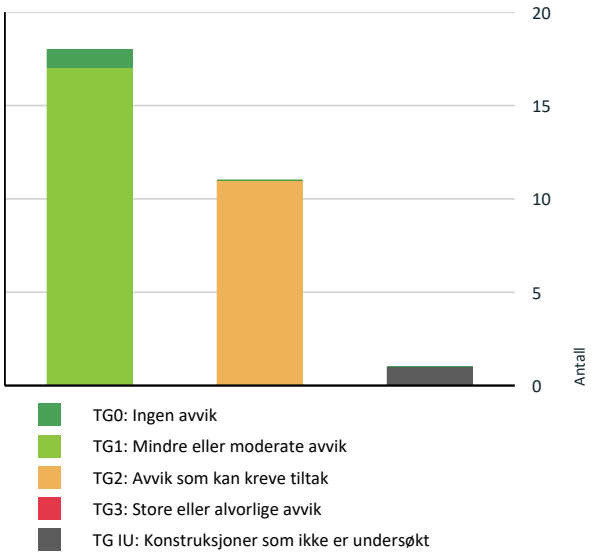
Det er ikke mottatt tegninger.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på branntegning eller branncelleinndeling.
Branntekniske forhold er derfor ikke verifisert. Ytterligere vurdering av brannsikkerheten anbefales.

Takstingeniøren forutsetter i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Prestegardskogen 130

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side

Tilstandsrapport

PRESTEGARDSKOGEN 130



Byggeår
1989

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligen er bebodd av eiere.

Standard
Leiligheten går over ett plan og holder gjennomgående normal standard med noe oppgraderinger i henhold til byggeår

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt med noe bruksslitasje på enkelte bygningsdeler som følge av alder.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking:
Taktekking av betongstein

Besiktiget:
Fra bakkenivå

Taket er ikke inspisert da det på befaringsdagen ikke var forsvarlig tilgang til takkonstruksjonen.
For fullstendig kontroll av yttertekking må det etableres sikring.

Rekvirent informerer om:
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles
mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele
kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Nedløp og beslag:
Nedløp og beslag av typen plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggkonstruksjon
Konstruksjon:
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår
Fasade/kledning:
Liggende trekledning.

Det gjør oppmerksom på at vurderinger av fasaden er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer:
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår generelt i boligen.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2020 av 2 stykk i stue.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forventet levetid for et tre vindu med 2-lags glass er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Dersom vinduene har passert 20 år i alder kan de være modne for utskiftning, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Dører

Beskrivelse
Dører:
Malt hovedytterdør i tre med felt av 2-lags isolerglass fra byggeår.
Malt balkongdør i tre med felt av 2-lags isolerglass fra byggeår.
Malt enkel bod dør i tre fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forventet levetid for dører i tre med felt av 2-lags glass er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Dersom dører med felt av glass har passert 20 år i alder kan de være modne for utskiftning, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Terrasse:
Terrasse på mark/grunn med utgang fra stue.
Bjelker, terrassedekke og rekkverk av tre.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater:

Entre/Gang:
-Gulv av keramisk flis
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte slette gipsplater med nedsenket kasse og innfelt downlights.

Soverom:
-Gulv av laminat
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte slette gipsplater med nedsenket kasse og innfelt downlights.

Kjøkken:
-Gulv av keramisk flis
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte slette gipsplater.

Stue:
-Gulv av laminat
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte slette gipsplater.

Soverom:
-Gulv av laminat
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte slette gipsplater.

Vær oppmerksom på at det kan være noe
mindre bruks merker på overflate gulv.
Dette er normalt bruk slitasje og påregnelig som ikke er et avvik.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter inventar og dekorasjon, samt noe misfarging/skjolder på vegg hvor dette har vært plassert. Dette er normalt og påregnelig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etaskjeskille:

Type:
Støpt betong.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe og sotluke/feieluke.
På befaringsdagen hadde ikke boligen ildsted.
Det er muligheter til å etablere ildsted.

Før eventuell installasjon av ildsted anbefales det nærmere undersøkelse. Installasjon bør utføres av godkjent installasjonsfirma.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører
Dør type:
Malte glatte dører av type 1-speil.
Malt glatt dør av typen skyvedør mellom stue og kjøkken.

Vær oppmerksom på at det kan være noe
mindre bruks merker på karm og overflater på dørblad.
Dette er normalt bruk slitasje og påregnelig som ikke er et avvik.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Generell
Aktuell byggeforskrift:
Tekniske forskrift 2010

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon

Årstall: 2015 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater vegger og himling
Vegger:
Keramiske flis på vegg

Himling:
Malt innvendig tak av type gipsplater med innfelt downlights.

Årstall: 2015 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 40mm.

Årstall: 2015 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Plastsluk

Membran:
Smøremembran med ukjent utførelse

Årstall: 2015 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfeldt servant
-Veggmontert toalett
-Dusjvegger/hjørne av glass fra 2021

Det er ikke skade på baderomsmøbler på befaringsdag.

Årstall: 2015 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon:
Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2015 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.



ETASJE 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Innvendig i kjøkkenskap tilliggende våtrom, lokk er montert etter hulltaking.

Måleresultat:
0 vektprosent.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstingeniør



ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Generell
Aktuell byggeforskrift:
Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 1 > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater vegger og himling
Vegger:
Malte plater av typen gips med sokkel flis.

Himling:
Malt innvendig tak av type gipsplater

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 25mm.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Plastsluk

Membran:
Smøremembran med ukjent utførelse

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning:
-Opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon:
Naturlig ventilering gjennom lufteventil i vindu.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Innvendig våtrom over sokkelflis, lokk er montert etter hulltaking.

Måleresultat:
8,1 vektprosent.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstingeniør

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter

Benkeplate: Kompositt

Hvitevarer:
- Kjøl/fryseskap
- Oppvaskmaskin
- Induksjonstopp
- Micro
- Stekeovn
- Komfyrvakt

Hvitevarer er ikke kontrollert eller funksjonstestet i forbindelse med befaringen, og det er derfor ikke vurdert tilstand eller funksjonalitet på disse.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.



ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilator ble testet på alle nivå og virket på befaringsdag.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger
Type:
Plast rør-i-rør

Rør-i-rør system:
Ingen registrert rørskap.

Årstall: 2015 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke registrert rørskap med sentral.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelse anbefales.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon gjennom tilluftsventiler på vinduer, og åpningsvinduer.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmesentral:
Elektriske varmekabler med termostat i alle rom.

Varmekabler fremstod som fungerende på befaringsdagen, basert på observasjon, men det er ikke foretatt kontroll eller måling. Videre funksjon og gjenværende levetid er ikke vurdert.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Varmtvannstank:
Ca. 200 liters varmtvannstank plassert i skap på vaskerom.
Rekvirent opplyser den er av nyere type.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det er pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Nye varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

Det anbefales at bereder kobles direkte til det elektriske anlegget av et registrert elektrovirksomhet.



Elektrisk anlegg

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. 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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg:
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.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. 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.
-Kurser:
10 amper: 4stk.
15 amper: 7stk.
16 amper: 6stk.
20 amper: 1stk.
25 amper: 1stk.
63 amper: 1stk.

Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015 Innhent dokumentasjon om mulig

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Innhent dokumentasjon om mulig

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
   Innhent dokumentasjon om mulig

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

Tilstandsrapport

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405
hvor det ikke foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser de siste 5 år.
Kurs fortegnelse må oppdateres og henges i mappe innvendig i sikringsskap. Slik det er på befaringsdag er det misvisende hvor mange kurser det er.

Generell kommentar

Det er ikke opplyst eller observert noe feil med det elektriske anlegget ut i fra den forenklet kontroll med de begrenset spørsmål og undersøkelse som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-18 inneholder.

El-anlegget kan ha feil og
mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen.

Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ikke kjent, og lar seg ikke kontrollere.
Sannsynlig består byggegrunn av sprengt fjell, planert med sprengsteinfylling og utført i henhold til
praksis på bygnings tidspunktet.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering:
Av naturlige årsaker er ikke dreneringen eller dreneringsmasser kontrollert (tilgang).
Det er ikke opplyst om utført arbeid med dreneringen.
Drenering er sannsynlig fra byggeåret, og utført i henhold til praksis på tidspunktet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet:
HMS-forhold er vurdert på bakgrunn av visuell befaring. Det er ikke registrert forhold som vurderes å utgjøre en umiddelbar risiko for helse, miljø eller sikkerhet ved normal bruk av boligen. Skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonaktsomhet. Radonforekomst kan likevel variere lokalt, og det anbefales derfor å gjennomføre radonmålinger for å avklare nivået i boligen.
Det er ikke krav om utbedringer av rekkverk over garasje.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

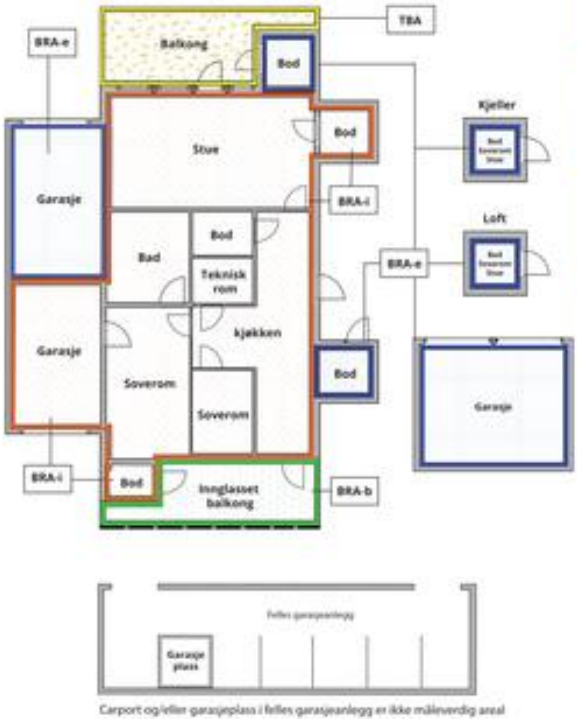
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Prestegardskogen 130

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	87	5		92	23
SUM	**87**	**5**			**23**
SUM BRA	**92**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré/ gang, soverom, bad, kjøkken, vaskerom, stue, soverom 2	Bod utvendig	

Kommentar

Areal:

Entre/ Gang: 9m²
Soverom: 12m²
Bad: 5m²
Stue: 33m²
Soverom: 8m²
Kjøkken: 10m²
Vaskerom: 7m²

Terrasse: 23m²
Bod Utvendig: 5m²

Arealmålingen i denne rapporten måles etter NS3940. Arealet oppgis i hele kvaderatmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunktet rapporten er datert.
Areal summert pr rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det har ikke vært mulig å foreta en helt presis oppmåling av boligens areal grunnet flere forhold. Boligen er møblert og bebodd, noe som medfører at flere arealer, hjørner og flater er vanskelig tilgjengelige for nøyaktig måling. I tillegg gjør romløsningene, med blant annet skråtak, innbyggede løsninger og/eller uvanlige vinkler og utforminger, det utfordrende å fastslå eksakte mål uten omfattende tømming eller målsatte plantegninger. Oppgitte arealer kan avvike noe fra faktisk areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på branntegning eller branncelleinndeling.
Brannteknisk forhold er derfor ikke verifisert. Ytterligere vurdering av brannsikkerheten anbefales.

Takstingeniøren forutsetter i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2026	Gisle Knoph Dyngeland	Takstingeniør
	Hanne Ertzeid Samuelsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	55	257		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Prestegardskogen 130

Hjemmelshaver

Samuelsen Hanne Ertzeid, Samuelsen Kristoffer Ertzeid, Samarbeidsgruppa For, Bjørnafjorden Kommune, Allstad Grunneiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen i Prestegardskogen 130 ligger i et etablert boligområde på Osøyro i Bjørnafjorden kommune. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse med nærhet til skoler, barnehager, dagligvarehandel og øvrige servicetilbud. Det er kort avstand til Osøyro sentrum med et bredt utvalg av butikker, offentlige tjenester, serveringssteder og andre servicefunksjoner.

Det er gang- og sykkelavstand til barnehager og grunnskoler i nærområdet. Videregående skoletilbud finnes på Osøyro med kort avstand fra eiendommen.
Kollektivtilbudet er godt med bussforbindelser til Bergen, Flesland og omkringliggende områder. Det er kort avstand til bussholdeplass, og området har god tilknytning til hovedveinettet og E39.

Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet med tilgang til turstier, skogsområder og friområder. Området har nærhet til både fjord og naturområder, og gir gode muligheter for friluftsliv og fysisk aktivitet gjennom hele året.
I nærområdet finnes flere idretts- og aktivitetstilbud gjennom lokale idrettslag og anlegg på Osøyro. Det tilbys blant annet aktiviteter innen fotball, håndball, friidrett og andre organiserte fritidsaktiviteter for barn og voksne.

Adkomstvei

For adkomst til eiendommen anbefales det å bruke GPS på mobil eller andre enheter for den raskeste vei fra egen posisjon til ønsket adresse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert.

For detaljert reguleringsplan se www.bjornafjorden.kommune.no/ eller kontakt Bjørnafjorden kommune.

Om tomten

Festet tomt.
Eiend Eiendommen har en relativt flat tomt med oppstillingsplasser for beboere og gjester.
Uteområdet felles areal og er opparbeidet med murer, beplantning, plen og lekeplass.
Parkering i garasje iflg tidligere salgsoppgave. Konferer megler for informasjon rundt parkering og garasje tilhørende bolig.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren forutsetter i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol..

Konferer megler for detaljer rundt tinglyste/andre forhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi	11.06.2026		Gjennomgått		Nei
Matrikkelutskrift	11.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2026	
2	17.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Denne tilstandsrapporten er basert på observasjoner gjort under befaring på angitt dato. Eventuelle avvik og forhold som er identifisert, er beskrevet i rapporten basert på tilgjengelig informasjon på det tidspunktet. Det presiseres at denne rapporten ikke tar høyde for mulige funksjonelle eller endringer som kan oppstå etter befaringen. Det anbefales at eiendommens tilstand jevnlig vurderes, og vedlikeholdsinspeksjoner utføres for å identifisere potensielle endringer over tid.

Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Bygningssakkyndige ser kun på utvendige forhold som gjelder hver enkelt boenhet. Det anbefales å sette seg inn i tilstanden på hele bygningskonstruksjonen og undersøke om det er noe felles vedlikehold og forsikringer tilknyttet bygningsmassen.

Det anbefales å lese og sette seg inn i vedtektene og husordensregler til sameiet.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hanne Ertzeid Samuelsen	9578-5998-4-2777169	2026-06-10 18:12:17
Kristoffer Ertzeid Samuelsen	9578-5999-4-3060118	2026-06-10 18:06:28

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
10. juni 2026

Oppdragsnummer
48-0070/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Prestegardskogen 130, 5210 OS

Meglerfirma
Nordvik Bergen Sør

Selgere
Kristoffer Ertzeid Samuelsen, Hanne Ertzeid Samuelsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. august 2021

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: 85340809
Forsikret i: Gjensidige forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggeriet Os AS - Levering og montering av langfoss skjermvegg (dusjnisje) på bad 13.10.2021 Aspenes Rør AS - Levering og montering av ny vartmtvannsbereder på Vaskerom, samt ny tetning i servant på bad 15.10.2025

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utført i vårt eie

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Ble renovert av fagfolk rundt år 2015, ikke i besittelse av dokumentasjonen

---

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I Bjørø Kobber og Blikk As - Produsert, levert og montert ny pipehatt 16.05.2022

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utført i vår tid

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i vår tid, men en del ble utført en del arbeid i forb. med renovasjon av våtrom omkring 2015

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i vår tid, men alle våtrom (kjøk/bad/vask) ble renovert rundt 2015, inkludert nytt opplegg med rør i rør

---

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

Eventuell kommentar: Ikke til vår kjennskap

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Offentlig så vidt vi vet, kan ikke være 100% sikker da jeg ikke finner papirer på dette.

---

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?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke noe annet enn vanlig vedlikehold (maling, vask, skifting av tetningslister i dører o.l.)

---

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

Eventuell kommentar: Defekt varmtvannsbereder som ble skiftet i 2025

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Pipehatt datt av i en storm og ble skiftet med en gang av fagfolk. Ildsted ikke i bruk. Ingen peis installert.

---

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

Eventuell kommentar: Nei. Har heller ikke underetasje/kjeller

---

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

Ja

Beskriv: Det er ett kledningsbord på NE fasade som ser litt morkent ut og muligens er modent for å skiftes ut. Ellers i det store og det hele nei, ikke som vi kan se eller har lagt merke til.

---

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.

Ja

Beskriv: Sukkermaur og skjeggre - mitigert med feller/lokkemiddel (gift).

---

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

Eventuell kommentar: Ikke noe utover det som er tatt hånd om (feks varmtvannsbereder som røk og nå er skiftet).

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

Eventuell kommentar: Kommer ny tilstandsrapport ila neste 7 dager

---

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

Eventuell kommentar: Det er sikkert det, da boligen ble solgt til oss i 2021, men jeg har ikke tilgang til disse dokumentene lengre.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Usikker

---

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

Eventuell kommentar: Ikke som vi er klar over

---

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?

Nei

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: 48-0070/26

enova

Energiattest



Adresse **Prestegardskogen 130, 5210 OS**	
Dato for energimerking **17.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-313048**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **9781358**
Gårdsnummer **55**	Bruksnummer **257**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1989**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **92,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **87,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **227,26 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **210,35 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 300 kWh**



Prestegardskogen 130, 5210 OS

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Prestegardskogen 130, 5210 OS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 20: 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.

Tiltak 21: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

GENERALFORSAMLING



REFERAT FRA GENERALFORSAMLING I PRESTEGARDSKOGEN HUSEIERFORENING

Sted: Grendahuset, Prestegardskogen

Dato: Onsdag 18. juni 2025

SAK 1: Konstituering

8 husstander representert (10 stk.), inklusiv 5 av disse fra styret. Generalforsamlingen ble ledet av formann Endre Homlong.

SAK 2: Styrets årsmelding
Årsmelding ble gjennomgått uten betydelige kommentarer.

SAK 3: Årsregnskapet og budsjett for huseierforeningen og husstyret
Kasserer gikk gjennom regnskapet og budsjett for huseierforeningen og husstyret.

SAK 4: Valg av styremedlemmer

Nytt styre:

Formann:	Endre Homlong, hus nr. 66	(gjenvalgt for 2 år til)
Kasserer:	Bjørn Matland, hus nr. 88	(gjenvalgt for 1 år til)
Sekretær:	Vidar Åsmul, hus nr. 62	(gjenvalgt for 1 år til)
Styrerepresentant:	Silke Becker, hus nr. 100	(1 år til)
Styrerepresentant:	Christian Uribe, hus nr. 132	(gjenvalgt for 2 år)

Vararepresentant:	Bjørn Egil Møen-Knudseth, hus nr. 64	(1 år til)
Revisor:	Aina Kyte Moberg, hus nr. 96	(gjenvalgt for 1 år)
Husstyre:	Amarilis Santos, hus nr. 132	(1 år til)

Bjørn og Vidar har valgt å ta ett år til, i stedet for 2 år. Dette skiftet i intervall gjør at ikke alle tre posisjonene; formann, kasserer og sekretær kan gå ut av styret samtidig, noe som vi gjøre styre mer sårbar mht. kontinuitet.

SAK 5: Godtgjøring til styret og husstyret
Godtgjøring til styret ble vedtatt uendret.

SAK 6: Fastsetting av medlemskontingent
Foreslått ny medlemskontingenten ble vedtatt, dvs. kroner 1000,- per kvartal. Tidligere 900,- per kvartal.

SAK 7: Fastsetting av dugnadspenger
Dugnadspenger ble vedtatt uendret, dvs. kr 700,-. Det vil at en må betale denne summen om en ikke deltar på dugnad iht. vedtektene i sameiet.

SAK 8: Sak fra huseier om parkering på gjesteparkeringene. Oppmerking mv.
Biler som står parkert på gjesteparkering, 2. stk., på veg opp til øvre del av feltet kommer ofte så langt ut i vegbanen at det er vanskelig å komme seg forbi for de som skal til, eller fra øvre del av feltet. Dette spesielt på vinterstid når det kan være glatt vegbane og når bilene som står på gjesteparkeringen er store/lange. Det ble derfor bedt om at styret informerte beboere om å ta hensyn til dette, og, enten parker lenger inne, finne annen gjesteparkering, evt. parkere nede på Amfi senteret.

SAK 9: Sak fra Gjensidige om tvist ved salg. Informasjon fra styret om saken.
Formann informerte om krav som var reist fra Gjensidige til styret i Huseierforeningen, og om potensielt økonomisk erstatning som var reist, dersom ikke kravet ble tatt til følge. Styret valgte i denne saken å søke bistand fra advokatfirmaet Kyrre for å vurdere legaliteten i kravet, for å gi en tilbakemelding til Gjensidige. På tidspunktet da generalforsamlingen ble holdt, var det ikke gitt noe tilsvar fra Gjensidige på brevet som ble sendt. Styret vil derfor følge opp ved behov og vil vurdere eventuelle endringer i Info-folderen og vedtekter for Huseierforening. Dette for unngå fremtidige uklarheter og tydeliggjøre styrets ansvarsområde i Prestegardskogen Huseierforening.

Annen info:
Sameiets "informasjons folder" kan finnes på Huseierforeningens facebook side: "Prestegardskogen Huseierforening".
Om noen ønsker denne i papirversjon, eller få den tilsendt på e-post, gi en lyd til formann ehomlong@online.no / 982 49 723, eller sekretær vidar.aasmul@gmail.com / 932 13 624.

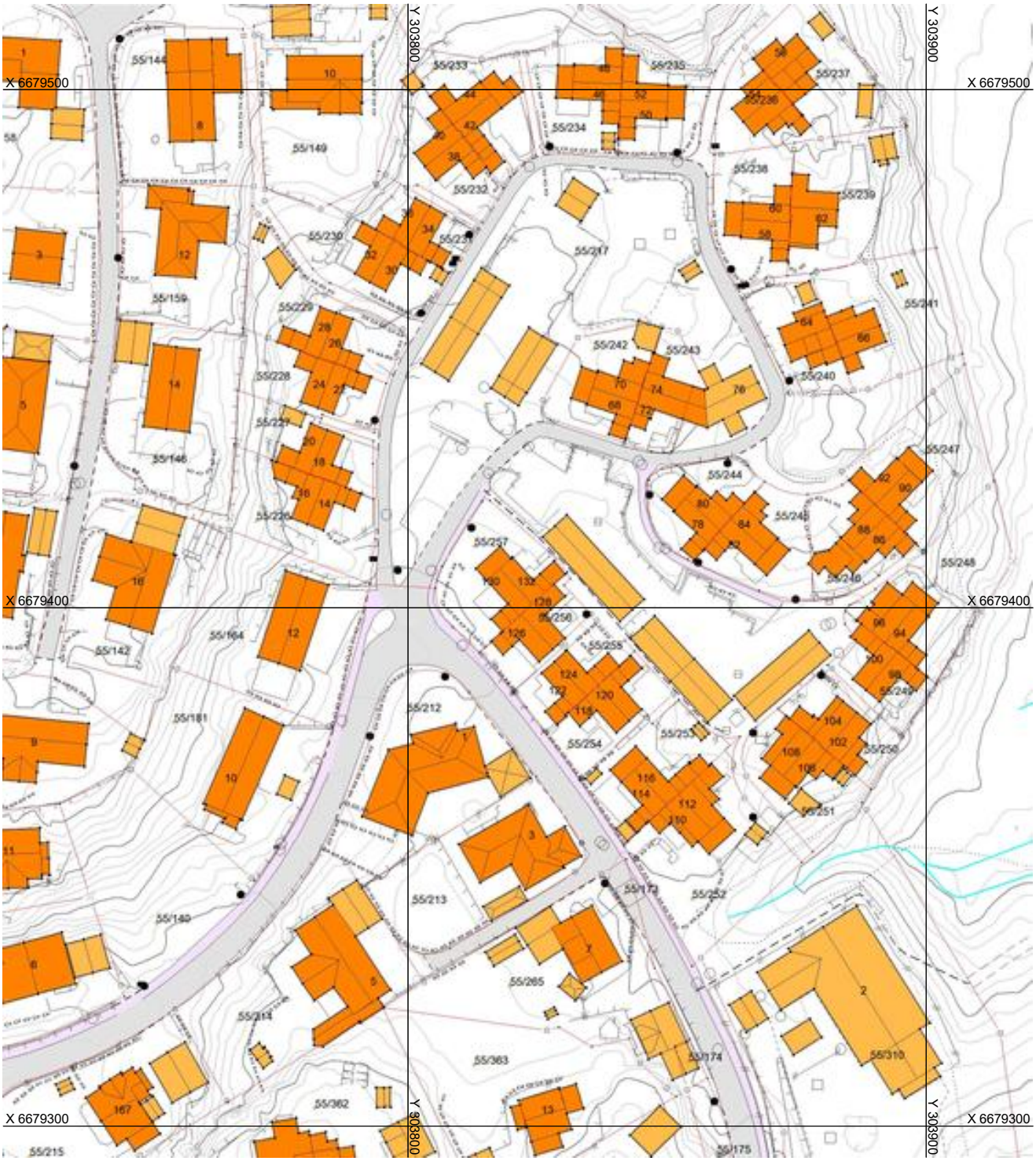
BJØRNA FJORDEN KOMMUNE

Kart- og oppmåling

Basiskart

Gnr/Bnr: 55/257//1
Adresse: Prestegardskogen 130
Målestokk: 1:1000
Dato: 29.05.2026

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)

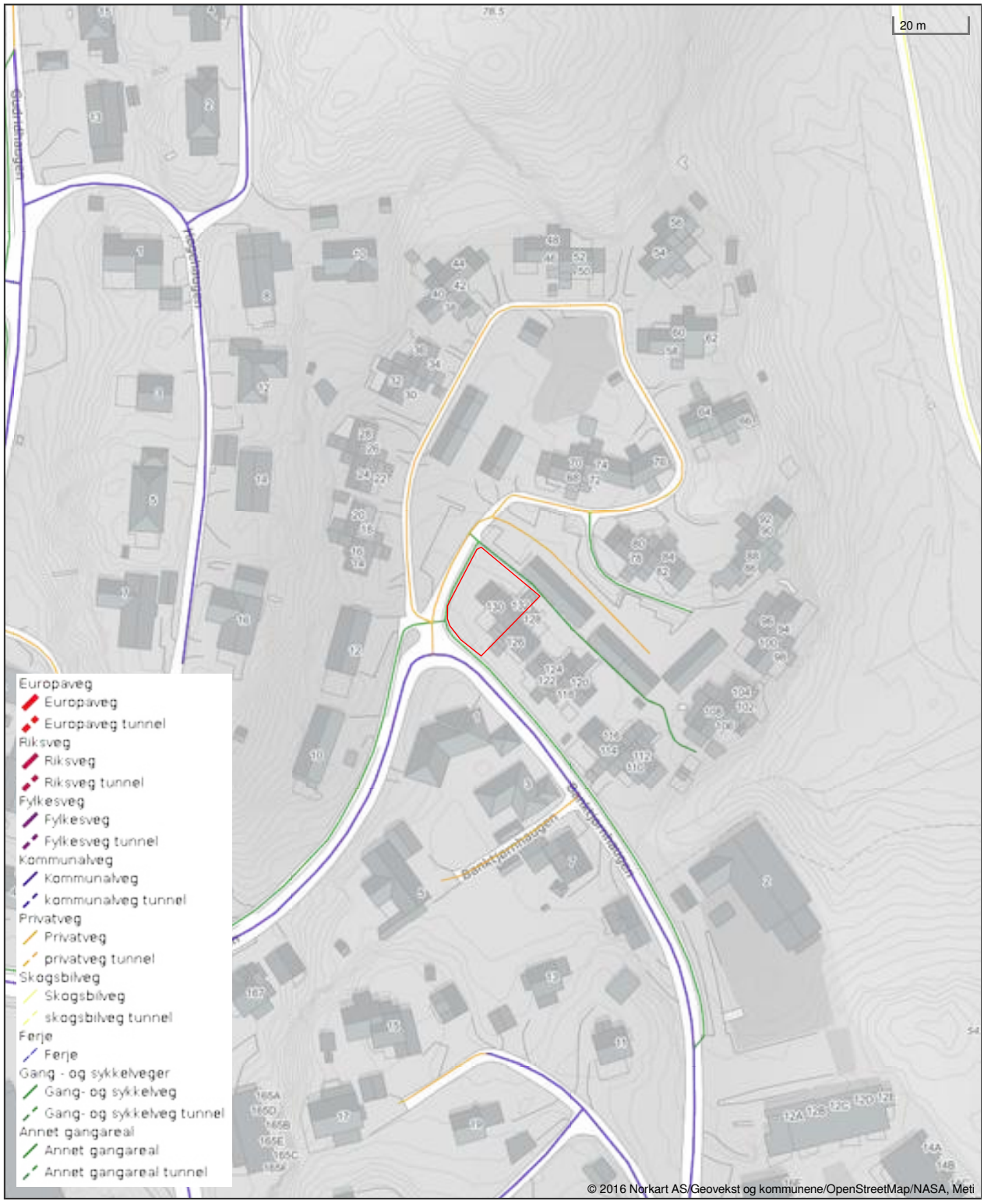
Bygning

Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)

Godkjent byggemelding

Utskriftsdato: 28.05.2026

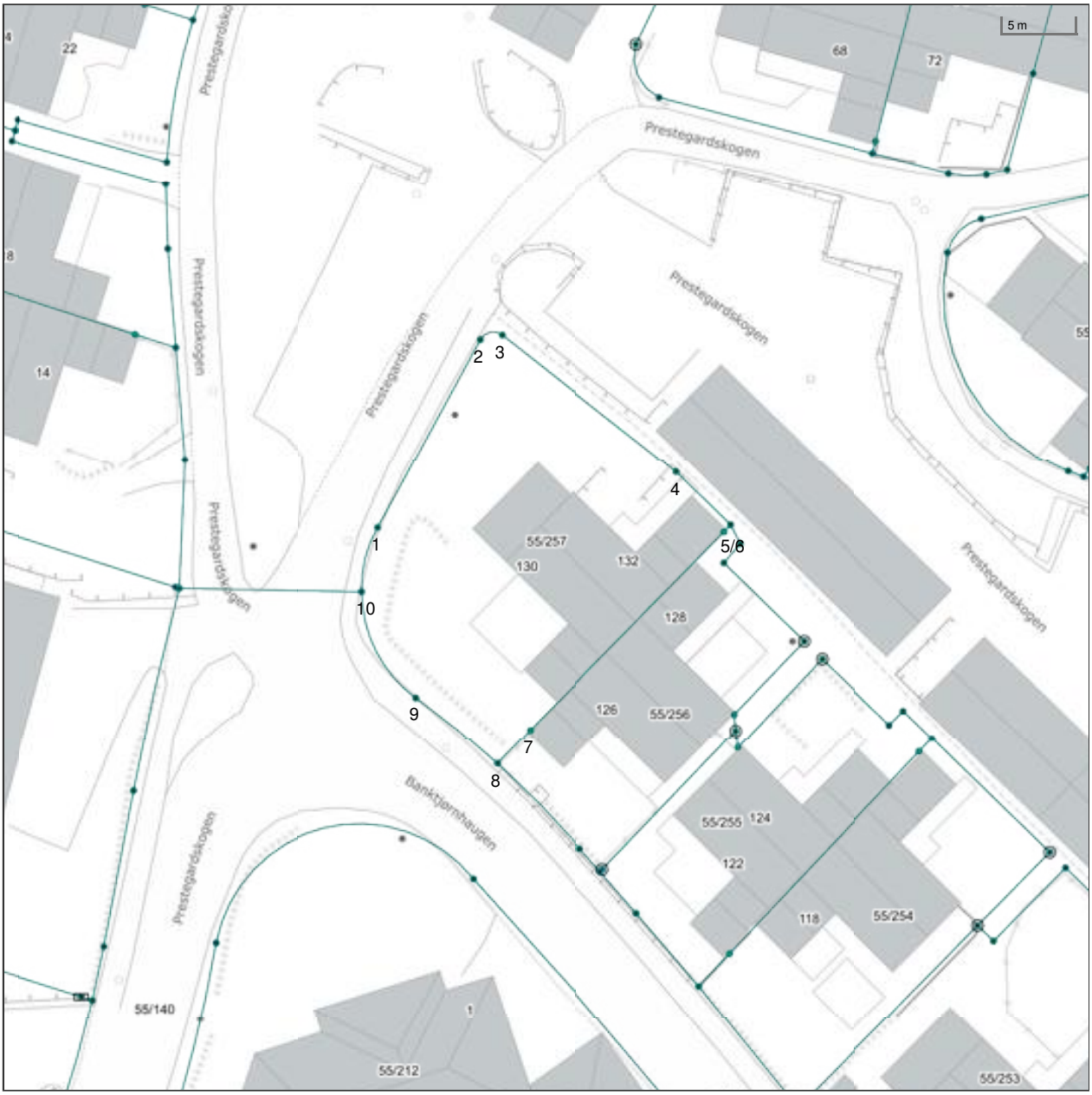
Vegstatuskart for eiendom 4624 - 55/257//



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: 28.05.2026

Eiendomskart for eiendom 4624 - 55/257//1



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	410,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6679412	**Øst**	303813	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6679408,12	303806,74	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,55	9,27
2	6679420,6	303814,41	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,65	
3	6679420,84	303815,93	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,76	1,10
4	6679410,82	303827,33	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,18	
5	6679407,02	303830,83	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,17	
6	6679406,56	303830,34	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	0,67	
7	6679393,81	303816,4	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	18,89	
8	6679391,62	303814,02	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,23	
9	6679396,44	303808,71	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,17	68,98
10	6679403,83	303805,42	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,39	9,11

BJØRNA FJORDEN KOMMUNE

PLANSTATUS – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	55/257//1
Adresse:	Prestegardskogen 130, 5210 OS

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

KOMMUNEPLAN	
Arealbruken for eigedomen er fastsett til:	Bustad

KOMMUNEDELPLAN	
☐JA ☒NEI	
Eigedomen er avsett til:	

REGULERINGSPLAN	
☒ Eigedomen er regulert til :	Bustad
☐ 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:	

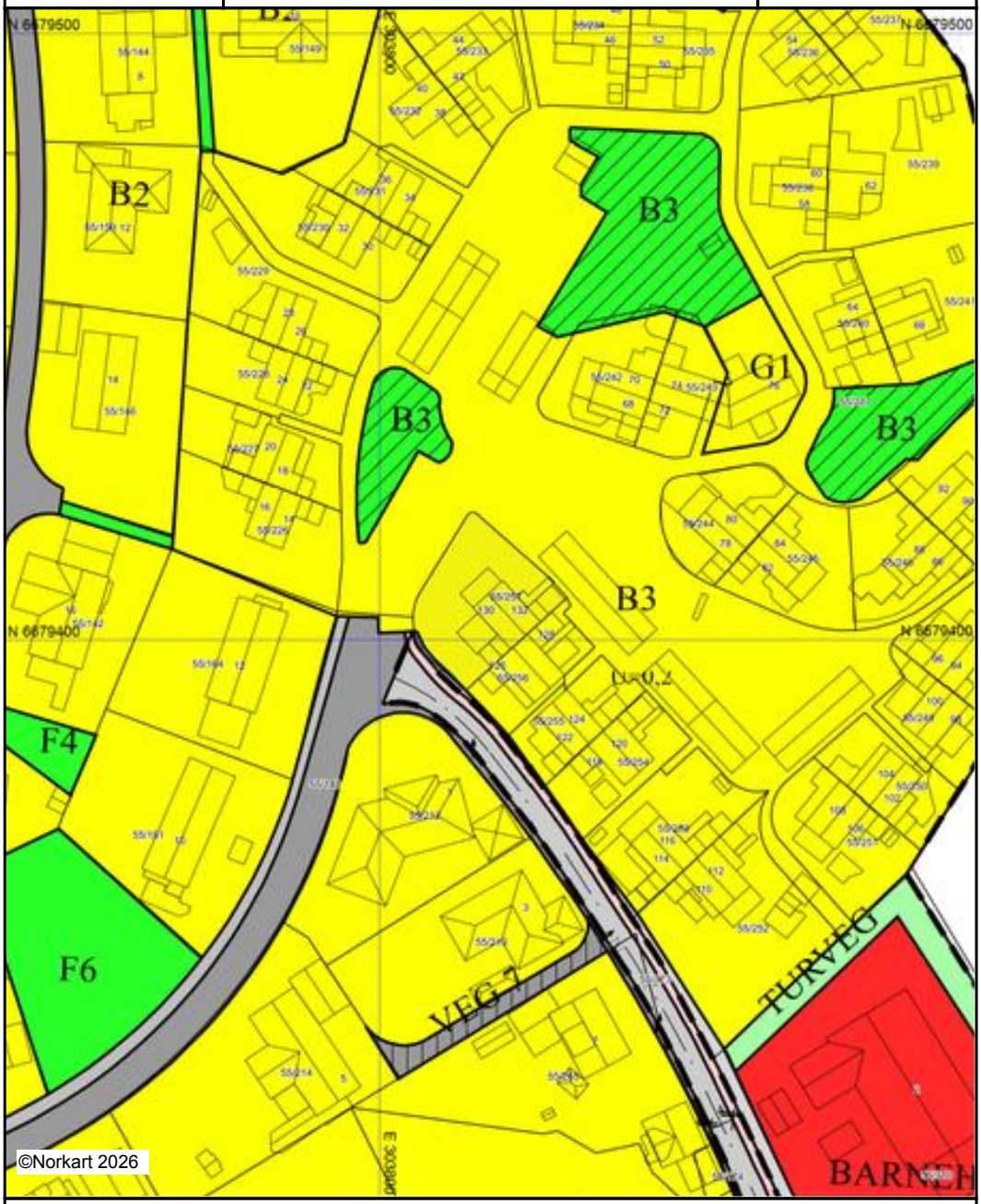
Bjørnafjorden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 55/257/0/1
Adresse: Prestegardskogen 130
Dato: 28.05.2026
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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Offentlig barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Turveg
- Anlegg for lek
- Privat veg
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan PBL 2008

- Kjøreveg
- Fortau

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde

Bjørnafjorden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 55/257/0/1
Adresse: Prestegardskogen 130
Dato: 28.05.2026
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



OS KOMMUNE
TEKNISK ETAT

REGULERINGSFØRESEGNER FOR GUDRIDHAUGEN/BANKTJØRNHAUGEN/FLÅTEN SENTER

Desse reguleringsføresegnene gjeld for området vist med reguleringsgrense på plankart datert 08.03.89, rev. 08.08.89.

Området er regulert til følgjande føremål:

Byggeområde	- bustader, barnehage, forretningar, kontor, grendahus, trafokiosk
Offentlege trafikkområde	- køyrevegar, gang- og sykkelvegar
Friområde	- park, turvegar, leikeområde
Spesialområde	- private vegar
Fellesområde	- felles leikeområde, felles tilkomstvegar

./.

S 1. BYGGEOMRÅDE

1.0 Generelt

1.01 Maksimal utnyttingsgrad er vist på plankartet for kvart område, definert som største lovlege byggeareal rekna i prosent av tomtearealet for kvar einskild tomt.

1.02 I tillegg til byggegrenser vist på plankart gjeld byggegrense på 10 m mot senter - kommunal veg. Elles gjeld byggegrense på 4 m mot nabogrense. Garasje eller uthus kan likevel plasserast utafor byggegrense mot naboeigedom, innafor rammene av byggeforskriftene.

1.03 Underetasje er lovleg der terrengtilhøva ligg til rette for det, innafor rammene i byggeforskriftene. Loft kan innreiast til bustadføremål innafor rammene i byggeforskriftene.

1.1 Bustader

1.11 Område B1, B2 og B4 er sett av til frittliggjande bustader med tilhøyrande anlegg. Bustader kan førast opp i 1 etasje.

1.12 Område B3 er sett av til bustader i gruppe med tilhøyrande vegar, parkeringsplassar og anlegg. Bustader kan føreast opp i maks. 2 etasjar.

1.13 For kvar bustadeining skal det settjast av min. 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass på eigen grunn. Plassering av garasje skal vere vist på situasjonsplan som følgjer byggemelding for bustad, sjølv om garasjen ikkje skal byggjast samstundes med bustaden.

1.14 Gjerde høgare enn 1 m skal godkjennast av Bygningsrådet.

1.2 Bustader/forretningar.

1.21 Område B5/S2 er sett av til terrassert bygg for bustader og forretningar, med tilhøyrande vegar, parkeringsplassar og anlegg for varetransport/varemottak. Bygning skal plasserast som vist på plankartet, og kan førast opp i maks. 4 etasjar pluss kjellar i 2 plan for parkering/underetasje.

1.22 Før området blir bygd ut skal det leggjast fram detaljert utbyggingsplan for heile området.

1.23 For kvar bustadeining skal det setjast av min. 1.3 parkeringsplassar, der den eine er garsjeplass eller plass i innandørs parkeringsanlegg.

1.24 Parkeringsdekninga for forretningar skal vere 3 plassar pr. 100 m2 forretningsareal.

./.

1.3 Forretningar, kontor.

1.31 Område S1 er sett av til bygningar for forretningar og kontor med parkeringsplassar og tilhøyrande anlegg for varetransport m.m. Bygningar kan førast opp i maks. 2 etasjar.

1.32 Området kan ikkje nyttast til lagerverksemd eller verkstaddrift o.l., med unntak for gnr. 54, bnr. 504 der det kan drivast innandørs service- og reperasjons-verkstad i samband med sal av nye og brukte bilar. Løyvet omfattar ikkje lakkeringsverkstad.

1.33 Parkeringsdekninga skal vere 3 plassar pr. 100 m2 golvareal.

1.4 Barnehage.

1.41 Området er sett av til barnehage med tilhøyrande parkeringsplassar og leikeareal/-anlegg. Bygningar kan førast opp i maks. 2 etasjar.

1.5 Grendahus.

1.51 Område G1 er sett av til grendahus med tilhøyrande anlegg. Bygning kan førast opp i maks. 2 etasjar.

§ 2. OFFENTLEGE FRIOMRÅDE

2.1 Park/turveg/leikeområde.

2.11 Områda F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7 og F8 er sett av til park, turvegar og leikeområde med anlegg som naturleg har tilknytning til føremålet.

§ 3. FELLESOMRÅDE

3.1 Felles leikeområde.

3.11 Felles leikeområde tilhøyrer tilsvarande merka bustad-område.

3.2 Felles tilkomstvegar.

3.21 VEG 1 er felles tilkomstveg for eigedomane gnr.54, bnr. 474, 479 og 482. VEG 2 er felles for bnr. 486 og 528. VEG 3 er felles for bnr. 462, 469 og 470. VEG 4 er felles for bnr. 137, 555, 239 og 231.

3.22 VEG 5 er felles for gnr. 55, bnr. 143 og 180. VEG 6 er felles for bnr. 155 og 170. VEG 7 er felles for bnr. 213 og 214. VEG 8 er felles for bnr. 1, fnr. 66 og 83. VEG 9 er felles for bnr. 185 og 191. VEG 10 er felles for bnr. 1, fnr. 72 og bnr. 201.

./.

§ 4. FELLESFØRESEGNER

4.1 Nødvendig frisikt skal vere opparbeida når veganlegga blir tatt i bruk.

4.2 I frisiktsonene er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid og plantingar o.a. som er til hinder for fri sikt i høgde 0,5 m over vegplanet.

4.3 Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er godkjent, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.

Os, den 08.03.89

Haldor Fosse
bygn.og reg.sjef

Godkjent av Os kommunestyre i møte 26.06.90, sak 47/90.

Revidert i samsvar med delegasjonsvedtak sak 155/90, 06.09.90.

Haldor Fosse
bygn.og reg.sjef

88806/REGBEST
AB/gsu

Vedlegg 2

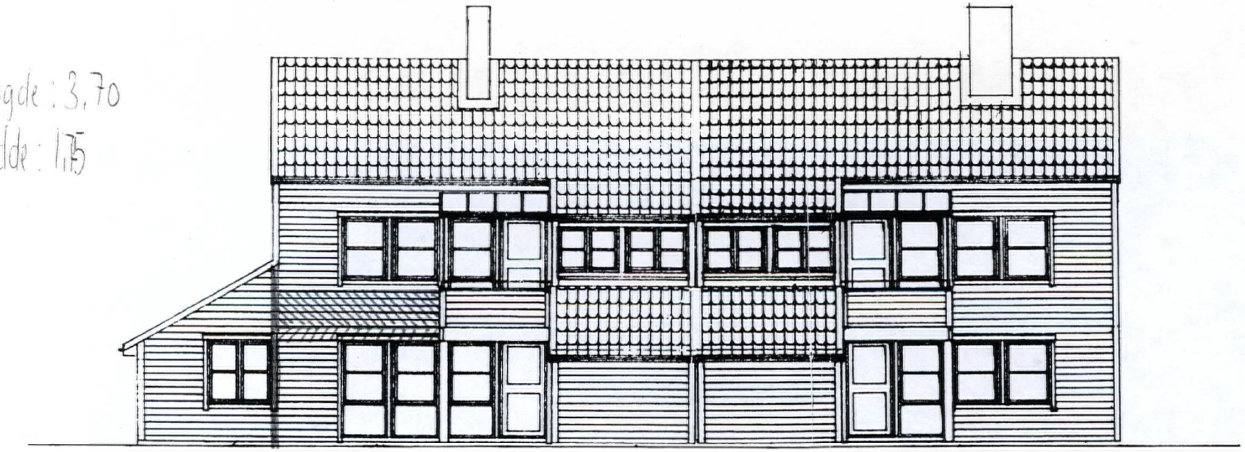
Ved fotografert

9000
12100
3100
10
3100
6000
9100
21210
A

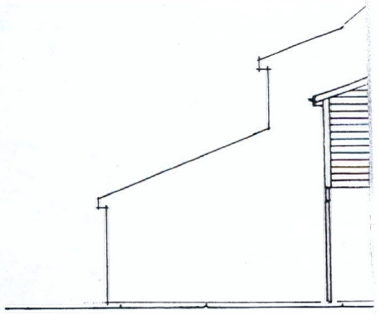
6000
91

005979/04 GHE
13 2004
mA 55/257

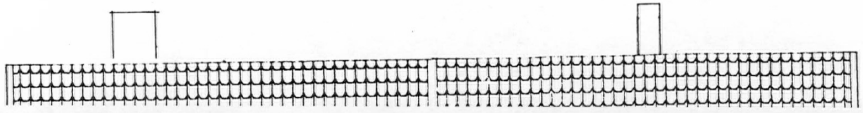
Lengde: 3,70
bredde: 1,75



SÖRVEST



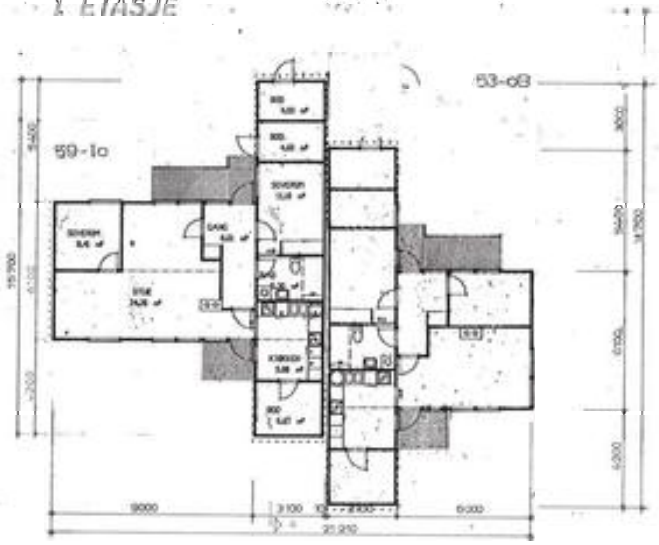
NO



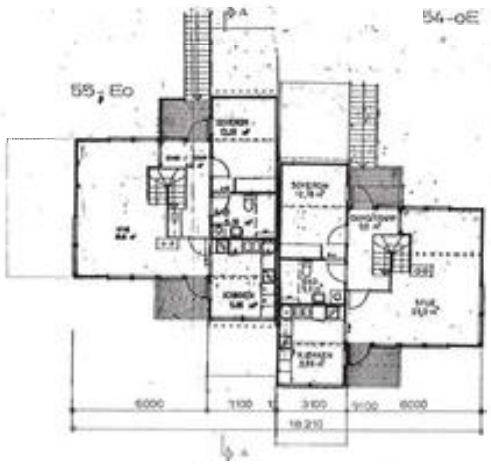

9000
12100
3100
10
3100
6000
9100
21210
A
Lengde: 3,70
bredde: 1,75
SÖRVEST
6000
OS KOMMUNE
SENTRALARKIV
005979/04
GHE
13 APR 2004
MA 55/257

HUS 53,54,55,59

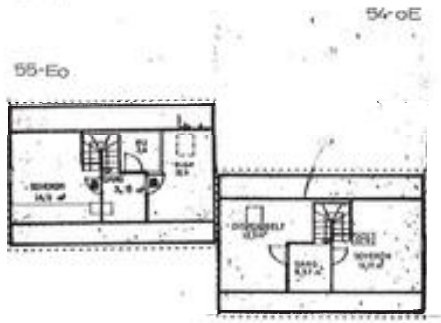
1. ETASJE

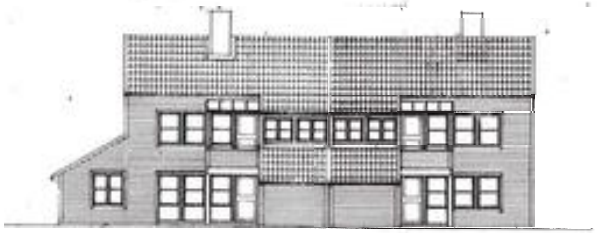


2. ETASJE



LOFT





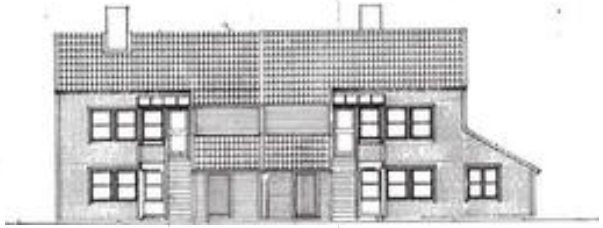
SÖRVEST



NORDVEST



SNITT A-A



NORDÖST



SÖRÖST

SAMARBEIDSGRUPPA GJORDHAUGEN

PRESTEGÅRDSKOGEN

HUS 53 54 55 59

TYPE oB oE 8b 5a

PLANER, SNITT, FASADER

M. 1:100

Rev. 05

Dato 23-09-87

116-A

arkitektkontoret bergen-as

Dagbok nr. 7435/74

Stemplet for kr. 5.300,-

F E S T E K O N T R A K T

Undertegnede Sogn og Fjordane skogforvaltning bortfester herved under forbehold av Kirke- og Undervisningsdepartementets samtykke til A/S Os Tomteselskap et areal på ca. 57,3 da. av Os Prestegard, g.nr. 55, b.nr. 1 i Os kommune.

Parsellen bortfestes i den stand den for tiden er, og med de forpliktelser som måtte påhvile den. Parsellens avgrensning fremgår av målebrev (kart).

Festet skjer for øvrig på følgende vilkår:

1. Festetiden er 99 - nittini - år regnet fra 1.1.1974.

2. I årlig avgift betaler festeren kr. 22.920,-.
   Avgiften betales forskottsvis på den måte departementet bestemmer. Etter forfall regnes 4% rente.
   Festeren betaler en innfestingsavgift på kr. 40,-.

3. Når 20, 40, 60 og 80 år av festetiden er gått, kan grunneieren eller festeren innen to år - dersom forholdet ikke ordnes ved avtale som godkjennes av Kirke- og Undervisningsdepartementet - kreve skjønn til bestemmelse om og i tilfelle til hvilket beløp den årlige avgift bør forhøyes eller nedsettes. Avgiftsreguleringen skal skje slik at den nye avgift blir fastsatt i samsvar med det alminnelige prisnivå for grunnarealer på stedet på den tid reguleringen blir foretatt. Ved avgiftsreguleringen skal endringer i parsellens verdi som skyldes festerens egne foranstaltninger, ikke tas i betraktning.

   Skjønnet avgis med bindende virkning av 2 uhildede menn oppnevnt av vedkommende oppnevnelsesmyndighet, som hvis mennene ikke blir enige, også oppnevner en oppmann. Omkostningene ved skjønnet utredes av den som skjønnet går imot. Slikt skjønn kan grunneieren også kreve når festeretten med departementets samtykke går over til andre, jfr. post 7.

4. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langsmed parsellen med mindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.

5. Parsellens innhegning (oppføring og vedlikehold av forsvarlig gjerde) påhviler i sin helhet festeren uten utgift for grunneieren.

6. Unnlatelse av å betale den årlige avgift innen 6 - seks - mndr. etter forfall likesom vesentlig mislighold av noen annen av denne kontrakts bestemmelser, medfører rett for grunneieren til å erklære festet for brutt og kreve nærværende festekontrakt avlyst. Hvorvidt det foreligger misligholdelse av noen annen grunn enn manglende avgiftsbetaling, bestemmes i tilfelle med endelig virkning ved skjønn overensstemmende med post 3.

   Festet kan for øvrig ikke oppheves eller oppsies uten etter avtale som godkjennes av departementet.

7. De rettigheter og forpliktelser som er hjemlet festeren ved denne kontrakt, kan ikke overdras til andre uten grunneierens samtykke.

   Festeren har rett til å dele opp det festede areal i enkelttomter overensstemmende med reguleringseller tomteinndelingsplan for arealet og til å frembortfeste disse enkelttomter hver for seg. Frembortfeste skal skje i henhold til standard fremfestekontrakt godkjent av departementet.

8. Når festet av hvilken som helst grunn opphører, påhviler det ikke grunneieren noe innløsningsplikt for hus, gjerder etc., eller noen erstatning for utførte forbedringer. Dersom det ikke treffes annen avtale, kan grunneieren kreve parsellen ryddiggjort innen en fastsatt frist.

9. Parsellen eller deler av denne kan bare avstås til gate- og veggrunn eller grunn til kraft- og telefonledninger, vann- og kloakkledninger o.l. med departementets samtykke. Erstatninger for avstått grunn tilfaller grunneieren. Festeren har krav på at festeavgiften nedsettes i forhold til størrelsen av det avståtte stykke. I mangel av minnelig avtale blir nedsettelsen i tilfelle å bestemme ved skjønn overensstemmende med post 3. Departementet kan tilstå festeren ytterligere nedsettelse av festeavgiften i tilfeller der grunnavståingen volder festeren særlig ulempe.

10. Festeren utreder alle skatter, avgifter og andre byrder som måtte påhvile parsellen, eller en etter dennes størrelse forholdsmessig del av de skatter m.v. som påhviler grunneieren. Han må også bestride mulige utgifter til opparbeiding av gater (veger), anlegg av vann- og kloakkledninger etc. og har å finne seg i enhver bestemmelse som av vedkommende bygnings- eller reguleringsmyndighet måtte bli fattet vedrørende parsellen, uten erstatning av grunneieren.

Festeren og andre festere av parseller på prestegarden har en gjensidig rett til, og plikt til å finne seg i, at det føres fram over parsellene slike ledninger som nevnt i post 9.

11. Festeren bærer alle omkostninger som er forbundet med bortfestingen og med mulige seinere endringer i kontraktsforholdet, slik som stempel- og tinglysingsgebyr, utgifter til oppmåling, pristakst m.v.

12. Dersom nærværende festekontrakt av hvilken som helst grunn skulle opphøre før festetiden i henhold til fremfestekontraktene er ute, og nærværende festekontrakt

- 4 -

blir avlyst, trer grunneieren inn i tomteselskapets rettigheter og forpliktelser i henhold til de inngåtte fremfestekontrakter.

Nesttun, den 1 / 2 1974

Sogn og Fjordane Skogforvaltning A/S Os To

Ragnar Bruset (s.)
Ragnar Bruset

A/S Os Tomteselskap

John Sjurseth (s.) Arthur Rydland (s.)

G O D K J E N T

1. Etter avholdt kart- og oppmålingsforretning omfatter parsellen et areal på 56 523,1 m2. I samsvar med dette settes den årlige festeavgift til kr. 22.610,-.
2. Festeavgiften forfaller til betaling 1. januar hvert år.
3. Stempelmerker til kr. 5.700 må settes på kontrakten og kasseres innen 1 måned fra i dag.

Oslo, 30. mai 1974
KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET
Etter fullmakt

Oskar Skjærseth (s.)
Oskar Skjærseth

Jan Ove Tidem(s.)
Jan Ove Tidem

Tillegg til pkt. 7 i festekontrakt datert 1.2.1974 mellom Sogn og Fjordane skogforvaltning og A/S Os Tomteselskap.

Festeavgiften kr. 22.920,- skal slettes på parseller som fraskilles, slik at de fraskilte parseller kun hefter for sin forholdsmessige del av festeavgiften.

Nesttun, den 15.5. **1974**

Sogn og Fjordane Skogforvaltning

Ragnar Bruset

A/S Os Tomteselskap

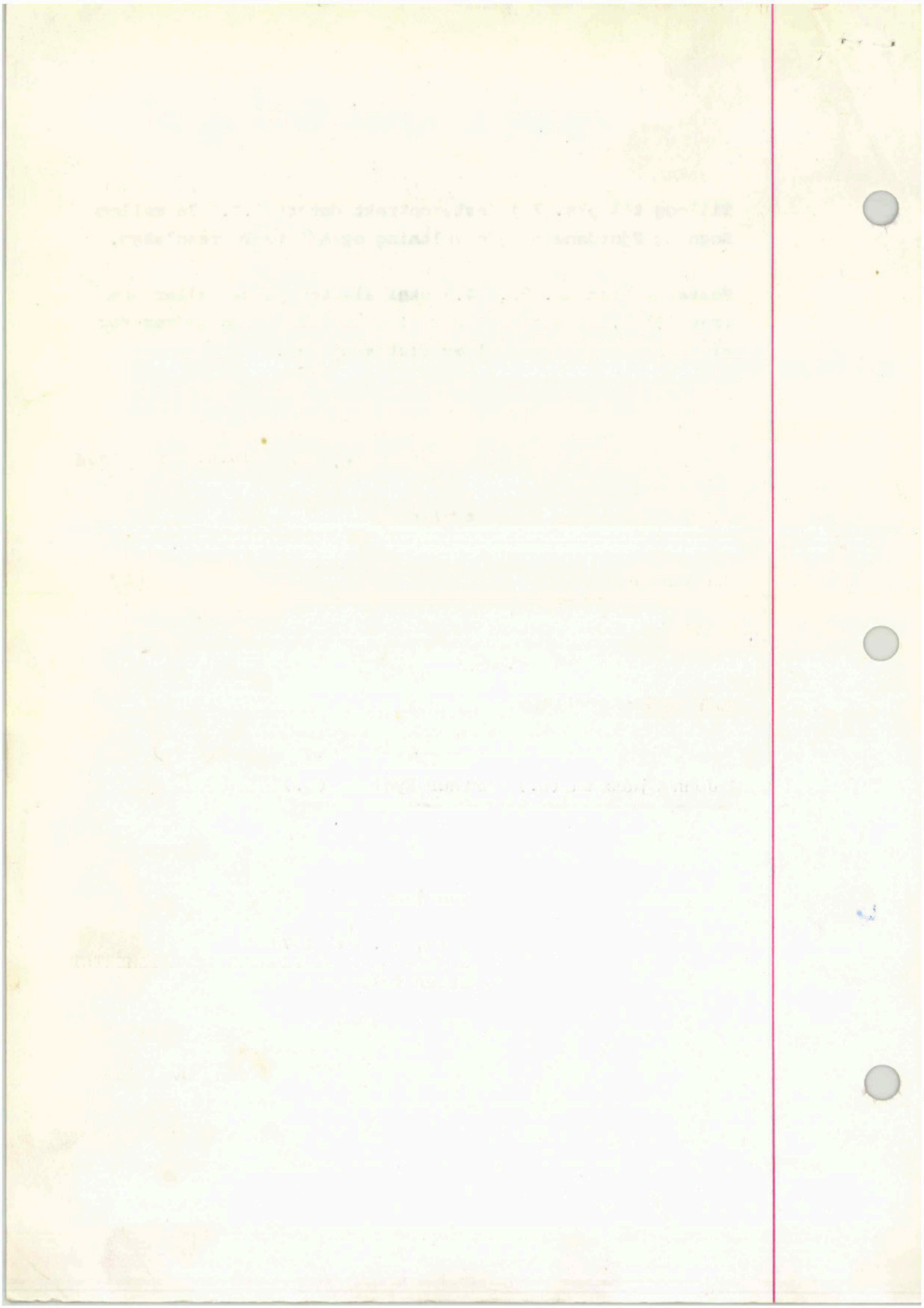
John Sjurseth (s.) Arthur Rydland (s.)

Godkjent

Oslo, 30. mai 1974
KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET
Etter fullmakt

Oskar Skjærseth

Jan Ove Tidem



318

DAGBOKFØRT
JV 009178 6 JULI 87
MIDHORDLAND
SORENSKRIVEREMBETE

F R A M F E S T E K O N T R A K T

A/S Os Tomteselskap har av Sogn og Fjordane skogforvaltning (nedanfor kalt grunneigaren) ved kontrakt av 1.2.74 festa eigedomen gnr. 55, bnr. 140 av Os Prestegard i Os, for 99 år fra 1.1.1974. Framfestekontrakten er overført til Os kommune (nedanfor kalt festaren) ved tinglysing den 31.10.1986.

Det er idag inngått avtale om framfeste mellom Os kommune og

Samarbeidsgruppa for Gudridhaugen ANS (SAG) (nedanfor kalt framfestaren).

Framfesteavtalen gjeld areal vist på kart datert 14.01.87. Parsellen har fått gnr. 55, bnr. 217.

Parsellen sine grenser og areal vil framgå av målebrev. Parsellen er rekna til 18.200 m2 netto.

Kontrakta gjeld frå og med idag og fram til 1.1.2073.

Føremålet med den framfesta parsellen er å nytta den til bustadbygg.

1. FRAMFESTAREN SIN DISPOSISJONSRETT OVER PARSELLEN

Framfestaren disponerer netto tomt ifølgje målebrev.

Framfestaren sin rett til å disponera parsellen trer i kraft frå melding er gjeven av festaren om at parsellen er byggeklar og framfestaren har betalt framfestingsavgifta. Tomta er pr. 1.5.87 byggeklar.

Framfestar taper rett til å disponera parsellen ved opphøyr av kontrakt.

Framfestaren må til ei kvar tid retta seg etter gjeldande føresegner om regulering av busetnad m.v.

Parsellen skal kun nyttast til bustadbygg samt eit grendahus. Det er ikkje lovleg å driva næringsverksemd på parsellen i strid med vedtak som har heimel i bygningslova, utan bygningsrådet sitt skriftlege samtykke. Framfestar av parsellen kan ikkje setja seg imot eller krevja erstatning dersom slikt løyve vert gjeve til andre framfestarar i samme byggefelt.

2. EIGAREN SIN RETT TIL Å DISPONERA OVER PARSELLEN

Etter at naudsynte fellesanlegg og anlegg av stikkvegar og stikkleidningar er utført, jfr. pkt. 12, kan parsellen eller delar av denne berre avståast til gate- og veggrunn eller til kraft- og telefonleidningar, vass- og kloakkleidningar o.l. med festaren sitt samtykke. Godkjenning kan berra nektast når det er sakleg grunn for det.

Ved avståing har ikke framfestaren krav på anna erstatning enn at framfesteavgifta vert sett ned i forhold til storleiken på det arealet som vert avstått. I mangel av frivillig avtale vert reduksjonen i tilfelle avgjort ved skjøn. Framfestaren kan få ytterlegare reduksjon av framfesteavgifta i tilfelle der grunnavståinga er til særleg ulempe for framfestaren.

3. UTREKNING AV INNFESTNINGSSUM OG FRAMFESTEAVGIFT.

Nettoareal i samsvar med målebrev vert lagt til grunn ved fastsetjing av innfestesum. Innfestesummen går til dekning av kostnader til vatn, veg og kloakk fram til feltet. Festeavgifta vert rekna etter bruttoareal (nettoareal + tomten sin del av fellesareal, vegar, snuplassar og leikeplassar). Jfr. pkt. 3 b.

Innfestesum vert sett til kr 2.500.000,-

Framfesteavgift er utrekna til kr 7.644,- pr. år

4. BETALING AV INNFESTESUM OG FRAMFESTEAVGIFT.

Innfestesum

Innfestesummen skal betalast ved tinglysing av denne festekontrakten. Betaling etter denne datoen vert tillagt marknadsrente tilsvarande byggelånsrente.

I tillegg til innfestesummen betalar framfestaren kostnadene med skylddeling, oppmåling, stempel- og tinglysningsgebyr for kontrakten.

Nemnde kostnader i samband med festet skal betalast før kontrakten vert tinglyst.

Årleg festeavgift

I årleg avgift betaler framfestaren kr 420,- pr. da. rekna etter brutto areal på tomten.

Framfesteavgifta skal betalast forskotsvis den 1.11. kvart år, ukrevja til festaren eller den han gjev fullmakt. Etter forfall skal betalast 15% rente i tillegg.

5. REGULERING AV FESTEAVGIFTA

Når 20, 40, 60 og 80 år av festetida er gått, kan grunneigaren eller festaren innan 2 år krevja regulering av den årlege festeavgifta. Avgiftsreguleringa skal skje i samme forhold som avgiftsreguleringa for tomteselskapet sitt feste av Os Prestegard, godkjent av KUD den 30.5.74. Avtalen mellom Tomteselskapet og Os Prestegard fylgjer vedlagt.

6. TRYGD FOR BETALING

Som trygd for rett betaling av avgifta har kommunen 1. prioritets panterett i hus og anlegg som er, eller vert oppført på parsellen. Dersom framfestaren har lån i Den norske Stats Husbank, skal kommunen til ei kvar tid berre ha 1. prioritet for forfallen avgift, men likevel slik at panteretten for den øvrige festeavgifta har fortrinnsrett etter vedkomande lån. Etter søknad kan kommunen også i andre tilfelle samtykkja i prioritetsvik med panterett for festeavgifta.

7. FORSEINKA BETALING

Dersom den årlege festeavgifta ikkje vert betalt, gjeld reglane i 24 i tomtefestelova.

8. OFFENTLEGE AVGIFTER

Framfestaren betaler alle offentlege tilknytningsavgifter og seinare årsavgifter.

9. OVERGANG AV FRAMFESTERETTEN

Dei rettar og plikter som framfestaren har ved denne kontrakta vert overført og påkviler også hans bu eller arvingar.

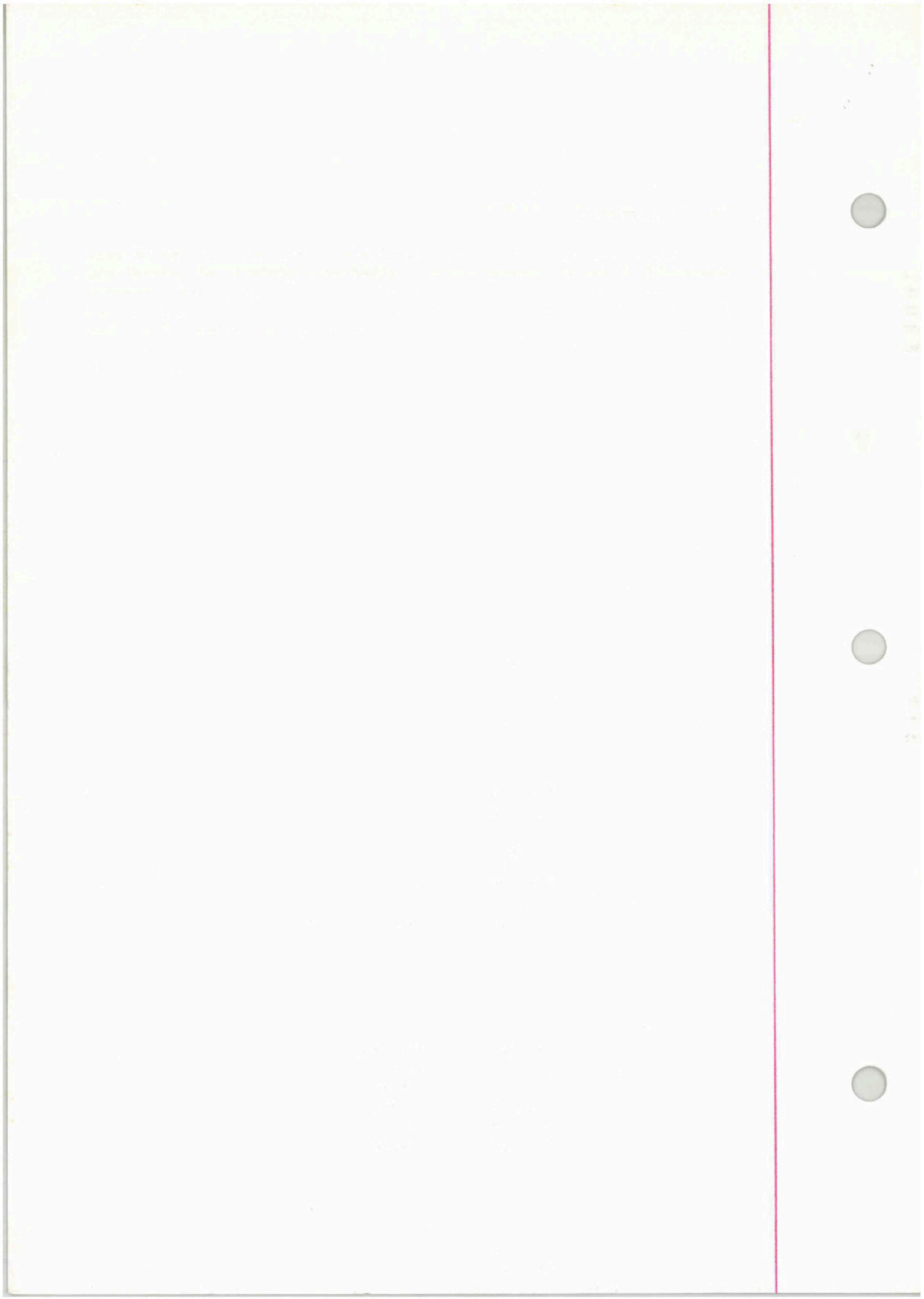
Framfesteretten med tilhøyrande plikter kan med samtykke frå kommunen overførast til andre. Samtykke skal gjevast med mindre særlege grunnar tilseier noko anna. Overføringa av festeretten til parsellen eller nokon del av denne er ugyldig utan slikt samtykke.

Ved overdraging av dei einskilde bustadeiningane med framfesterett frå SAG til den enkelte framfestar, trer framfestaren inn i SAG sine rettar og plikter etter denne kontrakta. Når alle bustadeiningane er overførde kan SAG ikkje gjera gjeldande krav etter denne kontrakt mot kommunen. Tilsvarande kan kommunen heller ikkje gjera krav mot SAG.

10. OPPHØYR AV FRAMFESTET

Opphøyr når festetida er ute

Når festet opphøyrer ved utløpet av festetida, har ikkje kommunen nokon innløysingsplikt for hus, gjerde etc. eller noko erstatningsplikt for utførte forbetringar. Dersom det ikkje vert inngått nokon annan avtale som har heimel i avtale mellom kommunen og Sogn og Fjordane Skogforvaltning, kan kommunen krevja parsellen rydda av framfestaren eller på framfestaren sin kostnad innan ein nærare fastsett rimeleg frist.



Opphøyr før festetida er ute

Skulle festet opphøyra mens det står hus og anlegg på parsellen, hefta med lån fra Den norske Stats Husbank, eller der 1. prioritets panterett for festeavgifta i andre tilfelle er fråfalt, skal kommunen ha rett til å setja framfestaren ut av parsellen. Rydding skal i slike tilfelle ikkje kunna krevjast av framfestaren. Långjevar eller kommunen har i slike tilfeller rett til å overføra festeretten til ny leigar mot at denne betaler avgift ifølgje kontrakten for den gjenverande del av festetida.

11. RETTER UTANFOR PARSELLEN

I festet medfølgjer ingen rett utanfor eller langsmed parsellen med mindre vedkomande rett er tydeleg gjeven framfestaren i denne kontrakten. Framfestar har rett til å ha veg, vatn, kloakk og elektriske leidningar og anna naudsynt tilknytning utanfor sin parsell.

12. YMSE FØRESETNADER

Veg, vass- og kloakkanlegg og andre tekniske anlegg skal opparbeidast etter planer godkjende av bygningsråd/teknisk etat.

Ved skade på annan eigedom skal skaden erstattast. I dei tilfelle der det går offentlege leidningar over tomten, pliktar framfestaren, når det vert kravt, å gje erklæring til Os kommune, som gjev kommunen rett til å ha leidningane liggjande, og rett til tilgjenge til eigedomen for inspeksjon og vedlikehald.

Framfestaren er plikta til ikkje å bygga på eller planta til leidningar og/eller kablar over eigedomen.

For gjerde (evt. hekkskilje) som vert oppsett mellom tomtane, tar naboane kostnadane ved oppsetting og vedlikehald med ein halvpart kvar.

Os kommune er i kvart tilfelle friteken for gjerdeplikt. Dersom ein nabo har reist gjerde (evt. hekkskilje) før den andre naboen har starta bygginga på sin tomt, pliktar den siste å refundera sin del av gjerdekostnadane før bygging kan setjast i gong.

13. For bygging på og utnytting av tomten, gjeld vedtekt til reguleringsplan for Gudridhaugen, stadfesta av Miljøvern-departementet den 2.4.73.

14. Festaren har fortrinnsrett til å overta tomt i ubebygd stand.

Festaren må gje skriftleg melding innan 2 - to - månader etter at det er motteke skriftleg melding om at framfestar ønskjer å overdra sin tomt ubebygd om ein ønskjer å gjera bruk av fortrinnsretten.

15. I tilfelle det vert kravt, må framfestaren syta for vedlikehald av vegar og snørydding på desse utanfor si tomt i tida mellom det tidspunkt tomten vert stilt til framfestaren sin disposisjon og kommunen overtar vegane.

16. Framfestaren stadfester å ha sett på tomten og gjort seg kjent med dei faktiske og rettslege tilhøve på staden. Om tre, grasbotn eller liknande skulle verta skade på tomten under opparbeiding av vegar og leidningsgrøfter, overtar kommunen ikkje ansvar for dette.

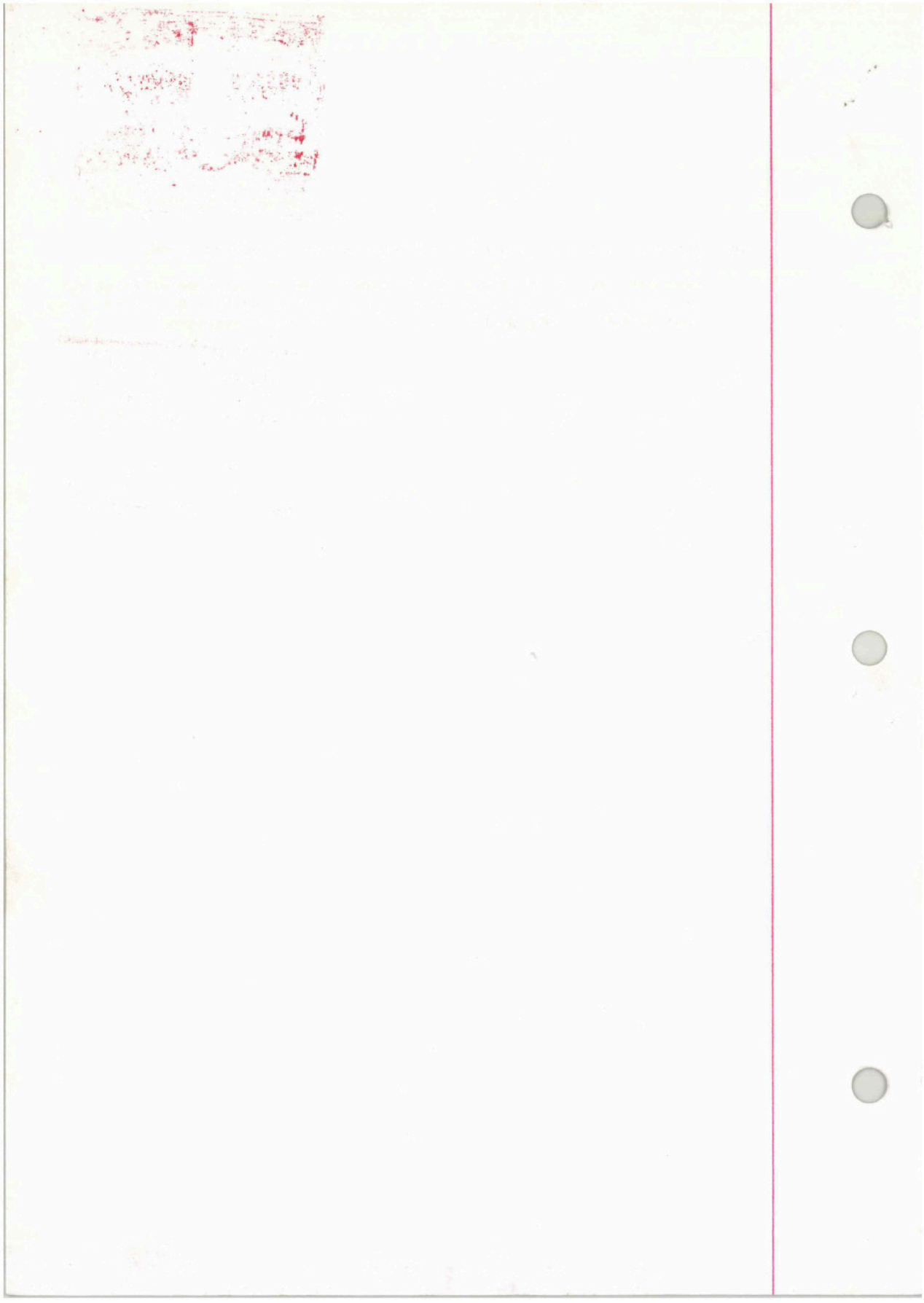
Bergen, 22-05-1987

OS KOMMUNE

Festar

Framfestar

I samsvar med F-vedtak 361/86



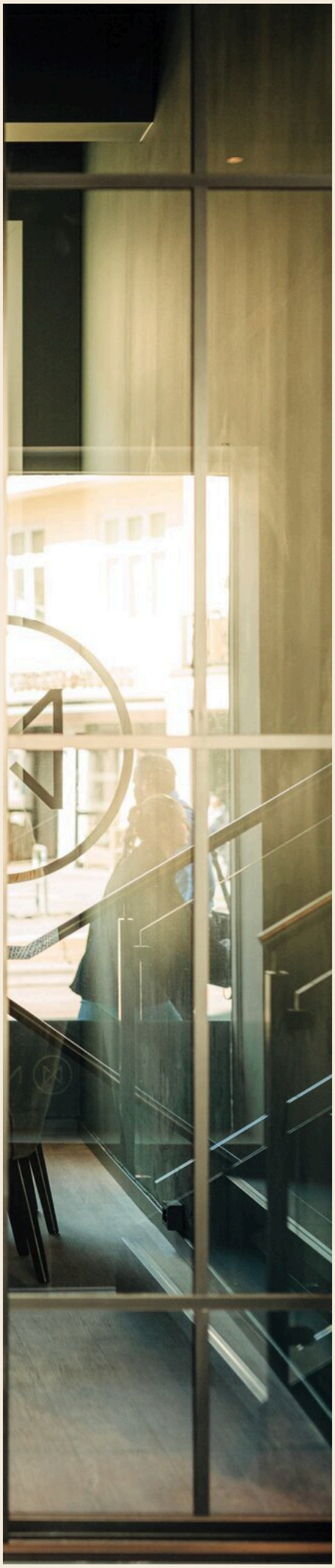
Velkommen til

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: 48-0070/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Prestegardskogen 130 5210 OS
Matrikkel: Gnr 55, bnr 257, snr 1 (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:

Vang Thi Dang

Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Nordvik Bergen Sør
v.dang@nordvikbolig.no
458 89 271