

Prestegardskogen 101



Velkommen til

# Prestegardskogen 101



Salgsoppgaven produsert 3. oktober 2025

# Os

Nydelig 4-roms selveier med solrik terrasse på hele 27 m² og parkeringsplass m/lader. Peis og varmepumpe. Barnevennelig!

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 3 190 000,- |
| Fellesgjeld | 182 101,- |
| Omkostninger | 85 650,- |
| Totalpris | 3 457 751,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 5 163,- |
| BRA-i | 84 kvm |
| Totalt BRA | 88 kvm |
| Soverom | 3 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 1 |
| Boligtype | Selveierleilighet |
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 1995 |


| | |
|---|---|
| Ansvarlig megler | Eirik Furholm-Haugen |
| Telefon | 451 81 780 |
| E-post | e.haugen@nordvikbolig.no |

| | |
|---|---|
| Megler | Kajin Hashim |
| Telefon | 944 94 851 |
| E-post | k.hashim@nordvikbolig.no |









## Kort fortalt

Velkommen til Prestegardskogen 101 - et hjem som kombinerer rolige, barnevennlige omgivelser med nærhet til alt du trenger i hverdagen. Her bor du i trygge og behagelige omgivelser, samtidig som Amfi Os med butikker, servicetilbud og kaféer ligger rett utenfor døren

- Romslig terrasse på 27 m² med gode solforhold
- Parkeringsplass med elbillader
- Varmepumpe og peis - behagelig innetemperatur!
- 2025: Ny vindu i stue, spotter på bad og benkeplate
- Bad oppgradert i 2017
- Mye lagringsplass i både innvendig og ekstern bod

Området:

- 2 min gange til Amfi Os
- 3 min gange til busstopp med totalt 8 ulike linjer - buss til bystasjonen
- Gangavstand til barnehager og skole
- Fantastiske turområder

# Arealer og innhold

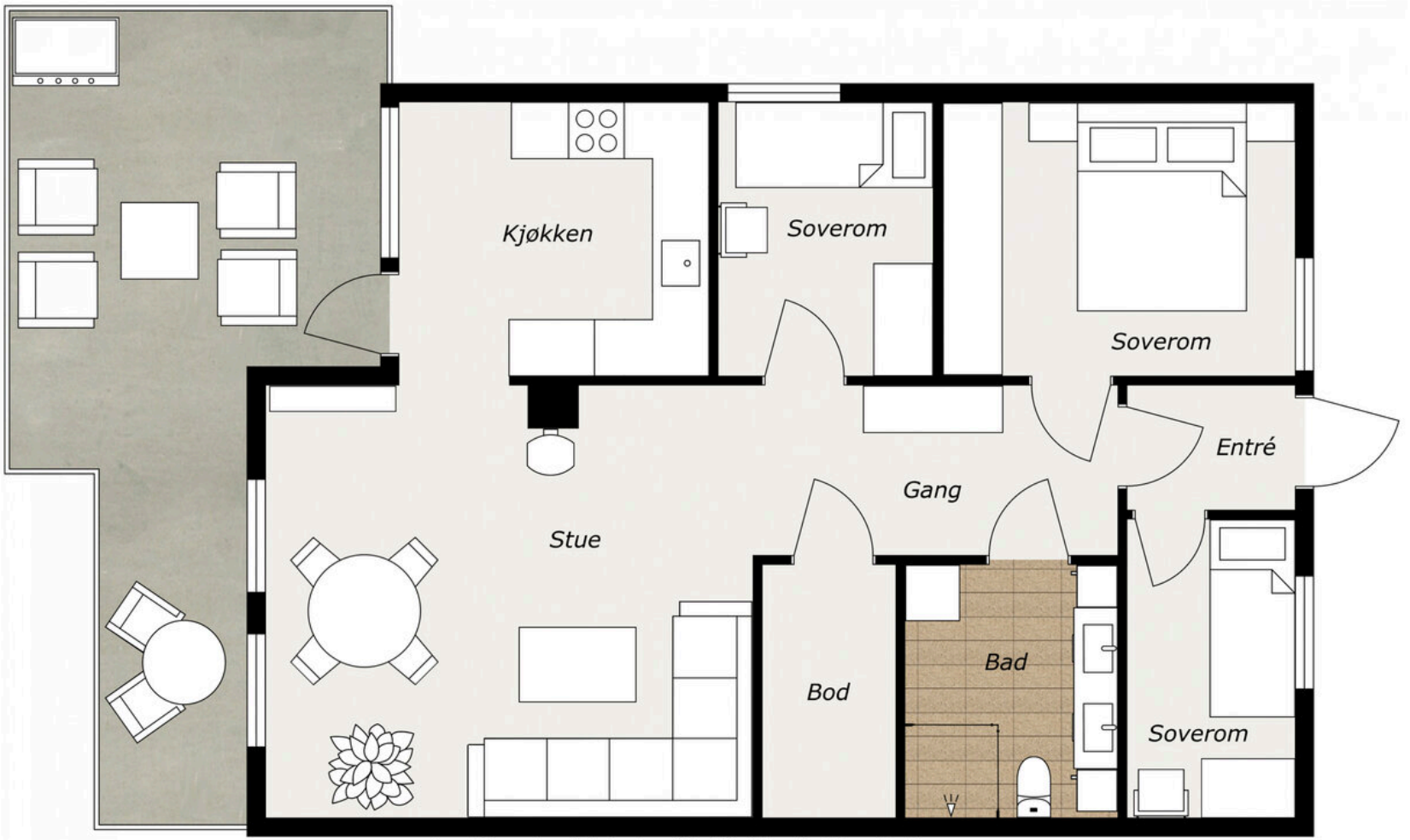
| | |
|---|---|
| BRA-i: | 84 kvm |
| BRA-e: | 4 kvm |
| Totalt BRA: | 88 kvm |
| TBA: | 27 kvm |

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, 3 soverom og bad.
BRA-e: 4 kvm. Utvendig bod på 4,2 $m^2$
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 27 kvm. Nordvestvendt terrasse på ca. 27 $m^2$ med rekkverk og terrassebord i trevirke.

IMOTIV.NO

# Prestegardskogen 101




Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.


CHANEL














Whirlpool






EXTRA
SPAR






FCC
BBQ


Whirlpool
Whirlpool


Whirlpool










PRADA
MARFA
1837 MI




























101
Gjeste-parkering
P


AMFI
EXTRA


AMFI
EXTRA
SPAR

Informasjon

# Prestegardskogen 101

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
19-0277/25

### Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

### Adresse og betegnelse
Prestegardskogen 101, 5210 OS
Gnr 54, bnr 683, snr 13 (ideell andel 1/1) i Bjørnafjorden kommune

### Selger
Stian Moe

### Kjøpesum og omkostninger
3 190 000,- (Prisantydning)
182 101,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 372 101,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
84 300,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
85 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
98 350,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 457 751,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 470 451,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår
1995

### Etasje
1

### Antall soverom
3

### Arealer
BRA-i: 84 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 88 kvm
TBA: 27 kvm

**Beskrivelse:**
1. etasje:

BRA-i: 84 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, 3 soverom og bad.
BRA-e: 4 kvm. Utvendig bod på 4,2 m²
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 27 kvm. Nordvestvendt terrasse på ca. 27 m² med rekkverk og terrassebord i trevirke.

**Fellesarealer og rettigheter til bruk:**
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

## Solforhold

Selger opplyser om følgende solforhold:
- På vår og sommeren kommer solen på terrassen rundt kl. 15. Midtsommer går den ned rundt kl. 21.30.

## Innhold

Leiligheten ligger fint til i 1.etasje og inneholder:
- Entré, gang, stue, kjøkken, tre soverom og bad.
- I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod på 4,2 m².

## Parkering

Leiligheten disponerer en parkeringsplass med elbil-lader. Plassen er nummerert.

Det er ikke funnet dokumentasjon på at parkeringsplassen disponeres kun av denne leiligheten. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken og bestemme hvordan parkeringsplassene i sameiet skal benyttes.

## Modernisering og påkostninger

- Integrert stekeovn og platetopp.
- Malt kjøkkenfronter og vegger.

Hentet fra tilstandsrapporten:
2025:
- Nye spotter på bad.
- Ny benkeplate og nedfelt vask på kjøkkenet.
- Etablert lys over benk på kjøkkenet.
- Nye vindu i stue.

2024:
- Etablert peis i stue
- Nye dusjdører på bad.
- Etablert lader til elbil.

2019:
- Installert varmepumpe.

2017:
- Terrasse oppgradert/utvidet.
- Bad oppgradert.
- Vannrør oppgradert.
- Ny varmtvannsbereder.

## Sammendrag selgers egenerklæring

Arbeid utført på bad:
- Byttet dusjdører og blandebatterier på vasken.

Peis:
- Installert peis. Fana Varme as utført kontroll og dokumentasjon. Meldt til brannvesen.

Elektrisk anlegg:
- Akasia kirke og gravplass as. Belysning på kjøkken. Byttet spotter og drivere på bad. Nye kabler mellom spotter. Nye stikkontakter i stuen.
- Kontroll på elektrisk anlegg utført 29.09.2025

Elbillader:
- Os Elektro Installert ny lader, kalbel , sikring og overspenningsvern. September 2024.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

## Bygningssakkyndig

Haaland Takst & Tilstand AS

## Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
- Yttervegger oppført i betong og trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater og trekledning.
- Saltak tekket med takstein.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Balkong, terrasse, platting, grunnet dagens krav til rekkverkhøyder ikke er ihht. forskriftskravet.
- Vinduer og dører, grunnet alder, stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme og værslitasje.
- Kjøkken, grunnet alder og det registreres svelling i nedre del av front ved vask og eldre fuktmerker i skap under vask.
- Elektrisk, grunnet det ikke foreligger samsvarserklæring på hele elanlegget og ikke gjennomført el.kontroll siste 5 år.
- Ventilasjon, grunnet alder og type ventilasjon.
- Bad - Overflater, grunnet fallet til sluk er svakere enn anbefalinger. Det er ukjent om membran er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel. Det registreres riss/sprekker i flisfuger. Det registreres nedslitte fuger i dusjsone. Stedvis bom i flis med risiko for at flis kan løsne. Det er hull i fliser i dusjsone fra eldre innredning.
- Bad - Membran, tettesjikt og sluk grunnet det er hull i flis i dusjsone, kun tettet med silikon.

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

## Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Lampe over spisestue medfølger ikke.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

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

## Energi og oppvarming

### Energimerking

E - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

### Oppvarming

Leiligheten har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad (varmekabler er ikke funksjonstestet).
- Vedfyring og varmepumpe i stue.

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. 15 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 5 163,- pr. mnd.
Inkluderer: Brøyting, forsikring utvendig, Telenor tv/internett/ fiber(velger en vanlig tv koster det 99 kr pr mnd, dette er leien på boksen som står der/ boksen følger leiligheten), vedlikehold og drift, lån OBOS, strøm til fellesareal, forretnings- og revisjonshonorar, styrehonorar.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Innkreving forsikring: kr. 232,-
- Felleskostnader: kr. 4 931,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

### Kommunale avgifter

Kr 15 139,-pr. 2025

Prognose for kommunale avgifter er kr. 15 139,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann og avløp. Renovasjon faktureres direkte fra BIR, og kommer i tillegg til de kommunale avgiftene.

### Andre utgifter
Foruten felleskostnader og kommunale avgifter/eiendomskatt påløper det seg kostnader for innboforsikring, strøm og evt. andre ønskede tjenester.

### Formuesverdi
Primærbolig: Kr 717 052,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 868 209,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke TV og internett fra Telenor er inkludert i felleskostnadene.

## Sameiet

### Navn og orgnr.
Flåten Terrasse Sameie, orgnr. 879986532

### Om sameiet
Sameiet består av 24 seksjoner.

### Forretningsfører
Obos BBL

### Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

### Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

### Informasjon om fellesgjeld
Kr 182 101,-pr. 23.09.2025

Lånenr.: 98207639761
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo 4 370 420,00
Innfrielsesdato: 30.10.2041
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde et positivt årsresultat i 2024 på kr. 56 075,-

### Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Styreleder informerer om at det ikke er tillatt med kullgrill og bålpanne, og at dette skal senere føres inn i vedtektene.

### Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.
Sameiet pleier å sette opp dugnad vår og høst. Det er vanlig at det settes opp to

dugnadsdager hver gang, og det forventes at ale beboerne møter opp minst en av dagene.

### Dyrehold

Dyrehold er lov, det oppfordres å lese punkt 4. Husdyrhold i vedlagt dokument "Husordensregler for Flåten Terrasse Sameie".

### Sameiets forsikring

Knif Trygghet Forsikring
Polisenr. 726584.2

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 395 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for sameiet. Tomten består av bebyggelse og noe beplanting, mark og asfaltert vei.

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

### Adkomst

På finn.no kan du 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 101. Leiligheten har en sentral beliggenhet til det meste man skulle trenge i hverdagen. Uten bil? Ikke noe problem da har du busstopp både retning Os/Hatvik, Nore Neset/Halhjem og Bergen 3 minutters gange unna døren.
Amfi Os ligger kun 4 minutters gange unna leiligheten, her har du alt av det du trenger til dagligvare, apotek, shopping m.m

Prestegardskogen og nabolaget er ett attraktivt nabolag uansett livsfaser, dette pga. de korte strekningene til butikker, skoler, barnehager og turområdet som passer daglig spasertur rundt i Hesteløypen som tar deg videre til Knutabruo til de tøffere turene opp bratte Linken som du kan ta deg videre til både Møsnuken, Tøsdalsfjellet og Borgafjellet. Her finnes det også lettere veier opp fjellene.

Sist men ikke minst åpner det også for ikke bare Osingane, men også Bergensere. Nye E39 Tar deg til Lagunen på bare 17 minutter fra leiligheten, dette er supert for de som pendler i dag.

### En kort prat med selger:

Hva kommer du til å savne med boligen/området?
- Sentralt og kort vei til alle fasiliteter.
- Solrike terrassen.

- Fantastisk turområder rett utenfor døren.

Hvilke er dine favoritturer i nabolaget?
- Borgafjellet. Liafjellet. Møsnuken. Hesteløypen

Hva er nærmeste kollektivtilbud og hvilke ruter finnes der?
- Bussholdeplass 3-4 minutters gange fra leiligheten. Her går det direktebuss til Bystasjonen, samt mange ulike destinasjoner i Bjørnafjorden.

Hvordan er nabolaget?
- Rolig og stille nabolag med kort avstand til senteret, kun ett minutts gange unna.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert. 12.06.1995. Denne gjelder nybygg bustad/rekkehus Prestegardsskogen 101.

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

### Vei, vann og avløp

Vei: Privat.
Vann & Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp 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 regulert til bustad/forretning iht. reguleringsplanen Gudridhaugen/Banktjørnhaugen/Flåten senter datert 07.11.1989.

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:

4624/54/683/13:
Tinglyst 15.12.1987 - Dokumentnr: 17290 - Erklæring/avtale
Best. om bruksrett og/eller disp. rett vedr. tilfluktsrom
Rettighetshaver: Flåten Eiged. selsk. AS og Os Glassind. AS
Ingen av partene har rett til å disp. areal i fredstid
Overført fra: Knr:4624 Gnr:54 Bnr:683
Gjelder denne registerenheten med flere
Retten til å disponere plassene i tilfluktsrommet i en beredkspassituasjon gir verken Flåte Eigedomselskap AS eller Os Glassindustri AS rett til å disponere areal i tilfluktsrommet i fredstid, og gir heller ingen andre retter i forbindelse med sivil bruk av tilftluktsrommet i fredstid.

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

Tinglyst 09.11.1994 - Dokumentnr: 12519 - Seksjonering
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/24

### 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 opplyses om at dagens planløsning ikke stemmer overens med opprinnelige byggetegninger. Terrassen er utvidet etter byggeår, og det foreligger ikke tegninger på dette. Dette er ikke omsøkt eller godkjent hos kommunen. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

For ordens skyld opplyses det at bygningssakkyndig Nikolai Haaland er i nær relasjon med en av våre ansatte som også er aksjonær i Nordvik Bergen.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

## Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Hvitvasking

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

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

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

## Personopplysningsloven

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks

behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Nordvik markedsføring kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Informasjon forretningsfører - OBOS kr. 4 038,-

Samlet skal selger betale kr. 122 298,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, må selger betale for utlegg, foto og takst.

### 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 3. oktober 2025

### Ansvarlig megler

Eirik Furholm-Haugen, Eiendomsmegler
Tlf. 45181780

### Ansvarlig megler

Kajin Hashim, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 94494851

### Megler

Karoline Fredheim Nilssen, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99597962

### Meglerforetaket

Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

### 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).

Vedlegg

# Prestegardskogen 101

# Prestegardskogen 101

Nabolaget Tøsdal/Gudridhaugen - vurdert av 36 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Os barneskule (1-7 kl.)**<br>206 elever, 12 klasser | **6 min**<br>0.5 km |
| **Kuventræ barneskule (1-7 kl.)**<br>309 elever, 14 klasser | **17 min**<br>1.4 km |
| **Os ungdomsskule (8-10 kl.)**<br>487 elever, 36 klasser | **21 min**<br>1.9 km |
| **Os gymnas**<br>270 elever, 11 klasser | **10 min**<br>0.9 km |
| **Os vidaregåande skule**<br>460 elever, 33 klasser | **22 min**<br>1.7 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Flåten**<br>Totalt 8 ulike linjer | **3 min**<br>0.3 km |
| **Jernbanestasjonen i Bergen**<br>Linje F4, L4, R40 | **24 min**<br>26 km |
| **Bergen Flesland** | **20 min** |

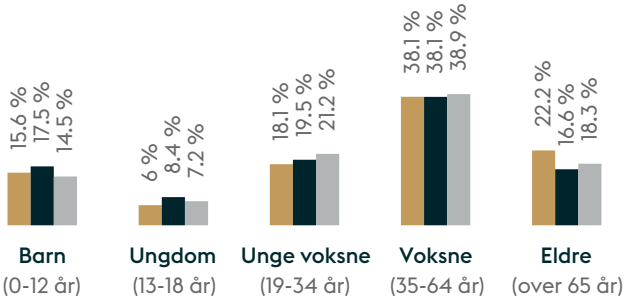
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Banktjørhaugen barnehage (0-5 ...**<br>47 barn | **7 min**<br>0.5 km |
| **Os barnehage (0-5 år)**<br>101 barn | **9 min**<br>0.8 km |
| **Varhaug barnehage (1-5 år)**<br>54 barn | **13 min**<br>1 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Spar Amfi Os** | **5 min** |
| **Kiwi Idrettsvegen** | **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

| | |
|---|---|
| Småhaugane-Kolskogen, ballbing... | 10 min |
| Gudrihaugen grendalag- balløkk... | 9 min |
| EVO Os | 10 min |
| Actic Osbadet | 17 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 2025

# 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
1. okt. 2025

Oppdragsnummer
19-0277/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Prestegardskogen 101, 5210 OS

**Meglerfirma**
Nordvik Bergen

**Selgere**
Stian Moe

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
15. januar 2024

**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?**
Nei

## Utført arbeid

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

**Arbeid som er utført:** Byttet dusjdører og blandebatterier på vasken

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

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



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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Installert peis. Fana Varme as utført kontroll og dokumentasjon. Meldt til brannvesen

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

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

**Foreligger det en samsvarserklæring?**
Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Akasia kirke og gravplass as. Belysning på kjøkken. Byttet spotter og drivere på bad. Nye kabler mellom spotter. Nye stikkontakter i stuen

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**
Ja

**Når ble kontrollen utført?** 29.09.2025

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Os Elektro Installert ny lader, kalbel , sikring og overspenningsvern. September 2024

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

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

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

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

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

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

## Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport. 2025

**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?**
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 2025

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

**25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?**
Nei

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Har vært en økning i år.

**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: 19-0277/25**



## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
|---|---|
| Moe, Stian Andre | 2025-10-01 |

Identifikasjon

bankID Moe, Stian Andre

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

# Prestegardskogen 101 5210 OS

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1995
BRA: 84 m$^2$
BRA-i: 84 m$^2$

### Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 9 | 7 | 0 | 0 |

Supertakst
GNR: 54 BNR: 683 SNR: 13
Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS
nh@haalandtakst.no
92444334
Prestegardskogen 101
5210 Os

## 1. Tilstandsgradene

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

### Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/36244

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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



## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG2

### Balkong, terrasse, platting

**Oppsummering**

Nordvestvendt terrasse på ca. 27m2 med rekkverk og terrassebord i trevirke.
Rekkverket blir målt til 91 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 2 settes på grunn av lavt rekkverk.

**Anbefalte tiltak**

Det bør etableres rekkverk iht dagens krav.
Normalt vedlikehold som rengjøring/overflatebehandling må påregnes.

### Vinduer og dører

**Oppsummering**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.
Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme.
Det registreres stedvis værslitasje på utvendige overflater.

Vindu i stue TG 1:
- Fremstår i normalt god stand.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

**Anbefalte tiltak**

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.
Det bør påregne skiftinger i tiden som kommer, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om.

### Kjøkken

**Oppsummering av overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask.

Integrerte stekeovn og platetopp, ellers opplegg for frittstående hvitevarer.
Det registreres svelling i nedre del av front ved vask og eldre fuktmerker i skap under vask.
Ikke funnet aktiv lekkasje på befaringsdagen.

TG 1:
- Ny benkeplate og vask i 2025.

TG 2 settes på grunn av alder/ovennevnt.

**Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Det bør påregnes lokale utbedringer/oppgraderinger i tiden som kommer.

## Elektrisk

### Oppsummering

Sikringsskap i entré inneholder:
- Jordfeilbryter/hovedbryter.
- 8 kurser.
- Overspenningsvern.

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.

Det er fremvist samsvarserklæring datert 30.05.2025 av Akasia kirke og gravplass AS.

TG 2 settes på grunn av det ikke foreligger samsvarserklæring på hele elanlegget og ikke gjennomført el.kontroll siste 5år.

### Anbefalte tiltak

Deler av det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag.

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## Ventilasjon

### Oppsummering

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad, ellers naturlig ventilasjon.
Naturlig ventilasjon via ventiler i vindu.
Fungerer, men er noe underdimensjonert etter dagens bruk av boligen.

TG 2 pga alder/type ventilasjon.

### Anbefalte tiltak

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.
Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.
Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
19 mm høydeforskjell fra dør til sluk.
10mm fall målt 80 cm fra sluk.

Fallet er svakere enn dagens anbefalinger. Dette kan medføre til at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen i liten grad vil bevege seg mot sluket, men gulvet er utformet slik at det ikke er sannsynlig med skader ved normal bruk.

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger.
Det registreres nedslitte fuger i dusjsone.
Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.
Det er hull i fliser i dusjsone, fra eldre innredning.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.



### Anbefalte tiltak overflater

For å oppnå bedre tilstandsgrad må ovennevnt utbedres.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er hull i flis i dusjsone, kun tettet med silikon.

TG 2 settes grunnet ovennevnt.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**25.9.2025**

Rapportdato
**2.10.2025**

## Hjemmelshavere

Navn: **Stian Andre Moe**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Nikolai Haaland**
Firma: **Haaland Takst & Tilstand AS**
Adresse: **Gullstølslien 58, 5153 Bønes**

Telefon: **92444334**
Epost: **nh@haalandtakst.no**

**Egne premisser:**

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

## Informasjon om boligen

Adresse: **Prestegardskogen 101, 5210 Os**

Kommunenr: **4624** Gårdsnr: **54** Bruksnr: **683** Festenr:
Seksjonsnr: **13** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1995**
Boligtype: **Leilighet**

**Generell beskrivelse av boligen:**
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i betong og trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater og trekledning.
Saltak tekket med takstein.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser i entré og på bad, ellers laminat i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad, umalte veggplater i bod, ellers malte veggplater med noe malt strie og panel.
Tak: Malte overflater i tak.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).
2025:
- Nye spotter på bad.
- Ny benkeplate og vask på kjøkkenet.
- Etablert lys over benk på kjøkkenet.
- Nye vindu i stue.
2024:
- Etablert peis i stue
- Nye dusjdører på bad.
- Etablert lader til elbil.
2019:
- Installert varmepumpe.
2017:
- Terrasse oppgradert/utvidet.
- Bad oppgradert.
- Vannrør oppgradert.



- Ny varmtvannsbereder.

OPPVARMING:
Varmekabler på bad (varmekabler er ikke funksjonstestet).
Vedfyring og varmepumpe i stue.

VENTILASJON:
Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, ellers naturlig ventilasjon.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Parkering på felles parkeringsplass.

OPPSUMMERING :
Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.
Boligen opprinnelig er fra 1995 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid.
Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Oppsummering av BRA alle bygg

| Bygg | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| Hovedbygg | 84 | 84 | 0 | 0 | 27 |
| Utvendig bod | 4 | 0 | 4 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **88** | **84** | **4** | **0** | **27** |

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | 84 | 84 | 0 | 0 | 27 |
| **Totalt m²** | **84** | **84** | **0** | **0** | **27** |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | 84 | 80 | 4 | Entré (2,9m2).<br>Soverom 1 (7,3m2).<br>Gang (7,2m2).<br>Bad (7,2m2).<br>Soverom 2 (11,9m2).<br>Soverom 3 (7,5m2).<br>Stue (24m2).<br>Kjøkken (8,9m2).<br><br>Takhøyde i stue målt til 2,45m. | Bod (3,6m2). |
| **Totalt m²** | **84** | **80** | **4** | | |

## Bygning: Utvendig bod

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Utvendig bod** | 4 | 0 | 4 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **4** | **0** | **4** | **0** | **0** |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **Utvendig bod** | 4 | 0 | 4 | | Utvendig bod (4,2m2). |
| **Totalt m²** | **4** | **0** | **4** | | |

## Kommentar til arealberegning

Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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



# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|---|
| Type | Terrasse |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Oppgradert/utvidet i 2017 i følge tidligere eier. | |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Ja |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |
| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-2** |
| Nordvestvendt terrasse på ca. 27m2 med rekkverk og terrassebord i trevirke.<br>Rekkverket blir målt til 91 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.<br><br>Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.<br><br>TG 2 settes på grunn av lavt rekkverk. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Det bør etableres rekkverk iht dagens krav.<br>Normalt vedlikehold som rengjøring/overflatebehandling må påregnes. | |

## 6.2 Vinduer og dører

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Ytterdør med slett overflate.<br>Vinduer og balkongdør med isolerglass i malte trekarmer. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Vindu i stue skiftet i regi av sameiet i 2025<br>Øvrig vindu/dører antatt fra byggeår. | |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Ja |

| | |
|---|---|
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Ja |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |

**Oppsummering av vinduer og dører** — **TG-2**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.
Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme.
Det registreres stedvis værslitasje på utvendige overflater.

Vindu i stue TG 1:
- Fremstår i normalt god stand.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.
Det bør påregne skiftinger i tiden som kommer, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om.

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|---|
| Type | Støpt gulv på grunn |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja |

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** — **TG-1**

Registrert planhetsavvik på +/- 10mm i stue.

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

## 6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

| | |
|---|---|
| Type pipe | Element |
| Er det montert ildsted? | Ja |
| Type ildsted | Vedovn |
| Vedovn etablert i 2024. | |
| Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd? | Nei |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Nei |



**Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen** — **TG-1**

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

## 6.5 Kjøkken

### Overflater og innredning

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Ja |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Ja |

**Oppsummering av overflater og innredning** — **TG-2**

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask.

Integrerte stekeovn og platetopp, ellers opplegg for frittstående hvitevarer.
Det registreres svelling i nedre del av front ved vask og eldre fuktmerker i skap under vask.
Ikke funnet aktiv lekkasje på befaringsdagen.

TG 1:
- Ny benkeplate og vask i 2025.

TG 2 settes på grunn av alder/ovennevnt.

**Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Det bør påregnes lokale utbedringer/oppgraderinger i tiden som kommer.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |

**Oppsummering av avtrekk** — **TG-1**

Fungerte ved enkel test på befaringsdagen.

## 6.6 Lovlighet

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ikke kontrollert |
| Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert. | |
| Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Ikke kontrollert |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.7 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast, Støpejern |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Deler av anlegget er oppgradert i regi av sameie i 2017. | |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Ukjent |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

**Oppsummering av avløpsrør** — TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

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

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

## 6.8 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Kobber, Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Vannrør oppgradert til rør i rør system, gjort i regi av sameiet.<br>Eldre vannrør inn til leiligheten i kobber. | |
| Er det etablert fordelerskap? | Ja |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei |



| | |
|---|---|
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

**Oppsummering av vannledninger** — TG-1

Fordelerskap er plassert på bad.
Stoppekran er plassert på kjøkkenet.

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

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

## 6.9 Elektrisk

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| 2024:<br>- Lader til elbil, utført av Os elektro as.<br>2025:<br>- Spotter på bad og lys over kjøkkenbenk etablert.<br>- Byttet stikkontakter i stue. | |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Ja |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |

| | |
|---|---|
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |

**Oppsummering av elektrisk** **TG-2**

Sikringsskap i entré inneholder:
- Jordfeilbryter/hovedbryter.
- 8 kurser.
- Overspenningsvern.

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.

Det er fremvist samsvarserklæring datert 30.05.2025 av Akasia kirke og gravplass AS.

TG 2 settes på grunn av det ikke foreligger samsvarserklæring på hele elanlegget og ikke gjennomført el.kontroll siste 5år.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Deler av det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag.

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## 6.10 Varmesentral

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Varmepumpe |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Varmepumpe fra 2019 ifølge tidligere eier. | |
| Når var siste service på anlegget? | |
| 2023 ifølge tidligere eier. | |
| Finnes det oljetank på eiendommen? | Nei |

**Oppsummering av varmesentral** **TG-1**

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
Varmepumpe virker å fungere som tiltenkt.



## 6.11 Varmtvannsbereder

| | |
|---|---|
| Plassering bereder | |
| Kjøkkenbenk | |
| Fundament | |
| Plassert på gulv | |
| Årstall | |
| 2017 | |
| Størrelse | |
| 107 liter | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Nei |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Nei |

**Oppsummering av varmtvannsbereder** **TG-1**

Varmtvannsbereder fremstår i generelt god stand.

Det er ikke fast tilkobling av el-punkt til varmtvannsbereder.
Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

Det anbefales å etablere fast tilkobling av el-punkt til varmtvannsbereder.
Det anbefales å etablere automatisk vannstoppeventil ved varmtvannsbereder.

## 6.12 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-2**

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad, ellers naturlig ventilasjon.
Naturlig ventilasjon via ventiler i vindu.
Fungerer, men er noe underdimensjonert etter dagens bruk av boligen.

TG 2 pga alder/type ventilasjon.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.
Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.
Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

## 6.13 Våtrom: Bad

### Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flislagt gulv og vegg. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Ny dusjdører og dusj i 2024<br><br>Rommet er oppgradert i 2017 ifølge tidligere eier. | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Ja |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Ja |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Ja |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

**Oppsummering av overflater** **TG-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
19 mm høydeforskjell fra dør til sluk.
10mm fall målt 80 cm fra sluk.

Fallet er svakere enn dagens anbefalinger. Dette kan medføre til at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen i liten grad vil bevege seg mot sluket, men gulvet er utformet slik at det ikke er sannsynlig med skader ved normal bruk.

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger.
Det registreres nedslitte fuger i dusjsone.
Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.
Det er hull i fliser i dusjsone, fra eldre innredning.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.



**Anbefalte tiltak overflater**

For å oppnå bedre tilstandsgrad må ovennevnt utbedres.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Ja |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Ja |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** **TG-2**

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er hull i flis i dusjsone, kun tettet med silikon.

TG 2 settes grunnet ovennevnt.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

### Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Inneholder:<br>- Benkeskap med servant.<br>- Dusjdører.<br>- Gulvmontert toalett<br>- Opplegg for vaskemaskin. | |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Ja |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Nei |

**Oppsummering av sanitærutstyr** **TG-1**

Det er mindre skade på fronter til baderoms innredningen.

Innredning og utstyr fremstår ellers generelt god stand.

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |
| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-1** |
| Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. | |

**Fuktmåling**

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |
| **Oppsummering av fukt** | **TG-0** |
| Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg i bod mot bad.<br>Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen, i åpnet område.<br><br>Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. | |

**Dokumentasjon**

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |
| Det er ikke framlagt noen dokumentasjon. | |

## 6.14 Rom under terreng

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.16 Toalettrom

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.17 Trapp

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

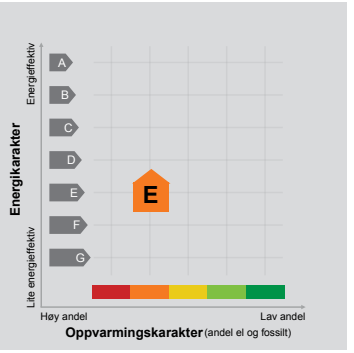


## 6.18 Vannbåren varme

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Prestegardskogen 101 |
| Postnummer | 5210 |
| Sted | OS |
| Kommunenavn | Bjørnafjorden |
| Gårdsnummer | 54 |
| Bruksnummer | 683 |
| Seksjonsnummer | 13 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 16476536 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | 98dac806-d54f-4756-94d0-8f81ad1723b2 |
| Dato | 30.10.2023 |




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

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

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

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

**Målt energibruk**

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Slå el.apparater helt av**
**- Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
**- Følg med på energibruken i boligen**
**- Vask med fulle maskiner**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1995 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 84 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Prestegardskogen 101
Postnummer: 5210
Sted: OS
Kommune: Bjørnafjorden
Bolignummer: H0101
Dato: 30.10.2023 22:40:39
Energimerkenummer: 98dac806-d54f-4756-94d0-8f81ad1723b2

Kommunenummer: 4624
Gårdsnummer: 54
Bruksnummer: 683
Seksjonsnummer: 13
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 16476536

## 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: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 11: 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 12: 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 utendørs

### Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 19: 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.

Opplysninger fra

# Sameiet

## Husordensregler for Flaten Terrasse Sameie

**1. Alminnelige ordensregler**

Reglene inneholder bestemmelser om bruken av egen bolig og av fellesarealer. De har til hensikt å fremme et godt samhold i sameie samt bidra til at miljø og trivsel blir best for alle sameiere. Alle sameiere er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt, både av husstanden og andre som gis tilgang til leiligheten.

**2. Parkering**

Parkering av biler og andre kjøretøy skal være på oppmerkede plasser. Sameiets gjesteparkeringsplasser er forbeholdt gjester og skal ikke benyttes av fast beboende. Ved behov for ekstra parkeringsplass må den enkelte sameier sørge for å skaffe seg tilgang til parkeringsplass gjennom leie/lån etter avtale med andre sameiere. Dersom fast beboende bruker gjesteparkeringen og får en skriftlig advarsel ang. dette, vil kjøretøyet bli borttauet på eiers regning. Det er ikke lov å parkere mellom husrekkene (sameiets fellesareal) da denne plassen er forbeholdt nødetater politi/brann/ambulanse. Av og pålessing er tillatt.

**3. Ro og orden**

Mellom kl. 23:00 og kl.07:00 skal vaskemaskin og tørketrommel ikke benyttes. Etter kl. 23 er det ikke tillat å drive med arbeid som forårsaker støy. Det skal også vises alminnelig hensyn til nattero etter kl.23. Alle sameiere har et ansvar for at deres livsførsel ikke er til sjenanse for andre.

**4. Husdyrhold**

En hundeholder skal vise aktsomhet for å unngå at hunden volder skade på folk, dyr, eiendom eller ting. Huseierholderen skal sørge for at hunden eller hundeholdet ikke er til urimelig ulempe for folk, miljø eller andre interesser. Blant annet skal hundeholderen søke å avverge at hunden eller hundeholdet skaper utrygghet for andre. Den som er berørt, kan kreve overfor hundeholderen at en varig tilstand eller varige forhold som ikke gir tilstrekkelig sikkerhet, eller som volder urimelig ulempe, blir rettet.

**5. Boss-tømming**

Restavfall blir hentet en dag i uken, torsdag. Plast og papir blir hentet hver fjerde uke, torsdager. Boss-spann skal settes ved postkassestativ oppe og nede i sameiet. Sekker til plastavfall kan hentes på BIR i Kolskogen eller dagligvarehandel. Boss-spann må settes tilbake på plass senest dagen etter henting av avfall. Avfall som ikke er i spann eller plastsekk skal leveres hos gjenvinningsanlegget til BIR i Kolskogen.

**6. Renhold og orden**

Alle sameiere og beboere har et felles ansvar for å holde orden på sameiets fellesarealer. For egen eierseksjon påhviler ansvar hos den enkelte for å utøve orden og renhold på en slik måte at ikke verdien for sameiets øvrige seksjoner forringes. Det må ikke kastes fettholdige rester i toalett/vask og det må ikke kastes uvedkommende ting i toalettet.

**7. Dugnad**

Faste dugnader i sameiet er vår og høst. Det er vanlig at det settes opp to dugnadsdager hver dugnad, og det forventes at alle sameiere/beboere deltar minst en dag. Dersom sameie ikke får gjort nødvendige dugnadsoppgaver på grunn av manglende oppmøte kan sameie leie inn håndverkere til å utføre de nødvendige oppgavene. Dersom sameier ikke kan delta på dugnad kan en stille med stedfortreder eller gjøre dugnadsoppgaver på et annet tidspunkt, da etter avtale med dugnadsansvarlig.

**V E D T E K T E R**

**for**

Flåten Terrasse Sameie, org. nr. 879 986 532

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte den 10. april 2019, i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 23.04.2014
Sist endret 10.06.2020.

**1. Innledende bestemmelser**

**1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Flåten Terrasse. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 09.11.1994.

**1-2 Hva sameiet omfatter**

(1) Sameiet består av 24 boligseksjoner på eiendommen gnr. 54, bnr. 683 i Os kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Bod
- Private utearealer

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

**1-3 Sameiebrøk**

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

**2. Rettslig disposisjonsrett**

**2-1 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 5. ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.
Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

**3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

**3-1 Rett til bruk**

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

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Utskiftning av vinduer og dører, endring av fasadekledning og utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for hele bygningen og etter godkjenning av styret.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder

også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.
(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 3. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.
(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

**3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

**4. Sameiets parkeringsplasser**

**4-1 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.
(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.
(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

**5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

**5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger og sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer, bod- og ytterdører til boligen
j) Vifte og viftemotor på loft
(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av vinduer. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
(11) Ved manglende oppfølging av vedlikeholdsplikt hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameier sin regning.
(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

**5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygninger og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

**6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

**6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles likt mellom seksjonseierne. Forsikringspremien skal fordeles etter areal og reguleres hvert år ved forsikringens hovedforfall.

(3) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(4) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene fordeles likt.

**6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse**

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

**6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

**7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

**7-1 Mislighold**

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

**7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

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

Styret kan uten varsel pålegg erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

**7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig

forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

**8. Styret og dets vedtak**

**8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til tre andre medlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

**8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

**8-3 Styrets oppgaver**

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

**8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**8-5 Inhabilitet**

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

**8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

**9. Årsmøtet**

**9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

**9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

**9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

**9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

**9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

**9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

**9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta

beslutning om

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

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

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

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

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

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

**9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

**9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

**9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

**10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

**10-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

**10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

**10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen

dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

**11 Diverse opplysninger**

**11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.

e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.

g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.

i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

**11-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

**11-3 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

**11-4 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 6315
FLÅTEN TERRASSE SAMEIE

### Velkommen til årsmøte i FLÅTEN TERRASSE SAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

**Dato for årsmøtet:**
19. mars 2025 kl. 17:00, Peppes Os.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i FLÅTEN TERRASSE SAMEIE**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Styrets innstilling**

Det foreslås at Jonas Hauge fra OBOS Eiendomsforvaltning AS velges som møteleder.

**Forslag til vedtak**

Jonas Hauge er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Ved behov fungerer protokollvitner som tellekorps, sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**

Kandidater velges på møtet.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. 6315 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 80 000.

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet



## Styrets årsrapport

HVA STYRET HAR UTFØRT FRA APRIL-24

UTFØRELSE AV FAGFOLK/FIRMA

- Os Blikk: skiftet ut all blikk inntil bodene fra 127 til 145 i de øverste

rekkende

- Grimen Bygg: fornyet alle inngangsparti fra 113 til 123, nytt rekkverk langs hele nederste rekke, reparert rekkverk ved 141, ny levegg ved Gapahuk og ny bod.

- Vi har hatt 3 forskjellige byggefirma på befaring ang vindu/dører og valget falt på Byggmester Aarvik. De ble valgt pga pris og kapasitet.

GRESSKLIPPING SESONG -24:

- Laget kontrakt med Daniel, en ungdom på 16 år som klippet gresset 1g pr uke, en pålitelig og grei gutt. Der sparte vi en god del penger fra tidligere år. (2023 - 15 000) (2024 - 6075) (300 pr time)

- Skal prøve å få Daniel til sesong -25 også.

DUGNAD: VÅR-24

- Rensket alle bed og plantet mellom nederste rekker

- Startet på nytt bed v/gjesteparkering

- Malt ferdig postkassestativ v/nedre rekke

- Kostet og ryddet på asfalt

- Klippet og rensket i skråning v/nedre parkeringsplass + rensket opp alt som hang over nr skilt.

DUGNAD: HØST-24

- Kappet trær og kvister v/147 + kvistet alt og fikk det ned i skråningen.

- Rensket bed v/147

- Klippet hele hekken v/nedre parkeringsplass + fjerne tuja og andre trær som var blitt for stor.

DIV LEKASJER I VINDU, BOD OG PIPE

- Byggmester Aarvik var med på befaring å sjekket div bod dører og ytterdører og vil samle opp flest mulig pga pris.

- Vi skifter ikke bare for å få noe nytt, det skal være nødvendig.

- Vi har også en lekkasje på pipe i nr 143 (står stillas der) og i den forbindelse ville Byggmester Aarvik at alle skulle ta bilder av innvendigpipe på kne loftet som dokumentasjon på evt fukt. Det ser ut til at det bare er 143 som har lekkasje.

- Leilighet nr 133 skulle selge og oppdaget mye fukt/vått innvendig tak i boden. Dette viste seg å komme fra overgangen fra betong til tre på vegg inn mot bod nr 135. Det ble også vist lekkasje inn på vegg fra sør (mot parkeringsplass) Huseier valgte Grimen Bygg til å utføre arbeidet.

VINTER: 2024

- Bergen Brøyting som vi har kontrakt med brøyter sesongen 24/25. bare et fåtall personer har klaget på brøytingen. Ettersom det kom mye snø fra 31.12 og frem til 7 januar hadde vi problemer med å måke bort så mye snø.

- Vi valgte å leige inn JKG som gravde bort alt i øverste felt og kom med lastebil og fjernet mye mellom rekkene og på nedre parkeringsplass. I øvre felt får en ikke ned Lastebil.

- Vi gikk også på døren til de 4 enhetene som bor langs veien (149A,149B,151,153) og har no fått de på listen til å være med på å betale for brøyting, noe som ikke er gjort siden 2018. Fordeling blir no på 28 enheter.

FREMTIDSPLAN FOR ÅRET 2025

Vi i styret kommer ikke til å ta på oss noe mer stort arbeid for året 2025. Vi har mye som er på gang og skal utføres mtp vedlikehold dette året og alt koster penger.

Dette er:

- Byggmester Aarvik skal skifte div bod dører, vinduer og evt ytterdører der det trengs. De vil samle opp etter evt befaring, ikke ta en og en.

- De skal også stå for reparasjon av utvendig pipe hos nr 143

- Vi har hatt befaring sammen med Os Blikk og de skal skifte ut plank med beslag på de to frittstående bodene til 115 og 119 ut mot veien/asfalten, her vil de samarbeide med Byggmester Aarvik.

- Hente inn nytt anbud på Brøyting for sesongen 25/26. Vi trenger en som kan bruke traktor pga at da har de skjær bak og skuffe foran. Dette vil bli bedre for alle og spesielt i øverste felt der det er trangt og liten plass til å skuffe bort snøen. Mellom rekkene og på gjeste parkeringen oppe vil det bli bedre plass da snøen blir skuffet nærmere gapahuken.

- Oppmåling av nye parkeringsplasser Ca 2,6 m pr enhet



Til årsmøtet i Flåten Terrasse Sameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

**Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet**

*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for **Flåten Terrasse Sameie** som viser et overskudd på kr 56 075. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

*Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene)), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

*Øvrig informasjon*

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Revisorgruppen
Revisorgruppen Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsulentselskaper.



Statsautoriserte revisorer

*Styrets ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Bergen, den 14. februar 2025
**Revisorgruppen Hordaland AS**



Roger Sleire
Statsautorisert revisor



**FLÅTEN TERRASSE SAMEIE**
**ORG.NR. 879 986 532, KUNDENR. 6315**

**RESULTATREGNSKAP**

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 151 472 | 1 143 600 | 1 151 465 | 1 220 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **1 151 472** | **1 143 600** | **1 151 465** | **1 220 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -21 152 | -24 809 | -5 500 | -5 000 |
| Styrehonorar | 4 | -80 000 | -40 000 | -80 000 | -80 000 |
| Avskrivninger | 11 | -3 564 | -2 376 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 5 | -5 026 | -4 769 | -5 000 | -5 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -44 560 | -42 315 | -45 000 | -47 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -6 103 | -5 423 | -10 000 | -10 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -369 566 | -61 267 | -210 000 | -250 000 |
| Forsikringer | | -71 351 | -140 323 | -72 000 | -86 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -78 726 | -149 900 | -130 000 | -135 000 |
| Andre driftskostnader | 8 | -94 228 | -127 718 | -87 000 | -90 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-774 275** | **-598 899** | **-644 500** | **-708 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **377 197** | **544 701** | **506 965** | **512 000** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 9 | 5 501 | 4 509 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 10 | -326 624 | -297 630 | -320 000 | -317 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-321 123** | **-293 121** | **-320 000** | **-317 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **56 075** | **251 580** | **186 965** | **195 000** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 56 075 | 251 580 | | |

**FLÅTEN TERRASSE SAMEIE**
**ORG.NR. 879 986 532, KUNDENR. 6315**

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Andre varige driftsmidler | 11 | 11 881 | 15 445 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **11 881** | **15 445** |
| | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 0 | 225 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 0 | 41 232 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 356 813 | 437 583 |
| Driftskonto OBOS-banken II | | 0 | 5 978 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 0 | 1 692 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 87 778 | 84 716 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **444 591** | **571 426** |
| | | | |
| **SUM EIENDELER** | | **456 472** | **586 871** |
| | | | |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Udekket tap | 12 | -4 032 516 | -4 088 591 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-4 032 516** | **-4 088 591** |
| | | | |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 13 | 4 464 080 | 4 596 035 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **4 464 080** | **4 596 035** |
| | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 8 625 | 4 077 |
| Leverandørgjeld | | 13 469 | 29 922 |
| Skyldige offentlige avgifter | 14 | 131 | 4 061 |
| Påløpte renter | | 1 756 | 28 471 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 11 096 |
| Annen kortsiktig gjeld | 15 | 927 | 1 800 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **24 907** | **79 427** |
| | | | |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **456 472** | **586 871** |
| | | | |
| Pantstillelse | 16 | 5 600 000 | 5 600 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Bjørnafjorden, 13.02.2025
Styret i Flåten Terrasse Sameie

Torhild Sudmann Viken /s/ Christin Alexandra T Townsend /s/ Liv Marifjæren /s/



**NOTE: 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKKSKONTO**
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 1 081 728 |
| Forsikring | 69 744 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **1 151 472** |

**NOTE: 3**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -7 725 |
| Påløpte feriepenger | -927 |
| Arbeidsgiveravgift | -12 500 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-21 152** |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

**NOTE: 4**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 135, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 026.

**NOTE: 6**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -6 103 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-6 103** |

**NOTE: 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -183 314 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -185 297 |
| Kostnader dugnader | -955 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-369 566** |

**NOTE: 8**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Annet driftsmateriale | -591 |
| Lyspærer og sikringer | -119 |
| Snørydding | -71 919 |
| Andre fremmede tjenester | -527 |
| Kontor- og datarekvisita | -7 926 |
| Trykksaker | -4 629 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -2 850 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -135 |
| Andre kontorkostnader | -669 |
| Kontingenter | -2 130 |
| Bank- og kortgebyr | -2 732 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-94 228** |

**NOTE: 9**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter bank | 5 376 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 125 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **5 501** |

**NOTE: 10**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Pantegjeldsrenter | -326 624 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-326 624** |



**NOTE: 11**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Tilhenger | | |
| Tilgang 2023 | 17 821 | |
| Avskrevet tidligere | -2 376 | |
| Avskrevet i år | -3 564 | |
| | | 11 881 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **11 881** |
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | | **-3 564** |

**NOTE: 12**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 13**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| Obos-Banken AS | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 24 år. | | |
| Opprinnelig 2017 | -5 570 370 | |
| Nedbetalt tidligere | 974 335 | |
| Nedbetalt i år | 131 955 | |
| | | -4 464 080 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-4 464 080** |

**NOTE: 14**
**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -131 |
| **SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | **-131** |

**NOTE: 15**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Skyldig feriepenger | -927 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-927** |

**NOTE: 16**
**PANTSTILLELSE**

OBOS-banken har som långiver fordringspant i sameiets krav om innbetaling av felleskostnader iht. pantelovens § 4-10.
Fordringspanten er tinglyst i løsøreregisteret og panteretten er meldt sameierne.

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 19.03.25
**Selskapsnummer:** 6315 **Selskapsnavn:** FLÅTEN TERRASSE SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

## Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____



_____ _____

OBOS

**OBOS Eiendoms-forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

## Protokoll til årsmøte 2025 for FLÅTEN TERRASSE SAMEIE

**Organisasjonsnummer:** 879986532
Møtet ble avholdt 19. mars kl. 17:00,  Peppes Os.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Styrets innstilling**
Det foreslås at Jonas Hauge fra OBOS Eiendomsforvaltning AS velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Jonas Hauge er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
> ✓ **Vedtatt.**

### 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Ved behov fungerer protokollvitner som tellekorps, sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Jonas Hauge fører protokoll. Liv Marifjæren signerer protokollen.
> ✓ **Vedtatt.**

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Vedtatt.**

### 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
> ✓ **Vedtatt.**

### 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 80 000.
> ✓ **Vedtatt.**

### 7. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (2 år)**
Følgende ble valgt:
Torhild Sudmann  Viken

Følgende stilte til valg:
Torhild Sudmann  Viken

**Styremedlem (2 år)**
Følgende ble valgt:
Liv Marifjæren
Christin Alexandra Tellnes  Townsend

Følgende stilte til valg:
Liv Marifjæren
Christin Alexandra Tellnes  Townsend

Protokollen signeres av

Jonas Hauge /s/
Møteleder og protokollfører

Liv Marifjæren /s/
Protokollvitne

Opplysninger fra

# Bjørnafjorden kommune

BJØRNAFJORDEN KOMMUNE

Kart- og oppmåling

# Basiskart

**Gnr/Bnr:** 54/683 seksjon 13
**Adresse:** Prestegardskogen 101
**Målestokk:** 1:1000
**Dato:** 23.09.2025

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

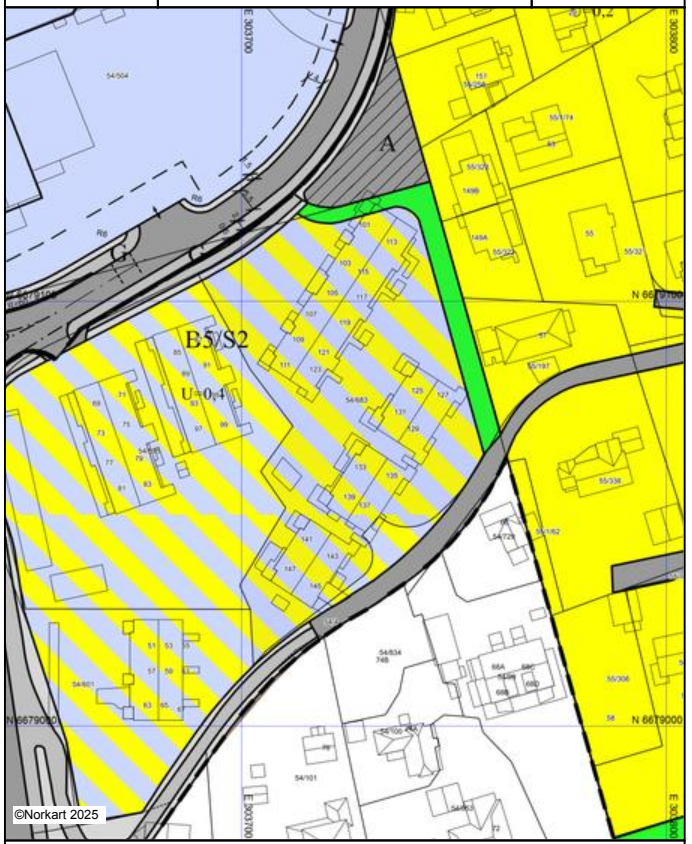
Bjørnafjorden kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 54/683/0/13
Adresse: Prestegardskogen 101
Dato: 23.09.2025
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
- Område for forretning
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Bolig/Forretning

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius

BJØRNAFJORDEN KOMMUNE

## PLANSTATUS – Eigedomsopplysningar til meklar

| | |
|---|---|
| **Eigedom** (Gnr/Bnr/Fnr/Snr): | 54/683//13 |
| **Adresse**: | Prestegardskogen 101, 5210 OS |

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

| **KOMMUNEPLAN** | |
|---|---|
| Arealbruken for eigedomen er fastsett til: | Bustadområde |

| **KOMMUNEDELPLAN** | |
|---|---|
| ☐JA<br>☒NEI | |
| Eigedomen er avsett til: | |

| **REGULERINGSPLAN** | |
|---|---|
| ☒ Eigedomen er regulert til : | Bustad/Forretning |
| ☐ Eigedomen er ikkje regulert | |

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

| **PÅGÅANDE PLANAR**<br>Er eigedomen del i eit pågåande planarbeid eller er det starta planarbeid innan 100 m som vedkjem eigedomen? | |
|---|---|
| ☐JA<br>☒NEI | |
| Kommentar / Anna: | |

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Bergen

**Teatergaten 35, 5010 BERGEN**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering

**nordvikbolig.no/kontorer/bergen**

**902 04 435**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### 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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

**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 med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 19-0277/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Prestegardskogen 101 5210 OS

**Betegnelse:** Gnr 54, bnr 683, snr 13 (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: _____

## 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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no