NORDVIK

Prestegardskogen 143

3 soverom | 113 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Prestegardskogen 143

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
36	Nabolagsprofil
37	Vedlegg
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.10.2026

Nøkkelinformasjon



Innbydende og familievennlig 4-roms leilighet like ved Os sentrum | Solrik balkong | Parkeringsplass | Tre romslige sov

Prisantydning	**3 690 000,-**
Omkostninger	**97 710,-**
Totalpris	**3 962 881,-**
Fellesgjeld	**175 171,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 260,-**
BRA-i	**113 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1994**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Prestegardskogen 143! En innbydende og romslig 4-roms selveierleilighet med flott utsikt over nærområdet og omkringliggende fjell. Her kan du bosette deg i et attraktivt og familievennlig område med kort vei til både Os sentrum og kollektivtilbud. For barnefamilien er det i tillegg nærhet til skoler og barnehager, her kan en bo godt og lenge!

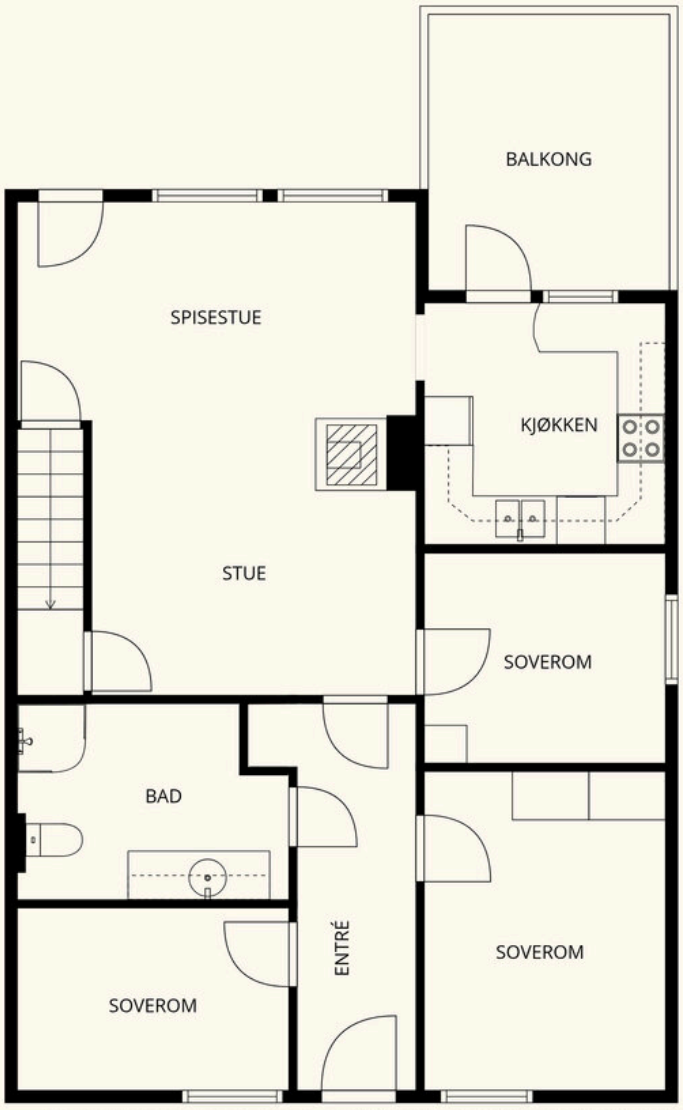
- Solrik balkong på 10 m²
- Varmepumpe fra 2020 + vedovn
- Ny takstein fra 2017, i regi av sameiet
- Disponerer en parkeringsplass
- To boder, perfekt for ekstra oppbevaring

En smakebit av området:

- Trygt og flott nabolag med pent opparbeidede uteområder
- Thon Os kun 6 minutters gange unna inngangsdøren
- Gode kollektivtilbud i nærheten
- Flere flotte turmuligheter og treningssentre i nærheten

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 81 kvm



Christiane Dame

Plantegningen er kun ment som en illustrasjon og er ikke en teknisk tegning.






HOLMEN
by Mr Plant
HÖST/VINTER 2025








CLASSIQUE


CLASSIQUE


FLEXIT
HOME
MADE
25%
Electrolux




XVII · NATIONALE




XVII • NATIONALE
KUNSTAUSSTELLUNG
ZURICH
26. MAI – 22. JULI 1928







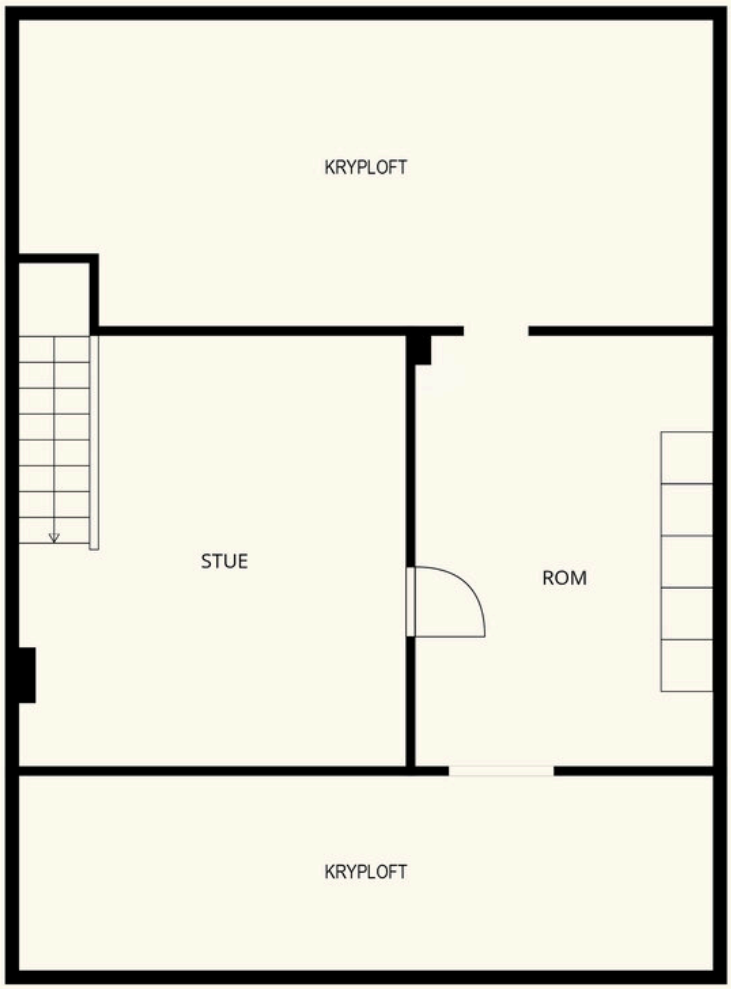






Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 37 kvm
Total BRA: 37 kvm



Christiane Dame

Plantegningen er kun ment som en illustrasjon og er ikke en teknisk tegning.


U-LINE














Europris
THON

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
48-0179/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Prestegardskogen 143, 5210 OS
Gnr 54, bnr 683, snr 2 (ideell andel 1/1) i Bjørnafjorden kommune

Selger
Aslaug Øvreeide

Kjøpesum og omkostninger
3 690 000,- (Prisantydning)
175 171,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 865 171,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
96 620,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
97 710,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
110 710,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 962 881,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 975 881,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

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
1994

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 113 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 118 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Entre/gang 7m², soverom 7m², soverom 12m², bad/vaskerom 8m², soverom 8m², stue m/trapp 27m², bod v/trapp 1m²
BRA-e: 5 kvm. Bod utvendig 5m²
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 10 kvm. Altan 10m²

2. etasje:
BRA-i: 37 kvm. Loftstue m/trapp 20m², bod 17m²
Total BRA: 37 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer utvendig bod på 5 m².
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålingen i denne rapporten måles etter NS3940. Arealet oppgis i hele kvaderatmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunktet
rapporten er datert. Areal summert pr rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger. Det er ikke fremlagt målsatte tegninger av boligen. Oppgitte arealer er derfor basert på oppmåling utført på befaringsdagen.

Ikke målbare arealer:

Loftet har et ALH på 5 m²

Parkering
Leiligheten disponerer en parkeringsplass på sameiets fellesareal.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser følgende moderniseringer og påkostninger:
2020
- Varmepumpe i stue

2017:
- Ny takstein i regi av sameiet

2015:
- Pusset opp badet

2006:
- Oppgradering gang og stue

Sammendrag selgers egenerklæring
Utdrag fra egenerklæring:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Badet ble totalrenovert i 2015 i regi av sameiet etter at det oppstod vannlekkasje. Arbeidet ble utført i regi av forsikringsselskapet, og flere firmaer var involvert - uten at jeg husker navn på disse.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Se over

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Mulig at sameiet har dokumentasjon på dette.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Takstein ble skiftet i regi av sameiet for noen år siden. Da ble det også satt inn Velux vindu på østsiden. Det oppstod en mindre lekkasje rundt pipen i 2024. Dette ble utbedret av firma engasjert av sameiet.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv:
- Se over.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja
Beskriv:
- Noen få skjeggkre oppdaget i år. Dette er meldt til forsikringsselskap og bekjempelse vil bli foretatt av Rentokil etter at styling møbler er fjernet og leiligheten er helt tom.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall:
- Tilstandsrapport i 2026.

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 vil også inkludere areal oppmåling.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

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

Bygningssakkyndig
Takstingeniør Gisle Dyngeland AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Etasjeskiller hoved etasje av betong
- Etasjeskille mellom hoved etasje og loft etasje av tre
- Vinduer av 2-lags isolerglass
- Taktekking av betontakstein
- Undertaktekking av sutaksplater
- Nedløp og beslag av typen sort aluminium/stål

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Ytterdører
- Overflater gulv
- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
- Innvendige dører
- Innvendige vannledninger
- Varmtvannsbereder/tank
- Dokumentasjon for våtrom, bad/vaskerom
- Overflater og innredning, kjøkken

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

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
- Frittstående kjøle-/fryseskap
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på bad
- 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. 8 813 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 260,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene fordeles slik:
- Innkreving forsikring kr. 329,-
- Felleskostnader kr. 4 931,-

Styreleder opplyser at det pt. ikke er vedtatte planer om å øke felleskostnadene. Styreleder opplyser om at sameiet har noen pågående reperasjoner. Det opplyses i tillegg om at det kan forekomme økning i senere tid ved vedlikehold av kledning.

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

Kommunale avgifter
Kr 16 079,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr. 16 079,- i 2026. I dette inngår gebyr for festeavgift, vann og avløp. Renovasjonsgebyr fra BIR kommer i tillegg og varierer etter forbruk.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 910 505,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 642 018,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
TV 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 sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 175 171,-pr. 08.10.2026

Lånenr.: 98207639761
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,90%
Restsaldo: 4 204 202,-
Innfrielsesdato: 30.10.2041
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et positivt årsresultat på kr 289 738,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

For pendlerne er det kort vei til bussholdeplass som byr på flere ulike linjer. I tillegg kan man dra til Bergen

sentrum med bil på 20 minutter. Området har god tilknytning til hovedveinettet og E39.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- Det gode naboskapet, nærhet til kjøpesenter, 600 bussen til Lagunen og Bergen.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.
- Naboene er både hjelpsomme og hyggelige, her ligger det til rette for å trives.

Fortell litt om nærmiljøet generelt.
- Kort avstand til barnehage, kjøpesenter, buss og turområde ved Oselvvassdraget.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
- Favoritturen må være til Knutabruo.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.11.1994. Denne gjelder nybygg bosted.

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.

Det gjøres oppmerksom på at det er avvik mellom dagens planløsning og godkjente byggetegninger:
Følgende tiltak er ikke å anse som bruksendring og er ikke søknadspliktig:
- Vegg oppført på loft, mellom bod og loftstue
- Vegg og dør i entré er fjernet i 1.etasje
- Det er satt inn dør i hall i 1.etasje

Vei, vann og avløp
Vei: eiendommen har adkomst via privat vei.

Vann og avløp: eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett.

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

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

4624/54/683/2:
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
Omhandler rett til disponering av tilfluktsromsplasser ved beredskapssituasjoner, uten rett til bruk av arealet i fredstid.

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

Tinglyst 09.11.1994 - Dokumentnr: 12519 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
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 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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 55 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Boligvideo - faktureres selger direkte kr. 2 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 28 900,-
Nordvik Ekstra Large kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningspakke kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade - faktureres selger direkte kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport - faktureres selger direkte kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 174 900,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 23. oktober 2026

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

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

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

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

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

Prestegardskogen 143

Nabolaget Tøsdal/Gudridhaugen - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Os barneskule (1-7 kl.) 211 elever, 12 klasser	**4 min** 0.3 km
Kuventræ barneskule (1-7 kl.) 292 elever, 13 klasser	**19 min** 1.5 km
Os ungdomsskule (8-10 kl.) 486 elever, 35 klasser	**23 min** 2 km
Os gymnas 270 elever, 11 klasser	**12 min** 1 km
Os vidaregåande skule 460 elever, 33 klasser	**23 min** 1.9 km

Offentlig transport

Flåten Totalt 8 ulike linjer	**5 min** 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	**26 min** 26.8 km
Bergen Flesland	**22 min**

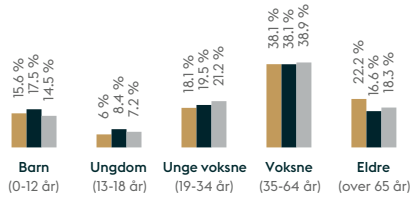
Barnehager

Banktjørhaugen barnehage (0-5 ... 51 barn	**5 min** 0.4 km
Os barnehage (0-5 år) 112 barn	**11 min** 0.9 km
Varhaug barnehage (1-5 år) 55 barn	**15 min** 1.1 km

Dagligvare

Spar Amfi Os	**6 min**
Coop Extra Os	**7 min**

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Småhaugane-Kolskogen, ballbing...	11 min
Gudrihaugen grendalag- balløkk...	11 min
EVO Os	12 min
Actic Osbadet	18 min

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået

Lite støynivå 90/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



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

Tilstandsrapport

Prestegardskogen 143

Prestegardskogen 143, 5210 OS

BJØRNAFJORDEN kommune

gnr. 54, bnr. 683, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 14.10.2026 **Rapportdato:** 23.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20498-1384 **Eiendomsverdi ref nr:** PH1189

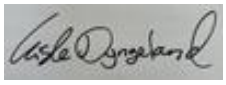
Foretak: Takstingeniør Gisle Dyngeland AS

NITO

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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten går over to plan og holder gjennomgående standard fra byggeår med normalt bruksslitasje som følge av alder.

Prestegardskogen 143 - Byggeår: 1994

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taktekking av betongtakstein skiftet i 2017 i regi av sameiet
Taktekking over inngangsparti av profilerte metallplater fra ukjent årstall

Undertaktekking:
Undertaktekking av sutaksplater

Besiktiget:
Fra bakkenivå

Taket er ikke inspisert da det på befaringsdagen ikke var forsvarlig tilgang til takkonstruksjonen.
For fullstendig kontroll av yttertekking må det etableres sikring. Det anbefales at tak av denne typen underlegges en nærmere undersøkelse utført av kvalifisert fagperson, da en visuell befaring fra bakken eller begrensede innsynsmuligheter ikke gir grunnlag for å vurdere takets tekniske tilstand. En slik undersøkelse kan avdekke eventuelle skader, slitasje, utettheter eller andre forhold som ikke er synlige uten direkte
inspeksjon, og vil gi et bedre grunnlag for å vurdere behov for vedlikehold eller utbedring.

Nedløp og beslag:
Nedløp og beslag av typen sort aluminium/ stål.

Takkonstruksjon/Loft:
Type:
Saltak med sperrekonstruksjon fra byggeår.
Undertak av typen sutaksplater.

Rekvirent opplyser om tidligere lekkasje rundt pipe. Lekkasje er utbedret i nyere tid. Det er ikke registrert lekkasje etter utbedring.

Vinduer
Type:
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass
Takvinduer med 2-lags isolerglass bekledd utvendig med beslag fra 2010 og 2020

Dører:
Hovedytterdør i tre
Bod dør utvendig i malt tre.
Malt balkongdør i tre med felt av 2-lags isolerglass.

Det er ingen bemerkelsesverdig slitasje på dører i tre utover hva som kan forventes basert på alder.
Dette er normal slitasje og påregnelig.

Altan:
Vest vent altan med utgang fra stue.
Bjelker, terrassebord og rekkverk av tre. Felt av glass på topp rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Overflater - Gulv:
Hoved Etasje:
Entre/ Gang:
-Gulv av parkett
Soverom:
-Gulv av vinylbelegg
Soverom:
-Gulv av vinylbelegg
Soverom:
-Gulv av vinylbelegg
Stue m/Trapp:
-Gulv av parkett
Bod v/Trapp:
-Gulv av vinylbelegg
Kjøkken:
-Gulv av parkett

Etasje Loft:
Loftstue m/Trapp:
-Gulv av vinylbelegg
Bod:
-Gulv av undergulv av sponplater

Overflater - vegger og himlinger
Etasje Hoved:
Entre/ Gang:
-Vegger av panel plater
-Himling av himlingsplater
Soverom:
-Vegger av malte plater
-Himling av himlingsplater
Soverom:
-Vegger av malte plater
-Himling av himlingsplater
Soverom:
-Vegger av malte plater
-Himling av himlingsplater
Stue m/Trapp:
-Vegger av panel plater
-Himling av himlingsplater
Bod v/Trapp:
-Vegger av malte plater
-Himling av synlig trapp
Kjøkken:
-Vegger av panel plater
-Himling av himlingsplater

Etasje Loft:
Loftstue m/Trapp:
-Vegger av panel
-Himling av panel
Bod:
-Vegger åpen
-Himling åpen

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i

Beskrivelse av eiendommen

overflater etter inventar og dekorasjon, samt noe misfarging/skjolder på vegg hvor dette har vært plassert. Dette er normalt og påregnelig.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:
Etasjeskiller hoved etasje av betong.
Etasjeskille mellom hoved etasje og loft etasje av tre,

Radon:
Boligen ligger i et område med lav radon aktsomhet.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Det er ikke opplyst om avvik fra Brann- og feiervesenet.

Innvendige trapper:
Lakkert tretrapp mellom etasjene.
Håndløper av tre.

Vær oppmerksom på at trapper vil som regel ha noe slitasje i trinn etter normal bruk.
Dette er normal slitasje og påregnelig.

Innvendige dører
Dør type:
Malte glatte dører

Skadedyr og fuktkrevende insekter:
Det er foretatt visuell kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler med hensyn til tegn etter skadedyr og fuktkrevende insekter. Kontrollen er begrenset til forhold som var synlige og tilgjengelige på befaringsdagen. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt.
Det er ikke registrert tegn etter skadedyr og fuktkrevende insekter.

VÅTROM Gå til side

Generell
Aktuell byggeforskrift:
Tekniske forskrift 2010

Dokumentasjon:
Faktura fra de aktuelle fag.

Dokumentasjon for våtrom:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse av våtrommet. Manglende dokumentasjon innebærer usikkerhet knyttet til utførelse og materialvalg, selv om det ved befaring ikke nødvendigvis er registrert synlige skader eller funksjonssvikt.
Dokumentasjon for våtrom vurderes derfor til TG 2.

Overflater vegger og himling
Vegger:
Keramiske flis på vegg

Himling:
Himlingsplater med innfelt downlights.

Overflater Gulv

Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 30mm.

Vanntett sjikt, membran og sluk:
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.

Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfeldt servant
-Veggmontert toalett
-Dusjvegger/hjørne av glass
-Opplegg for vaskemaskin

Ventilasjon:
Avtrekk via mekanisk avtrekk. Aggregat står på bod ved loft.
Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Bod v/trapp, lokk er montert etter hulltaking.

Måleresultat:
0 vektprosent.

KJØKKEN Gå til side

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Profilerte fronter

Benkeplate: Laminat

Hvitevarer:
- Kjøl/fryseskap
- Oppvaskmaskin
- Komfyr m/platetopp

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

Avtrekk:
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Aggregat står på bod ved loft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger
Type:
Plast rør-i-rør på våtrom bad/ vaskerom fra 2020
Kobber rør på kjøkken fra byggeår

Rør-i-rør system:

Beskrivelse av eiendommen

Besiktiget i rørskap med kurs fortegnelser.

Vannledninger av kobber er ikke besiktiget hvor installasjon ligger i innvendige vegger og kan være i gulv.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

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

Varmesentral:
Elektriske varmekabler med termostat på bad/ vaskerom fra 2020
Vedovn i stue fra byggeår
Varmepumpe i stue fra 2020

Varmtvannstank:
Ca. 120 liters varmtvannstank av nyere ukjent alder plassert på kjøkken.

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

-Kurser:
13 amper: 2stk.
16 amper: 3stk.
20 amper: 1stk.
40 amper: 1stk.

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

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

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

Branntekniske forhold:
Boligen tilfredsstiller branntekniske forhold

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Prestegardskogen 143

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger.
Konferer megler for godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

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

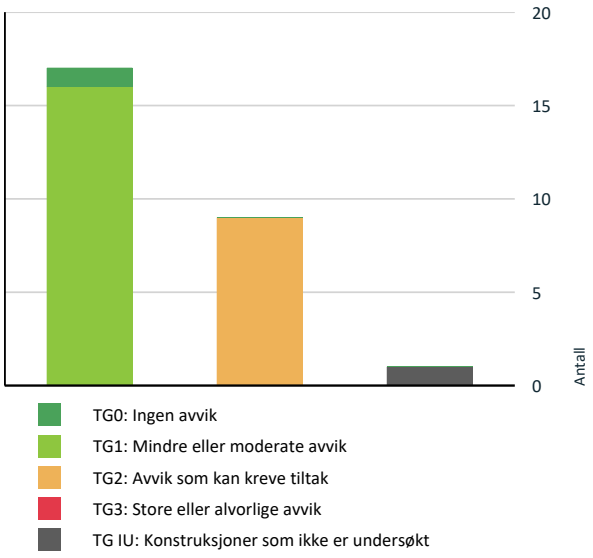
Takstingeniøren forutsetter i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol.

Prestegardskogen 143, 5210 OS
Gnr 54 - Bnr 683
4624 BJØRNAFJORDEN

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Prestegardskogen 143

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > Etasje Hoved > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Kjøkken > Etasje Hoved > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	

Tilstandsrapport

PRESTEGARDSKOGEN 143



Byggeår
1994

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligen er ikke bebodd

Standard
Boligen går over to plan og holder gjennomgående standard i henhold til byggeår

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt med noe bruksslitasje på enkelte bygningsdeler som følge av alder.
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking:
Taktekking av betongtakstein skiftet i 2017 i regi av sameiet
Taktekking over inngangsparti av profilerte metallplater fra ukjent årstall

Undertaktekking:
Undertaktekking av sutaksplater

Besiktiget:
Fra bakkenivå

Taket er ikke inspisert da det på befaringsdagen ikke var forsvarlig tilgang til takkonstruksjonen.
For fullstendig kontroll av yttertekking må det etableres sikring. Det anbefales at tak av denne typen underlegges en nærmere undersøkelse utført av kvalifisert fagperson, da en visuell befaring fra bakken eller begrensede innsynsmuligheter ikke gir grunnlag for å vurdere takets tekniske tilstand. En slik undersøkelse kan avdekke eventuelle skader, slitasje, utettheter eller andre forhold som ikke er synlige uten direkte inspeksjon, og vil gi et bedre grunnlag for å vurdere behov for vedlikehold eller utbedring.

Årstall: 2017 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Nedløp og beslag:
Nedløp og beslag av typen sort aluminium/ stål.

Årstall: 2017 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjon/Loft:
Type:
Saltak med sperrekonstruksjon fra byggeår.
Undertak av typen sutaksplater.

Rekvirent opplyser om tidligere lekkasje rundt pipe. Lekkasje er utbedret i nyere tid. Det er ikke registrert lekkasje etter utbedring.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer
Type:
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass
Takvinduer med 2-lags isolerglass bekledd utvendig med beslag fra 2010 og 2020

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer
- Det er registrert kondenseringsmerker på innvendige takvinduer.
- Det er registrert rennemerker på innvendig vegg ved takvindu

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



Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater - Gulv:
Hoved Etasje:
Entre/ Gang:
-Gulv av parkett
Soverom:
-Gulv av vinylbelegg
Soverom:
-Gulv av vinylbelegg
Soverom:
-Gulv av vinylbelegg
Stue m/Trapp:
-Gulv av parkett
Bod v/Trapp:
-Gulv av vinylbelegg
Kjøkken:
-Gulv av parkett

Etasje Loft:
Loftstue m/Trapp:
-Gulv av vinylbelegg
Bod:
-Gulv av undergulv av sponplater

Vurdering av avvik:

• Overflater gulv har oppnådd høy alder.

Konsekvens/tiltak

• Overflater gulv fremstår i tilfredsstillende stand sett i forhold til alder, med normal bruksslitasje. På grunn av høy alder må utskifting påregnes.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Dører:
Hovedytterdør i tre
Bod dør utvendig i malt tre.
Malt balkongdør i tre med felt av 2-lags isolerglass.

Det er ingen bemerkelsesverdig slitasje på dører i tre utover hva som kan forventes basert på alder.
Dette er normal slitasje og påregnelig.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på balkongdør i tre med felt av 2-lags isolerglass.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Altan:
Vest vent altan med utgang fra stue.
Bjelker, terrassebord og rekkverk av tre. Felt av glass på topp rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men var godkjent på oppføringstidspunktet. Rekkverket fungerer med dette avviket, og forholdet skyldes endrede krav siden byggeåret.

Tilstandsrapport

Overflater - vegger og himlinger
Etasje Hoved:
Entre/ Gang:
-Vegger av panel plater
-Himling av himlingsplater
Soverom:
-Vegger av malte plater
-Himling av himlingsplater
Soverom:
-Vegger av malte plater
-Himling av himlingsplater
Soverom:
-Vegger av malte plater
-Himling av himlingsplater
Stue m/Trapp:
-Vegger av panel plater
-Himling av himlingsplater
Bod v/Trapp:
-Vegger av malte plater
-Himling av synlig trapp
Kjøkken:
-Vegger av panel plater
-Himling av himlingsplater

Etasje Loft:
Loftstue m/Trapp:
-Vegger av panel
-Himling av panel
Bod:
-Vegger åpen
-Himling åpen

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

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:
Etasjeskiller hoved etasje av betong.
Etasjeskille mellom hoved etasje og loft etasje av tre,

Radon

Beskrivelse

Radon:
Boligen ligger i et område med lav radon aktsomhet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Det er ikke opplyst om avvik fra Brann- og feiervesenet.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sprekk/riss i innvendig puss ved sotluke/ feieluke.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må påregnes for å lukke avviket



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper:
Lakkert tretrapp mellom etasjene.
Håndløper av tre.

Vær oppmerksom på at trapper vil som regel ha noe slitasje i trinn etter normal bruk.
Dette er normal slitasje og påregnelig.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører
Dør type:
Malte glatte dører samt malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert innerdør på loft mellom loftstue og bod tar dørblad i karm

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes justeringer for å lukke avviket

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Skadedyr og fuktkrevende insekter:
Det er foretatt visuell kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler med hensyn til tegn etter skadedyr og fuktkrevende insekter. Kontrollen er begrenset til forhold som var synlige og tilgjengelige på befaringsdagen. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt.
Det er ikke registrert tegn etter skadedyr og fuktkrevende insekter.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE HOVED > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Generell
Aktuell byggeforskrift:
Tekniske forskrift 2010

Dokumentasjon:
Faktura fra de aktuelle fag.

Årstall: 2015 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE HOVED > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrom:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse av våtrommet. Manglende dokumentasjon innebærer usikkerhet knyttet til utførelse og materialvalg, selv om det ved befaring ikke nødvendigvis er registrert synlige skader eller funksjonssvikt. Dokumentasjon for våtrom vurderes derfor til TG 2.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE HOVED > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater vegger og himling
Vegger:
Keramiske flis på vegg

Himling:
Himlingsplater med innfelt downlights.

Årstall: 2015 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE HOVED > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 30mm.

Årstall: 2015 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE HOVED > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt, membran og sluk:
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.

Årstall: 2015 **Kilde:** Rekvirent



ETASJE HOVED > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfeldt servant
-Veggmontert toalett
-Dusjvegger/hjørne av glass
-Opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2015 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE HOVED > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon:
Avtrekk via mekanisk avtrekk. Aggregat står på bod ved loft.

ETASJE HOVED > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Bod v/trapp, lokk er montert etter hulltaking.

Måleresultat:
0 vektprosent.







KJØKKEN

ETASJE HOVED > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Profilerte fronter

Benkeplate: Laminat

Hvitevarer:
- Kjøl/fryseskap
- Oppvaskmaskin
- Komfyr m/platetopp

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

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen fremstår med eldre standard og med aldersrelatert slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/ utbedring av kjøkkeninnredning.

ETASJE HOVED > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Avtrekk:
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Aggregat står på bod ved loft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Vannledninger
Type:
Plast rør-i-rør på våtrom bad/ vaskerom fra 2020
Kobber rør på kjøkken fra byggeår

Rør-i-rør system:
Besiktiget i rørskap med kurs fortegnelser.

Vannledninger av kobber er ikke besiktiget hvor installasjon ligger i innvendige vegger og kan være i gulv.

Årstall: 2020 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber på kjøkken

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Eldre kobberrør innebærer en økende risiko for skjulte lekkasjer og vanskader. Tiltak bør rettes mot planlagt utskifting og skadeforebygging, med mål om å sikre trygg og funksjonell vannforsyning i bygget.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2020 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmesentral:
Elektriske varmekabler med termostat på bad/ vaskerom fra 2020
Vedovn i stue fra byggeår
Varmepumpe i stue fra 2020

Årstall: 2020 **Kilde:** Rekvirent

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank:
Ca. 120 liters varmtvannstank av nyere ukjent alder plassert på kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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





Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

-Kurser:
13 amper: 2stk.
16 amper: 3stk.
20 amper: 1stk.
40 amper: 1stk.

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

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

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





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold:
Boligen tilfredsstiller branntekniske forhold

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men var godkjent på oppføringstidspunktet. Rekkverket fungerer med dette avviket, og forholdet skyldes endrede krav siden byggeåret.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

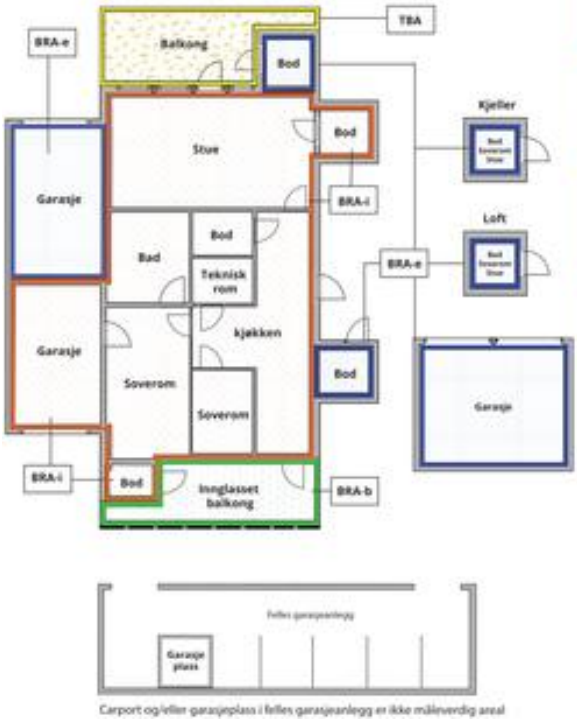
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Prestegardskogen 143

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje Hoved	76	5		81	10		81
Etasje Loft	37			37		5	42
SUM	**113**	**5**			**10**	**5**	**123**
SUM BRA	**118**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje Hoved	Entré/ gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, soverom 3, stue m/trapp, bod v/trapp, kjøkken	Bod utvendig	
Etasje Loft	Loftstue m/trapp, bod		

Kommentar

Areal:
Etasje Hoved:
Entre/ Gang: 7m²
Soverom: 7m²
Soverom: 12m²
Bad/ Vaskerom: 8m²
Soverom: 8m²
Stue m/Trapp: 27m²
Bod v/Trapp: 1m²

Altan: 10m²
Bod utvendig: 5m²

Etasje Loft:
Loftstue m/Trapp: 20m²
Bod: 17m²

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det er ikke fremlagt målsatte tegninger av boligen. Oppgitte arealer er derfor basert på oppmåling utført på befaringsdagen. Boligen var under tømming/ utflytting og enkelte målepunkter og bygningsdeler var ikke fullt tilgjengelige for kontroll. Oppmålingen er utført etter beste skjønn og så langt forholdene på stedet har gjort det praktisk mulig. Det tas forbehold om mindre måleavvik som følge av måleforholdene og manglende målsatte tegninger. Oppgitte arealer kan derfor avvike noe fra faktisk areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Det er ikke mottatt tegninger.
Konferer megler for godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2026	Gisle Knoph Dyngeland	Takstingeniør
	Magne Øvreeide	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	54	683		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Prestegardskogen 143

Hjemmelshaver
Øvreeide Aslaug

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen i Prestegardskogen 143 ligger på Os i Bjørnafjorden kommune. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse med grøntområder og turterreng i nærområdet.
Det er kort avstand til barnehager, skoler, dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud. Osøyro sentrum ligger innen kort avstand, med butikker, serveringssteder og andre tjenester. Det er også kort avstand til kjøpesenteret på Flåten/Prestegardskogen.

Det er bussforbindelser i nærområdet med forbindelser mot Osøyro, Bergen og øvrige deler av Bjørnafjorden.
Det er tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet med skog, grøntområder og lokale turveier. Prestegardskogen har tilknytning til turområder mot blant annet Sveo, Kuven og Moberg.
Det er kort avstand til idrettsanlegg og organiserte fritidsaktiviteter på Kuventræ, med blant annet idrettshaller, fotballbaner og svømmeanlegg.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei, og videre via private stikkvei.
For adkomst til eiendommen anbefales det å bruke GPS på mobil eller andre enheter for den raskeste vei fra egen posisjon til ønsket adresse.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse med innslag av service-, nærings- og grøntområder.
For detaljert reguleringsplan se www.bjornafjorden.kommune.no/ eller kontakt Bjørnafjorden kommune.

Om tomten

Eiet tomt, felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med diverse grøntarealer, prydbusker, internveier og felles biloppstillingsplass.

Tomtearealet beregnes på grunnlag av registrerte eiendomsgrenser og hjelpelinjer i matrikkelen. Avvik kan forekomme, og arealet kan derfor ikke garanteres. Oppgitt tomteareal er hentet fra matrikkelen.

Tinglyste/andre forhold

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

Konferer megler for detaljer rundt tinglyste/andre forhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2026	
2	23.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Denne tilstandsrapporten er basert på observasjoner gjort under

Forutsetninger

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

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

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

Eiendommen selges ved fullmektig. Det foreligger ikke egenerklæring fra eier i forbindelse med utarbeidelse av tilstandsrapporten.
Fullmektig har begrenset kjennskap til eiendommens historikk, herunder tidligere utførte arbeider, vedlikehold, skader, feil og eventuelle utbedringer. Opplysninger om slike forhold kan derfor være mangelfulle.

Tilstandsrapporten bygger på de opplysninger og den dokumentasjon som har vært tilgjengelig for bygningssakkyndig, samt registrerte forhold ved befaringen. Forhold som ikke var synlige eller på annen måte kunne avdekkes ved befaringen, kan derfor ikke utelukkes.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Magne Øvreeide	9578-5999-4-1113430	2026-10-20 14:44:02

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
20. okt. 2026

Oppdragsnummer
48-0179/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Prestegardskogen 143, 5210 OS

Meglerfirma
Nordvik Bergen Sør

Selgere
Aslaug Øvreeide

Fullmektige
Magne Øvreeide for Aslaug Øvreeide

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2006

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Aslaug Øvreeide

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert i 2015 i regi av sameiet etter at det oppstod vannlekkasje. Arbeidet ble utført i regi av forsikringsselskapet, og flere firmaer var involvert - uten at jeg husker navn på disse.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se over

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

Nei

Eventuell kommentar: Mulig at sameiet har dokumentasjon på dette.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Takstein ble skiftet i regi av sameiet for noen år siden. Da ble det også satt inn Velux vindu på østsiden. Det oppstod en mindre lekkasje rundt pipen i 2024. Dette ble utbedret av firma engasjert av sameiet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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?

Ja

Beskriv: Se over.

---

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.

Ja

Beskriv: Noen få skjeggkre oppdaget i år. Dette er meldt til forsikringsselskap og bekjempelse vil bli foretatt av Rentokil etter at styling møbler er fjernet og leiligheten er helt tom.

---

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 i 2026.

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 vil også inkludere areal oppmåling.

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

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 48-0179/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Magne Øvreeide	**2026-10-20**

Identifikasjon

bankID Magne Øvreeide

Signicat

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

VEDTEKTER

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.

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.

8. Bruk av grill

Det er forbudt å benytte kullgrill, engangsgrill, bålpanne eller åpent ild-utstyr på sameiets terrasser eller balkonger. Det er kun tillat å benytte elektrisk grill eller gassgrill der dette skjer i tråd med gjeldene brannforskrifter og uten å være til sjenanse for andre beboere.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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:
18. mars 2026 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. Forslag til ny bestemmelse i Husordensregler
8. 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.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Jonas Hauge foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000

Styrets innstilling

Styret foreslår å stemme for forslaget

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 80 000

Sak 7

Forslag til ny bestemmelse i Husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Av hensyn til brannsikkerhet og risiko for røyk- og luktplager foreslås det å forby bruk av kullgrill, engangsgrill og bålpanne på terrasser i sameiet.

Styrets innstilling

Styret foreslår å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Det foreslås å ta ta inn et nytt punkt 8 i Husordensreglene: "Det er forbudt å benytte kullgrill, engangsgrill, bålpanne eller åpen ild-utstyr på sameiets terrasser eller balkonger. Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill eller gassgrill der dette skjer i tråd med gjeldene brannforskrifter og uten å være til sjenanse for andre beboere."

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Vi mangler 2 kandidater

Roller og kandidater

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

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Årsberetning – Sameiet 2025

Vedlikehold og gjennomførte tiltak
I løpet av 2025 er det gjennomført flere vedlikeholdsarbeider og oppgraderinger på sameiets bygningsmasse og uteområder.

Boder

- Det er satt opp nye vegger i to av bodene.
- Flere seksjonseiere har fått montert nye boddører.

Bygningsmessige arbeider

- To møner er skiftet, og det er lagt ny kledning. Disse er ferdig malt, med 10 års garanti på arbeidet.
- Stuevindu er skiftet.
- Mønevindu er skiftet.
- To piper er utbedret.

Uteområder og fellesareal

- Hull i vegbanen nedenfor første rekke er asfaltert.

Vinterdrift

- Vinteren 2024/2025 ble Bergen Brøyt AS benyttet som brøytefirma.
- For vinteren 2025/2026 er JKG engasjert som nytt brøytefirma.
- Avtalen med Bergen Brøyt AS er avsluttet.

Dugnader

- Nytt gjerde er malt.
- Levegg i gapahuken er beiset.
- Bed er rensket for ugress.
- Det er plantet nye planter i forbindelse med høstdugnaden.

Utførende firma

- Byggmester Aarvik AS – bygningsmessige arbeider, inkludert møner, kledning, maling og utbedring av to piper.
- OS Cleanvent – blås og rens av ventilasjon (utført som privat engasjement).

Os, 01.02.26

Torhild Sudmann Viken
Styreleder

Til årsmøtet i Flåten Terrasse Sameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Flåten Terrasse Sameie** som viser et overskudd på kr 289 738. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025 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 sameiet 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.

HORDALAND REVISJON 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 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

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 3. mars 2026
Hordaland Revisjon AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

FLÅTEN TERRASSE SAMEIE
ORG.NR. 879986532, KLIENTNR. 6315

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 388 657	1 151 472	1 220 000	1 499 000
Andre inntekter	3	330 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 718 657**	**1 151 472**	**1 220 000**	**1 499 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 758	-21 152	-5 000	-17 000
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	11	-3 564	-3 564	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 269	-5 026	-5 000	-5 500
Forretningsførerhonorar		-46 340	-44 560	-47 000	-49 115
Konsulenthonorar		-16 373	-6 103	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-666 279	-369 566	-250 000	-290 000
Forsikringer		-79 213	-71 351	-86 000	-89 000
TV-anlegg/bredbånd		-134 399	-78 726	-135 000	-115 000
Andre driftskostnader	8	-74 684	-94 228	-90 000	-81 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 123 879**	**-774 275**	**-708 000**	**-736 615**
DRIFTSRESULTAT		**594 778**	**377 197**	**512 000**	**762 385**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	4 903	5 501	0	0
Finanskostnader	10	-309 942	-326 624	-317 000	-287 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-305 039**	**-321 123**	**-317 000**	**-287 000**
ÅRSRESULTAT		**289 738**	**56 075**	**195 000**	**475 385**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		289 738	56 075		

FLÅTEN TERRASSE SAMEIE
ORG.NR. 879986532, KLIENTNR. 6315

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	8 316	11 881
SUM ANLEGGSMIDLER		**8 316**	**11 881**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		447	0
Forskuddsbetalte kostnader		27 288	0
Driftskonto OBOS-banken		493 920	356 813
Sparekonto OBOS-banken		90 839	87 778
SUM OMLØPSMIDLER		**612 494**	**444 591**
SUM EIENDELER		**620 810**	**456 472**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-3 742 778	-4 032 516
SUM EGENKAPITAL		**-3 742 778**	**-4 032 516**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	4 320 797	4 464 080
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 320 797**	**4 464 080**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	8 625
Leverandørgjeld		40 499	13 469
Skyldige offentlige avgifter	14	86	131
Påløpte renter		1 597	1 756
Annen kortsiktig gjeld	15	608	927
SUM KORTSIKTIG GJELD		**42 791**	**24 907**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**620 810**	**456 472**
Pantstillelse	16	5 600 000	5 600 000
Garantiansvar		0	0

Bjørnafjorden, 03.03.2026
Styret i Flåten Terrasse Sameie

Torhild Sudmann Viken /s/ Christin Alexandra Tellnes 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.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 318 128
Innkreving forsikr.	70 529
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 388 657**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturert arbeid på terrasse	30 000
Kapitalinnkalling	300 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**330 000**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-5 070
Påløpte feriepenger	-608
Arbeidsgiveravgift	-12 080
SUM PERSONALKOSTNADER	**-17 758**

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 tjenestepensjon.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-80 000
SUM STYREHONORAR	**-80 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-5 269
SUM REVISJONSHONORAR	**-5 269**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-649 830
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 209
Kostnader dugnader	-3 240
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-666 279**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Snørydding	-68 361
Andre driftskostnader	-428
Andre kontorkostnader	-269
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 757
Øreavrunding	3
Velferdskostnader	-672
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-74 684**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 368
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 061
Andre renteinntekter	474
SUM FINANSINNTEKTER	**4 903**

NOTE 10
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-309 942
SUM FINANSKOSTNADER	**-309 942**

NOTE 11
VARIGE DRIFTSMIDLER

Tilhenger		
Tilgang 2023	17 821	
Avskrevet tidligere	-5 940	
Avskrevet i år	-3 564	
		8 317
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**8 317**

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. 31.12.25 var 6,75 %. Løpetiden er 24 år.		
Opprinnelig 2017	-5 570 370	
Nedbetalt tidligere	1 106 290	
Nedbetalt i år	143 283	
		-4 320 797
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 320 797**

NOTE 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-86
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-86**

NOTE 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-608
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-608**

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 2026

Årsmøtet avholdes 18.03.26
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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for FLÅTEN TERRASSE SAMEIE

Organisasjonsnummer: 879986532
Møtet ble avholdt 18. mars kl. 17:00, Peppes Os.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Jonas Hauge foreslått. Som protokollvitner ble Liv Marifjæren og Torhild S. Viken foreslått.
>
> ✓ **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

Styrets innstilling
Styret foreslår å stemme for forslaget

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 80 000

✓ **Vedtatt.**

7. Forslag til ny bestemmelse i Husordensregler

Av hensyn til brannsikkerhet og risiko for røyk- og luktplager foreslås det å forby bruk av kullgrill, engangsgrill og bålpanne på terrasser i sameiet.

Styrets innstilling
Styret foreslår å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Vi mangler 2 kandidater

Styreleder (2 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

Styremedlem (2 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

Protokollen signeres av

Jonas Hauge /s/
Møteleder

Torhild S. Viken /s/
Protokollvitne

Liv Marifjæren /s/
Protokollvitne

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. april kl. 09:00 og lukker 3. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6315

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Papirstemmer

Stemmeseddel som ligger bak i innkallingen kan benyttes til å stemme. Denne må leveres inn fristen 3. mai kl 0900 til Christin Townsend , Prestegardskogen 123.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Forslag til ny bestemmelse i husordensreglene
5. 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.

Forslag til vedtak

Christin Alexandra Tellnes Townsend er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Hilde Myrholt Rørnes er valgt.

Sak 3

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 4

Forslag til ny bestemmelse i husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Av hensyn til brannsikkerhet og risiko for røyk- og luktplager foreslås det å forby bruk av kullgrill, engangsgrill og bålpanne på terrasser i sameiet

Styrets innstilling

Styre foreslår å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Det foreslås å ta ta inn et nytt punkt 8 i Husordensreglene: "Det er forbudt å benytte kullgrill, engangsgrill, bålpanne eller åpen ild-utstyr på sameiets terrasser eller balkonger. Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill eller gassgrill der dette skjer i tråd med gjeldene brannforskrifter og uten å være til sjenanse for andre beboere."

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christin Townsend

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Adrian Boge
- Bjørn Terje Vindenes
- Hilde Rørnes

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 30.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 3.05.26
Selskapsnummer: 6315 **Selskapsnavn:** FLÅTEN TERRASSE SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Christin Alexandra Tellnes Townsend er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Hilde Myrholt Rørnes er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Forslag til ny bestemmelse i husordensreglene

Det foreslås å ta ta inn et nytt punkt 8 i Husordensreglene: "Det er forbudt å benytte kullgrill, engangsgrill, bålpanne eller åpen ild-utstyr på sameiets terrasser eller balkonger. Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill eller gassgrill der dette skjer i tråd med gjeldene brannforskrifter og uten å være til sjenanse for andre beboere."

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Christin Townsend

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Adrian Boge
- [ ] Bjørn Terje Vindenes
- [ ] Hilde Rørnes

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for FLÅTEN TERRASSE SAMEIE

Organisasjonsnummer: 879986532
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 30. april kl. 09:00 til 3. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19.

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.

> **Forslag til vedtak:**
> Christin Alexandra Tellnes Townsend er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Hilde Myrholt Rørnes er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Forslag til ny bestemmelse i husordensreglene

Av hensyn til brannsikkerhet og risiko for røyk- og luktplager foreslås det å forby bruk av kullgrill, engangsgrill og bålpanne på terrasser i sameiet

Styrets innstilling
Styre foreslår å stemme for forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Det foreslås å ta ta inn et nytt punkt 8 i Husordensreglene: "Det er forbudt å benytte kullgrill, engangsgrill, bålpanne eller åpen ild-utstyr på sameiets terrasser eller balkonger. Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill eller gassgrill der dette skjer i tråd med gjeldene brannforskrifter og uten å være til sjenanse for andre beboere."
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Christin Townsend (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Christin Townsend

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Adrian Boge (17 stemmer)
Hilde Rørnes (16 stemmer)
Bjørn Terje Vindenes (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Adrian Boge
Hilde Rørnes
Bjørn Terje Vindenes

BJØRNA FJORDEN KOMMUNE

Kart- og oppmåling

Basiskart

Gnr/Bnr: 54/683 s 2
Adresse: Prestegardskogen 143
Målestokk: 1:1000
Dato: 09.10.2026

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



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

Eigedomsgrense målt (sikker)

Eigedomsgrense kartmålt (usikker)

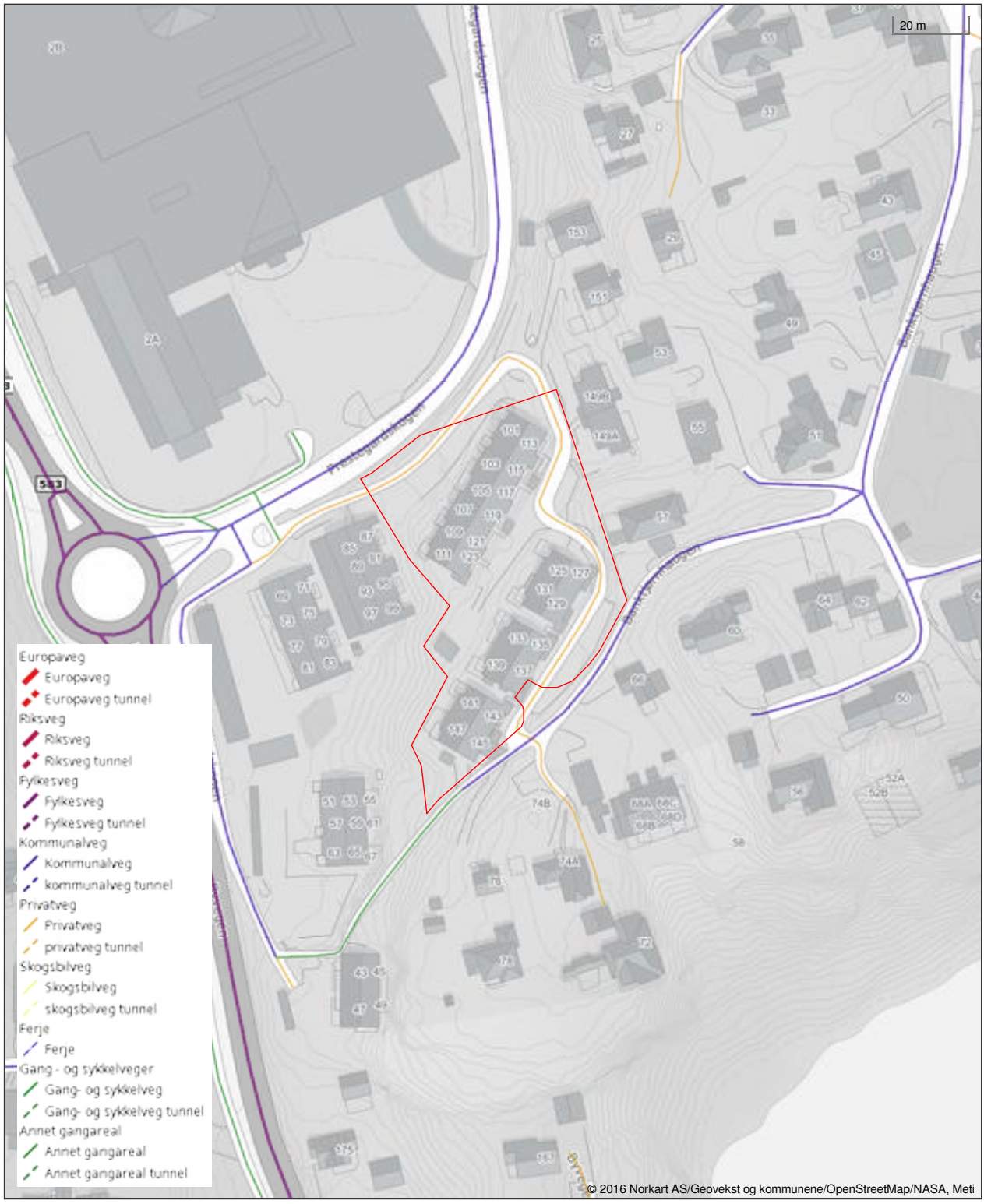
Bygning

Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)

Godkjent byggemelding

Utskriftsdato: 08.10.2026

Vegstatuskart for eiendom 4624 - 54/683//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

BJØRNA FJORDEN KOMMUNE

PLANSTATUS – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	54/683//2
Adresse:	Prestegardskogen 143, 5210 OS

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

KOMMUNEPLAN	
Arealbruken for eigedomen er fastsett til:	Bustadområde

KOMMUNEDELPLAN	
☐JA ☒NEI	
Eigedomen er avsett til:	

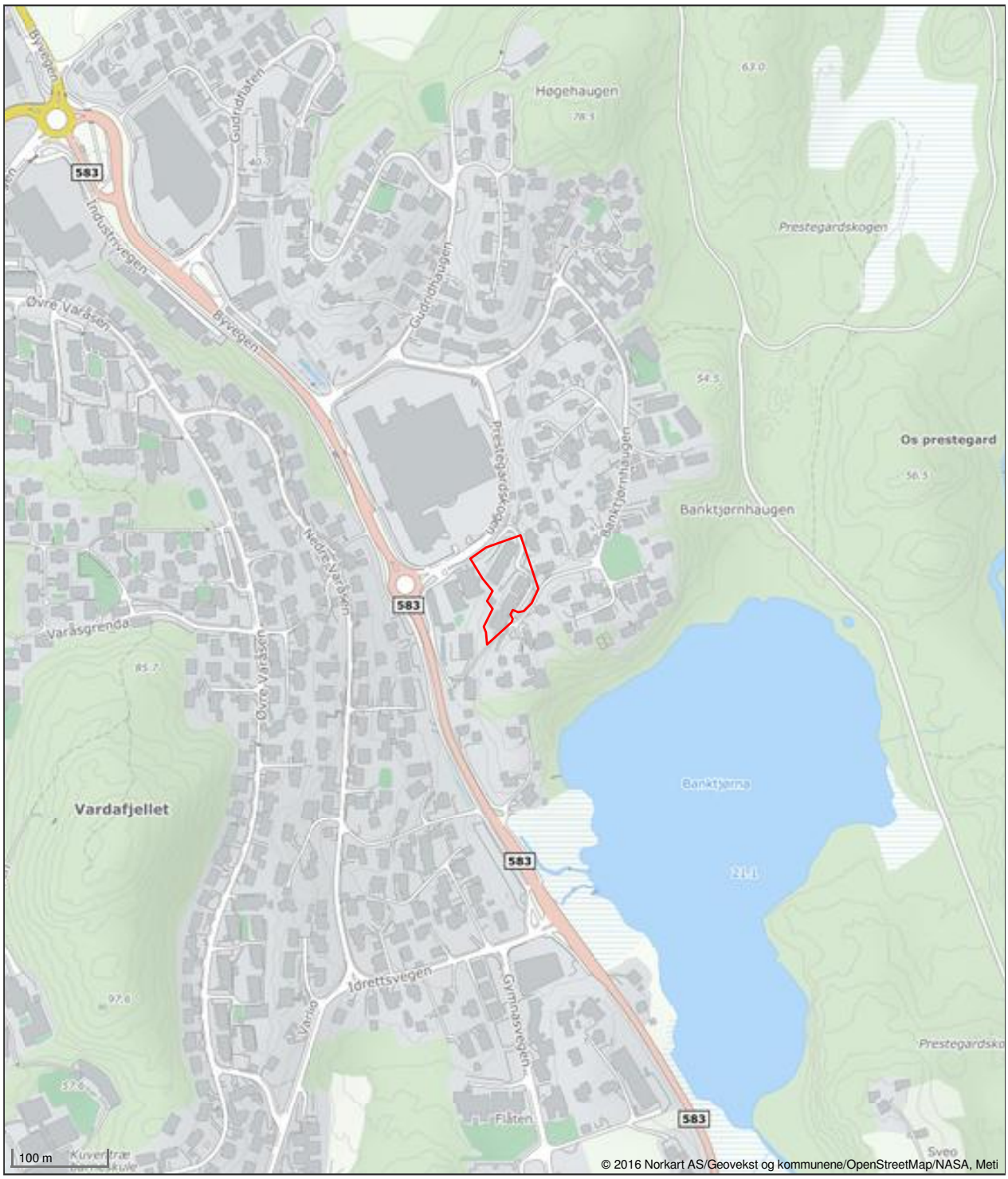
REGULERINGSPLAN	
☒ Eigedomen er regulert til :	Bustad/Forretning
☐ Eigedomen er ikkje regulert	

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

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

Utskriftsdato: 08.10.2026

Oversiktskart for eiendom 4624 - 54/683//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

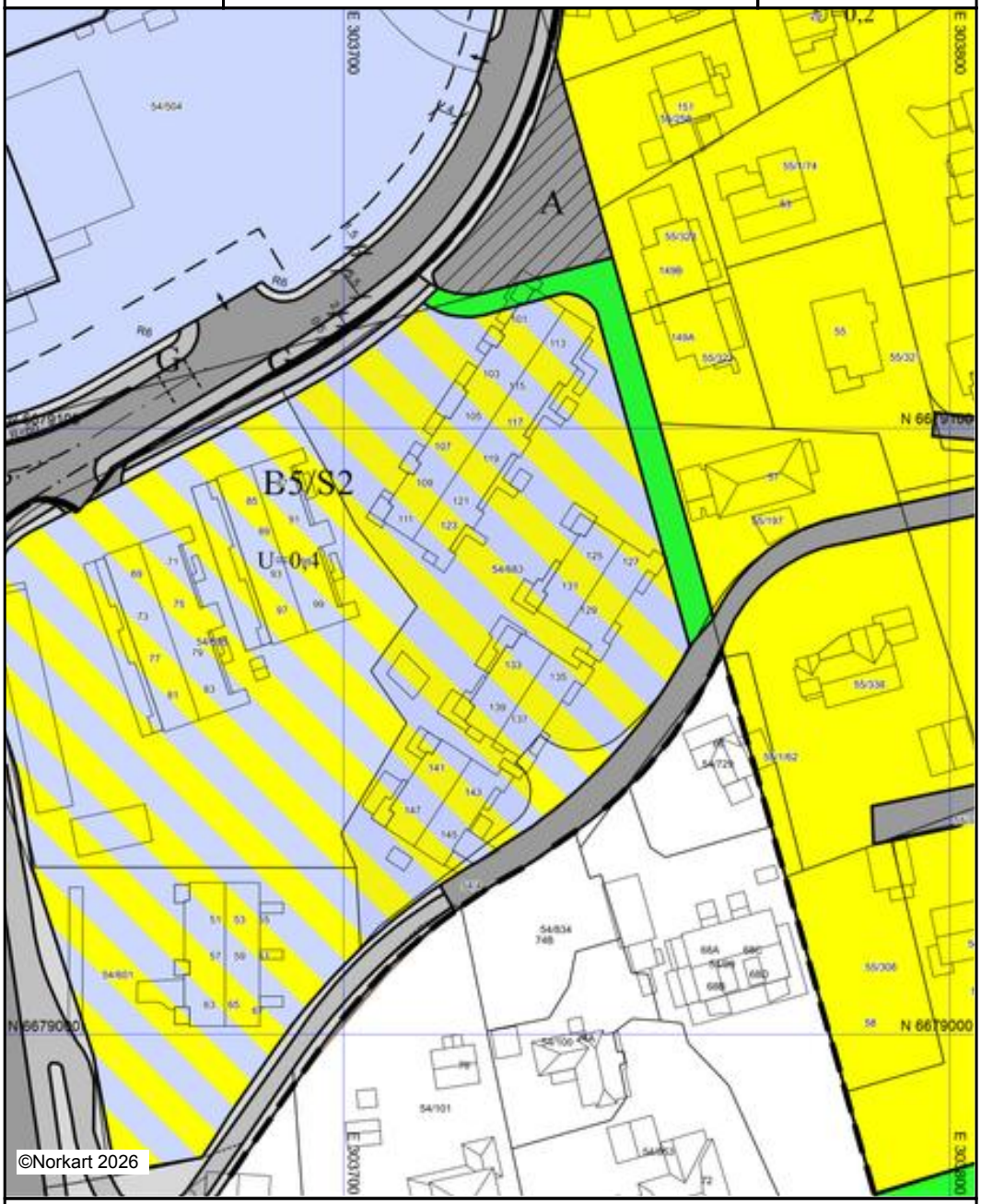
Reguleringsplankart

Bjørnafjorden kommune

Eiendom: 54/683/0/2
Adresse: Prestegardskogen 143
Dato: 08.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- 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

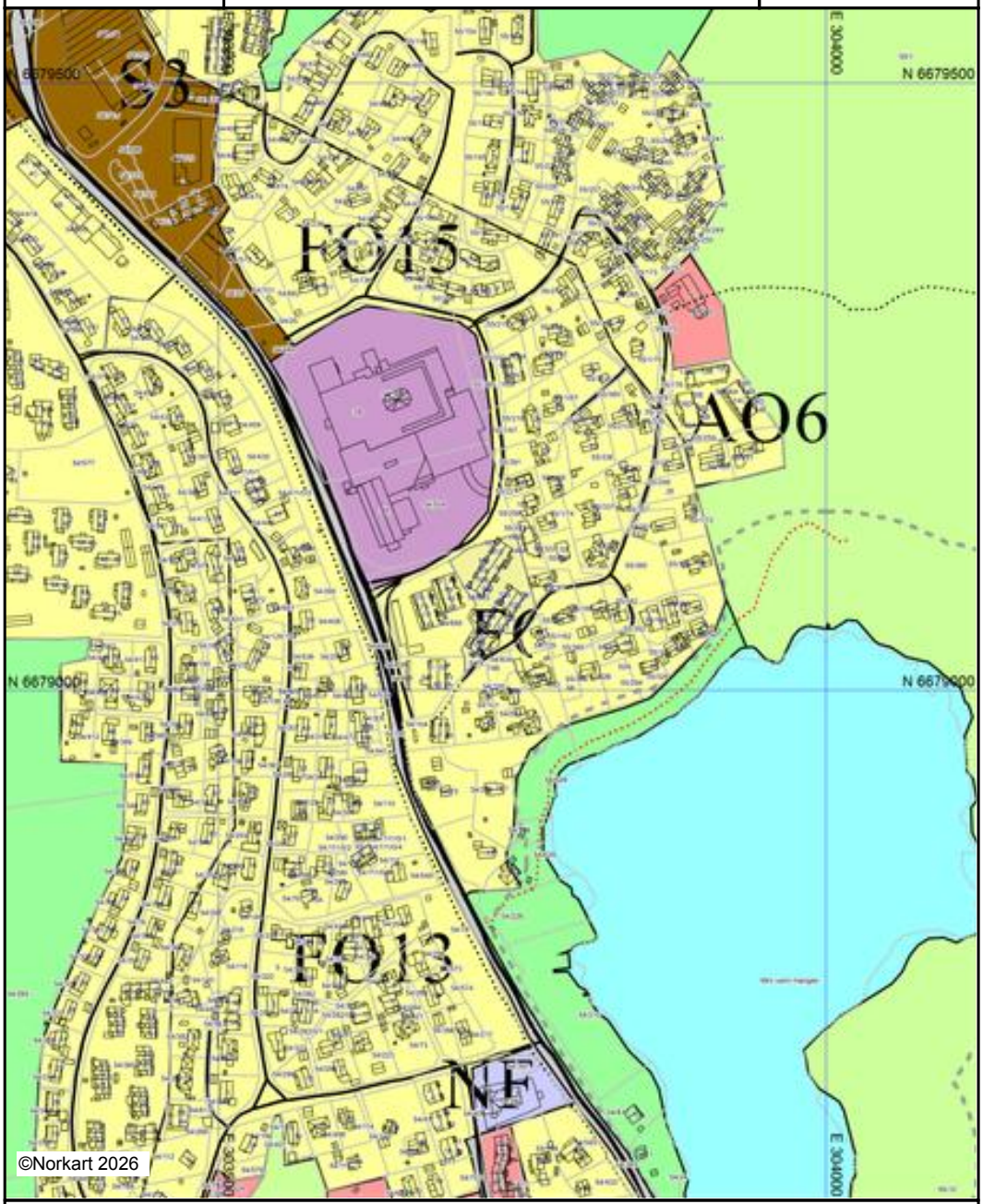
Kommuneplankart

Bjørnafjorden kommune

Eiendom: 54/683/0/2
Adresse: Prestegardskogen 143
Dato: 08.10.2026
Målestokk: 1:5000

N

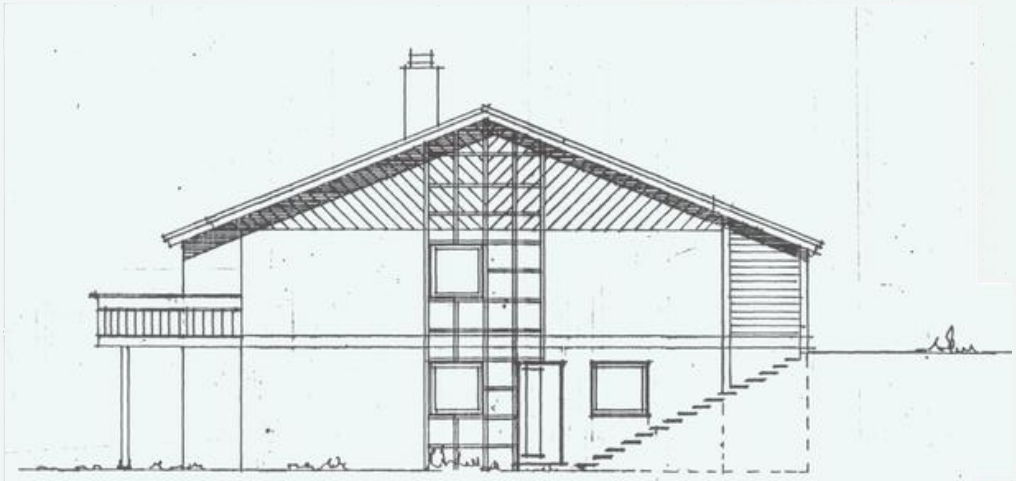
UTM-32



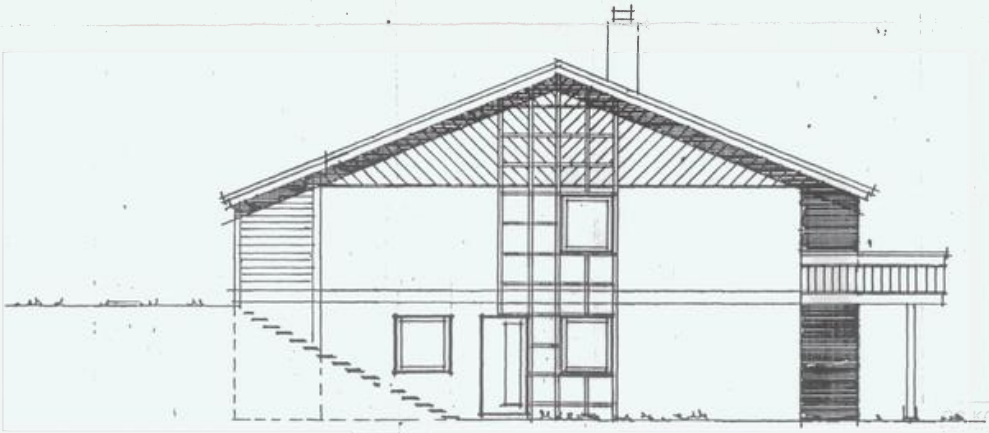
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring





FASADE MOT SØR



FASADE MOT NORD

OS BYGNINGSRÅD
Godkjent ved bygningssjefen
Os, den 16/12-93

12. 11. 93
PMA 54/601
S
Ank. 007351/93

FASADER BYGG A-B-C

Forandringer			Forandringer		

Arkitektkontoret
ANDERS MOEN VÅALAND
P.b. 381, 4301 Sandnes
Tlf. 51 66 80 20, Fax 51 66 80 25

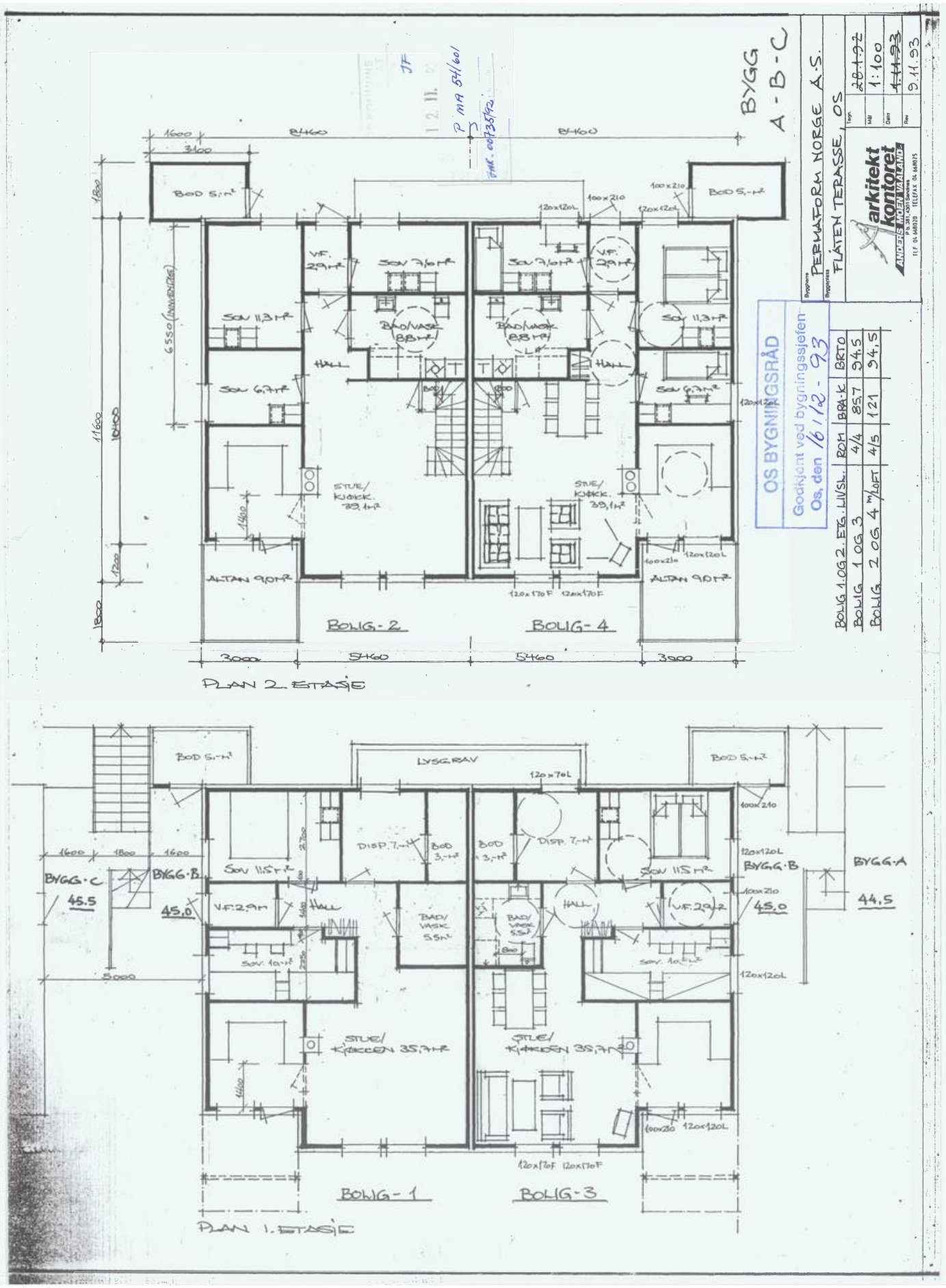
Byggherre: KLOSTERØST BYGG & EIENDOM A/S
Postadresse:
Byggested: FLÅTEN
Kommune: OS

Målestokk: 1:100
Tegn.:
Dato:
Erstatning for:
Tegn. nr.:

PERMAFORM NORGE A.S.

REV. DATO: ~~1.11.93~~ 9.11.93

Tegningen må ikke benyttes av andre uten tillatelse Jfr. lov om andsverker av 12 mai 1961.

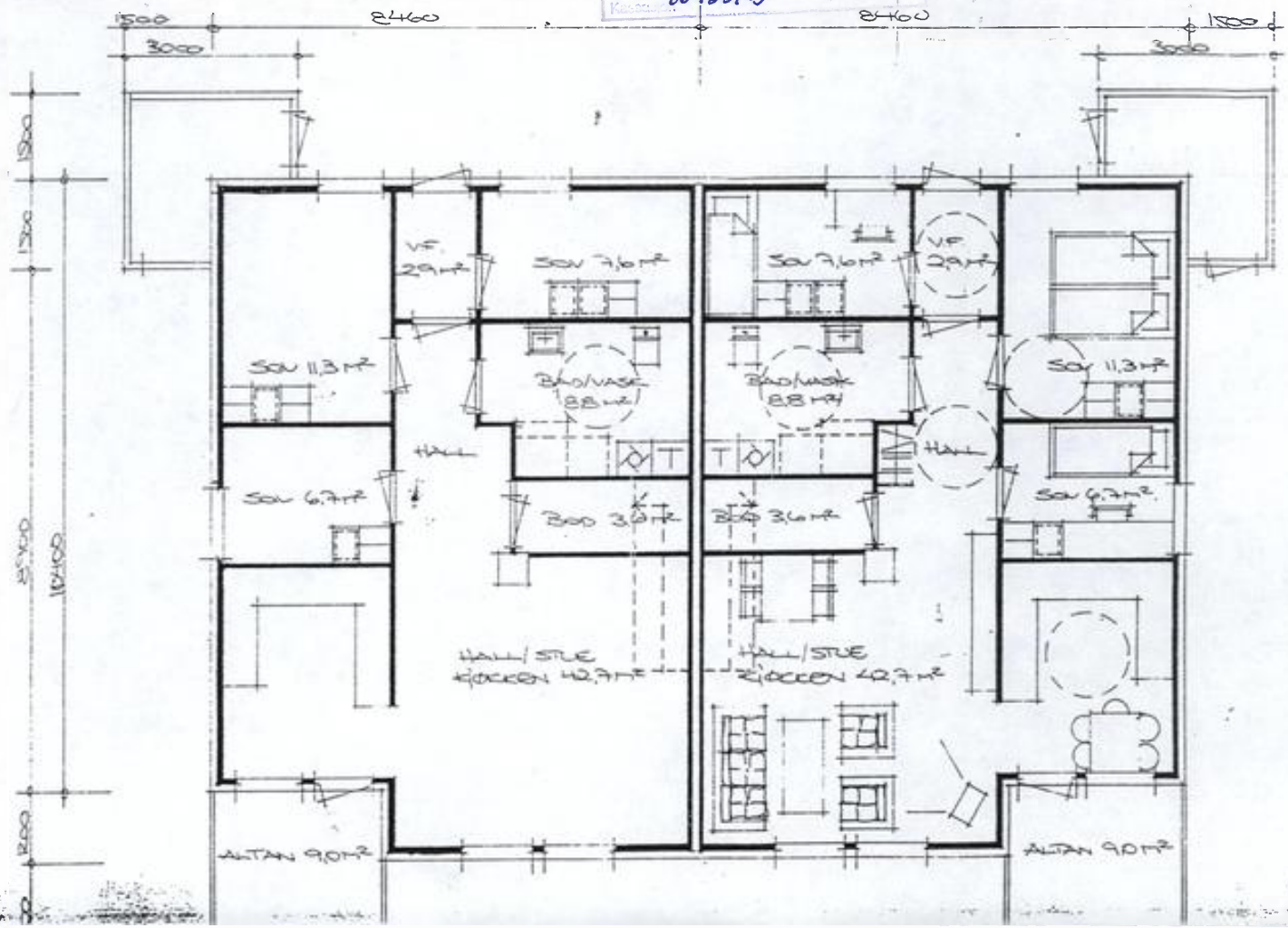


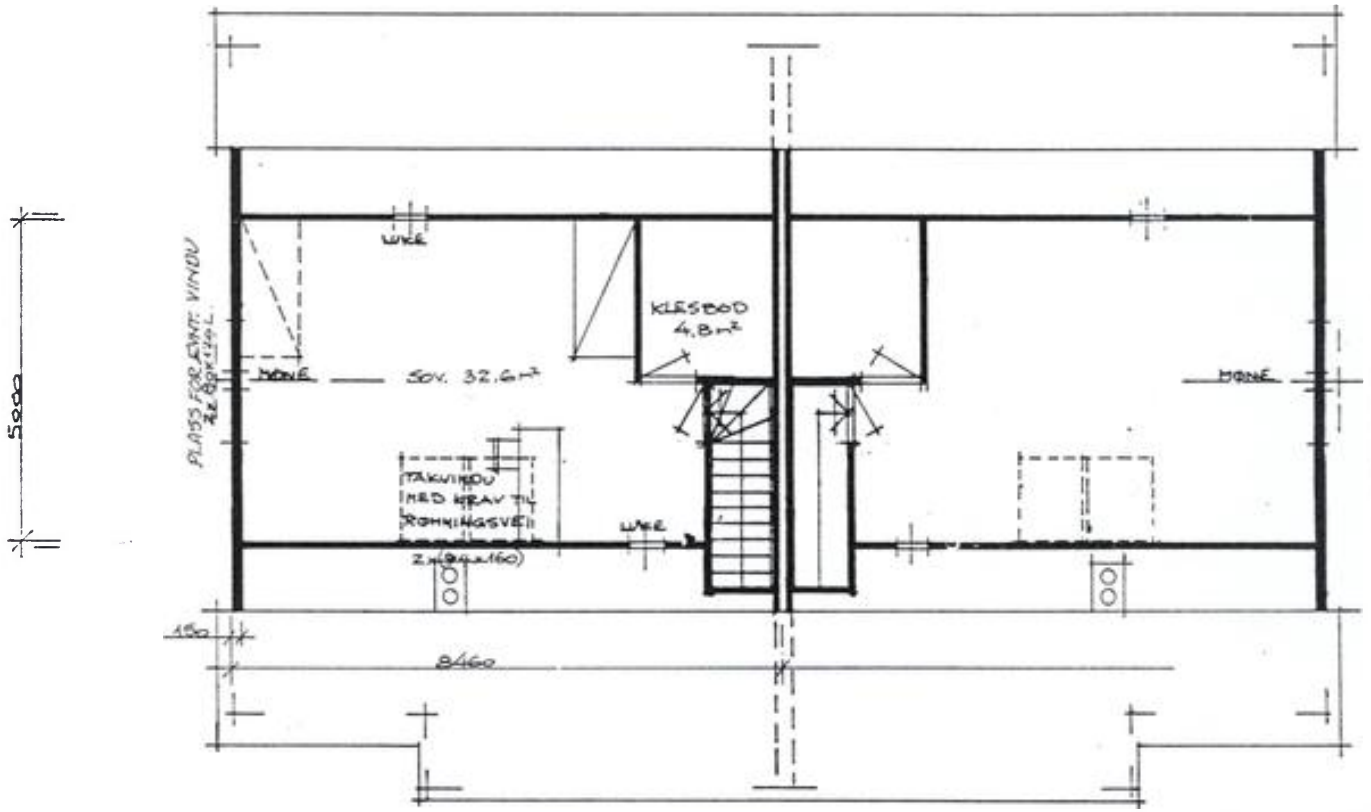
	ROM	BRA-K	BRTO
BOLIG 1.OG 2. ETG. LIVSL.	4/4	85,7	94,5
BOLIG 1 OG 3	4/5	121	94,5
BOLIG 2 OG 4 M/LOFT			

PERMAFORM NORGE A.S.
FLÅTEN TERR., OS

28.09.93
P MA 84/601
INK. 00774/93
00735/93

MÅL 1:100
STIPLET INN TRAPP TIL LOFT 12.8.93





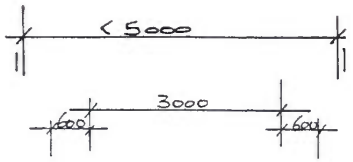
LOFTSPLAN - BRA = 35m²
ENDELEILIGHETER

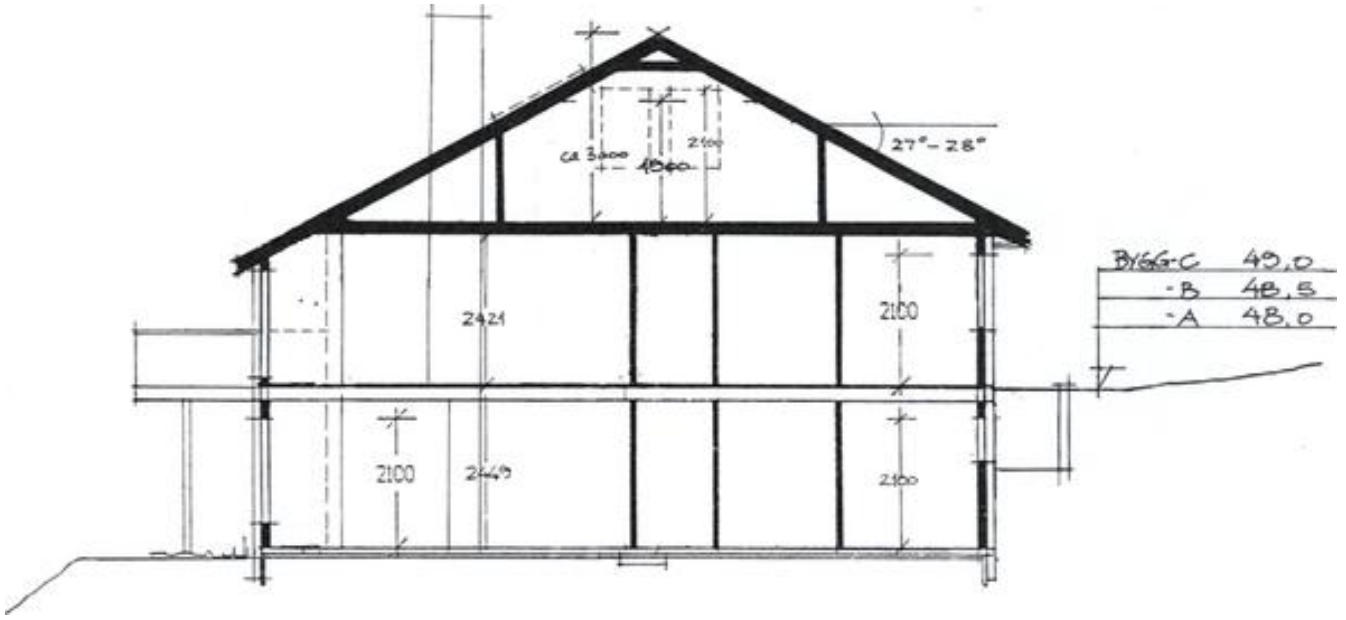
LOFTSPLAN TIL 2. ETG. ENDELEILIGHETER FOR BYGG - A,B,C

Byggherre: PERMAFORM NORGE A.S.	
Byggeadresse: FLÅTEN TERR., OS	
arkitektkontoret AS, ANDERS MOEN WAALAND, P.B. 341 4301 Sandnes, TLF 04 668020 TELEFAX 04 668025	REV.: ~~4.11.93~~
	Målestokk: 1:100
	Dato: ~~11.8.93~~
	Rev: 9.11.93

J7
12 11.
P MA 54/601
S
JNR. 00735/92

OS BYGNINGSRÅD
Godkjent ved bygningsetaten
Os, den 16/12-93





OS BYGNINGSRÅD
Godkjent ved bygningssjefen
Os, den 16/12 - 93

BYGG A-B-C

Byggherre: PERMAFORM NORGE A.S.	
Byggeplass: FLÅTEN TERR., OS	
arkitektkontoret ANDERS MOEN VAALAND P.b. 381, 4301 Sandnes TLF 04 668020 TELEFAX 04 668025	Tegn. REV. 1.11.93 M/ 1:100 Dato ~~11.8.93~~ Rev. 9.11.93

Rek.
NR. 05671.

10/3-92. Husfard fatt kopi

OS BYGNINGSRÅD
OS KOMMUNE
5200 OS.

08.3.3.1992

OS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Reg.nr 003749/92 Saksbeh AR
0 4. 03. 92
Arkivkode P MA 54/601.648
Arkivkode S
Journ 00774/92

VISER TIL NABOVARSEL FRA OS EIENDOMSSELSKAP
V/KLOSTERET BYGG & EIENDOM A/S.

VISER OGSÅ TIL MITT SKRIV FRA FORRIGE SØKNAD DATERT 19.2.1988.

JEG ER IKKE IMOT EN UTBYGGING AV OMRÅDET FOR BOLIGFORMÅL, ALT ER BEDRE EN SLIK SOM AKKURAT NÅ LIGGER, MED ALL SKOGEN HUGGET NED, OG MED TILFLUKTSROMMET SOM EN "SKRIKENDE" BUNKERS, GODT SYNLIG PÅ EN AV DE STØRSTE "INNFARTSOREINE" TIL OS.

JEG ER IMPONERT OVER AT DET FINNES PERSONER MED EN SLIK TRO PÅ BOLIGMARKEDET, AT DE TØR SATSE PÅ EN SLIK UTBYGGING.

JEG FOR MIN DEL HAR LITEN TRO PÅ DETTE, I DISSE ØKONOMISK TRANGE TIDER. DET SOM KOMMER TIL Å BLI REALITETEN, ER AT DE 3 ENHETENE ØVERST, NÆRMEST LARS KRISTIANSEN KAN BLI BYGGET OG KANSKE RÆKKEN NEDENFOR, MEN DEN STORE TERRASSEBOLIGEN HAR JEG LITEN TRO PÅ. MED DETTE VIL JEG HENVISE TIL DE 7 PUNKTENE I FORRIGE BREV, OG SOM FØLGER SOM VEDLEGG.

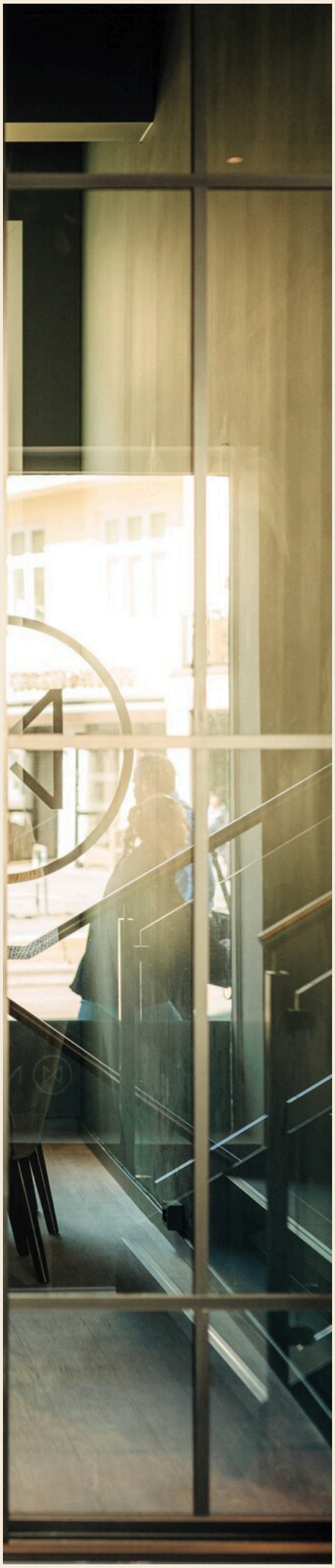
Velkommen til

Nordvik Bergen Sør

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

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 48-0179/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Prestegardskogen 143 5210 OS
Matrikkel: Gnr 54, bnr 683, snr 2 (ideell andel 1/1) i Bjørnafjorden kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Vang Thi Dang

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