PRIVATMEGLEREN
VIKØYR & BRANDT

GUDRIDFLATEN 1A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Vedtekter

Husholdningsregler

Møteprotokoll

Regnskap 2024

Byggetegninger

Ferdigattest

Basiskart

Veistatuskart

Reguleringskart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Gudridflaten 1A
5210 Os

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sondre Sandvåg
Dato: 13/01/2026

Særvollsveien 36b
Bjørnafjord 5209
90717258
sandvagtakst@icloud.com

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:54, Bnr: 747
Hjemmelshaver:	Kjetil Lunde
Seksjonsnummer:	12
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2006
Tomt:	1826 m² m²
Kommune:	Bjørnafjorden kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Kjetil Lunde
Befaringsdato:	06.12.2026
Fuktmåler benyttet:	MMS3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Tomten er pent opparbeidet og oppleves som velholdt. Sameiets fellesarealer består av asfalterte adkomstveier, plenarealer og oppstillingsplasser.
Boligen har parkering i garasje, samt stor asfaltert innkjørsel med god plass til gjesteparkering.
Området er barnevennlig og sentralt med kort vei til dagligvarebutikk, busstopp og øvrige servicetilbud.
Tomten er lett tilgjengelig via felles adkomstvei, og terrenget er flatt/ svakt skrånende med gode solforhold.

OM BYGGEMETODEN:
Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn antatt av betong/asfalt. Grunnmur og fundamenter av Leca/ betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong/
trevirke.
Yttervegkonstruksjoner over grunnmur er i hovedsak oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med trekledning og platekledning. Vinduer
med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatt tak av asfalt belegg/ membran o.l. som vannavvisende sjikt.

Grunnmur og drenering:
Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.
Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.
Vegger:
Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.
Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.
Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.
Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:
Informasjon om borettslaget / sameiet: SAMEIET GUDRIDFLATEN TERASSE

Styrets leder: Kjell Haugland
Kontaktperson: JURGITA VAICIENE
Beliggenhet: Gudriflaten 1A, seksjon 12 – Os kommune. Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde med kort vei til dagligvarebutikk, kollektivtransport og andre servicetilbud.
Nøkkelopplysninger: Sameiet består av flere seksjoner fordelt på lavblokker. Sameiets felleskostnader inkluderer TV/internett, byggforsikring, brøyting og utvendig vedlikehold.

Organisasjonsnummer: 890284612
Navn/foretaksnavn: SAMEIET GUDRIDFLATEN TERASSE
Organisasjonsform: Sameie

Takstobjektet:
3-roms selveierleilighet.
Parkering i garasje
Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i eget bygg på ca. 4,3 m². og egen bod på terrasse. ca 2m²

Tekniske installasjoner:
Vannledninger: Utført som rør-i-rør-system, lekkasjesikret via fordelerskap med drenering til gulv/sluk.
Avløpsrør: Ingen unormale lyder eller lukt registrert under befaring.
Varmekilder / oppvarming: Elektrisk oppvarming via varmekabler i bad, samt panelovner i øvrige rom.
Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer. Samsvarserklæring fremlagt.

Branntekniske forhold: Røykvarsler registrert i leiligheten. Brannslukningsapparat registrert.

Badet har slett malt himling med innfelte spotter. Helfliset bad med varmekabler i gulv. Flisene er fra 2006

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og heltre benkeplate. Kjøkkenet har integrert kjøleskap, mikrobølgeovn, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Radon:
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje, oppført etter TEK97-nivå, hvor radonsperre normalt er påkrevd. Det er ikke opplyst om måling av radon.
Forholdet vurderes som normalt for bygg oppført i denne perioden, men måling anbefales som del av ordinært vedlikehold.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

DOKUMENTKONTROLL:

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: malte overflater, fliser på bad.
Tak: malte overflater.
Gulv: Belegg på vaskerom, fliser i gang og bad, Merbau parkett.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, Hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært Plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

FELLESKOSTNADER:

Byggforsikring, Brøyting og vedlikehold av felles arealer. Utvendig vedlikehold. internettabonnement etc.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
3.etg	69	2		13
SUM BYGNING	69	2		
SUM BRA	71			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
utebod		4		
SUM BYGNING		4		
SUM BRA	4			

BRA-i:

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.
Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.
Entre/Gang: 5,7m²
Soverom 1: 9,8m²
Bod/ Teknisk:4,1m²
Bad : 5,5m²
Soverom 2: 12,7m²
Stue/Kjøkken:27,2m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt. Piper,sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BRA-e:

Angi hvilken rom som er BRA-e:
Ekstern Sportsbod bakkeplan 4,3m²
Utvendig bod på terrasse: 2,0m²

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m2.
Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer rommene, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Befaringen gir et bilde av bygningens tilstand på inspeksjonstidspunktet, og det tas forbehold om endringer i tilstanden som kan oppstå etter dette. Skjulte konstruksjoner og bygningsdeler som ikke var tilgjengelige for kontroll, er vurdert ut fra tilgjengelig informasjon og synlige forhold.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Takstmann og Hjemmeshaver

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sondre Sandvåg

- 15 års – erfaring innen bygg og takst.
- Utdannet: Tømrer, Byggmester og Fagtekniker.
- Godkjent medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF).

13/01/2026

Sondre Sandvåg

Sondre Sandvåg

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Badet har slett malt himling med innfelte spotter. Vegger er flislagt. Flisene er fra 2006. Det er vindu plassert i våtsone til dusj, innenfor ca. 1 meter utenfor dusjveggen. Vinduet er lite, plassert høyt på vegg og har både åpningsfunksjon og luftespalte. Mekanisk avtrekk er plassert i himling over vinduet. Badet inneholder vegghengt toalett, servantinnredning med skap og skuffer, speilskap over servant samt vegghengt baderomsmøbel ved siden av servant.

Merknader: Vindu er plassert i våtsone.
Flislagte vegger er fra 2006.
Servant var krakelert ved befaring.
Servant er skiftet av selger i ettertid av befaring.
Det er etter befaring montert mansjett rundt avløp til servant.
Ingen påvist bom eller hulrom i kontrollerte fliser ved befaring.

Plassering av vindu i våtsone regnes som et avvik fra anbefalt utførelse og innebærer økt risiko for fuktpåvirkning rundt karm og tilstøtende konstruksjoner over tid. Det ble ikke registrert synlige symptomer på fuktskade ved befaring. Flislagte vegger fremstår visuelt intakte i kontrollerte områder. I henhold til Byggforskserien blad 700.320 er forventet levetid for keramiske fliser som overflate 10–20 år. Flisene har dermed overskredet forventet overflatelevetid og må vurderes som aldersmessig svekket, selv om det ikke er registrert skader eller bom ved befaring.
Krakelert servant er utbedret i ettertid av selger ved utskifting av servant og montering av mansjett rundt avløp. Tiltaket vurderes som risikoreduserende, og forholdet anses ivaretatt ved rapporteringstidspunktet.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Badet har helfliset gulv med varmekabler. Sluk er plassert i gulv. Det er mindre enn ca. 2,5 cm høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved terskel. Terskel og eventuell oppkant ved terskel er skjult i konstruksjonen.

Merknader: Fall i dusjsone er mindre enn 1:50.
Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved terskel er under ca. 2,5 cm.
Terskel og oppkant er skjult i konstruksjonen.
Det er ikke påvist bom i kontrollerte fliser ved befaring.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra 2006

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet metall sluk.
Det ble gjennomført hulltaking i fra bod/teknisk rom. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på under 5%.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt og temperaturforhold.

Merknader: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.
TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2006

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og heltre benkeplate. Kjøkkenet har integrert kjøleskap, mikrobølgeovn, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er etablert kjøkkenavtrekk. Komfyrvakt er registrert. Vegg mellom benkeplate og overskap har flis-/steinbasert sprutsikring. Servant er i rustfri utførelse.

Merknader: Normal bruksslitasje på kjøkkeninnredning, sett i forhold til alder.
Mindre svelling, hakk og sår på enkelte flater.

Kjøkkeninnredningen fremstår som funksjonell og i normalt god stand ut fra alder. Observerte mindre svellinger, hakk og sår vurderes som normal bruksslitasje og har i liten grad betydning for funksjon eller videre bruk. Det ble ikke registrert forhold som indikerer lekkasje eller fuktskade ved kjøkkeninnredningen på befaringsdagen.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

©mstr.no

www.bmtf.no

Rommet er opplyst som bod på fremlagte tegninger. Rommet har malte slette overflater på vegger og i himling. Gulv har belegg med oppkant mot vegg og dør. Det er flatt gulv uten fall. Rommet inneholder varmtvannstank, sluk i gulv plassert ved varmtvannstank, utslagsvask, opplegg for vaskemaskin samt vannfordelingsskap med drenering til gulv.

Merknader: Gulvbelegg har stedvis løsnet enkelte steder.
Belegget har striper, merker og slitasje som bærer preg av langvarig bruk.
Gulvet har ikke tilfredsstillende fall mot sluk.
Rommet inneholder flere vanninstallasjoner.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduene, ytterdører og terrassedør er visuelt undersøkt. Det er utført enkel funksjonstest av tilfeldig utvalgte vinduer. Vinduene er fabrikkmalte trevinduer med to-lags isolerglass fra 2006. Ytterdører og terrassedør er av tilsvarende alder.

Merknader: Bygningsdelene er fra 2006.
Normal bruksslitasje sett i forhold til alder.
Punktering av isolerglass kan være vanskelig å avdekke ved visuell kontroll.
Befaringen ble gjennomført i kaldt og tørt vær.

Vinduer og dører fremstår funksjonelle ved befaring, og det ble ikke registrert punkterte isolerglass eller vesentlig funksjonssvikt på kontrollerte enheter. Det gjøres oppmerksom på at isolerglass kan punktere uten at dette nødvendigvis er synlig ved visuell inspeksjon.

Befaringen ble gjennomført under kalde og tørre forhold. Slike klimatiske forhold kan ha innvirkning på dør- og vindusfunksjoner, herunder tetthet, gangfunksjon og justeringsbehov. Funksjon kan derfor variere ved andre temperatur- og fuktforhold.

Normal garantitid for isolerglass er 5–10 år og er overskredet. Vinduene har passert deler av sin forventede levetid. Normal levetid for trevinduer er ca. 20–60 år, avhengig av værpåkjenning og vedlikehold. Vedlikeholdsbehov i form av kontroll, justering og overflatebehandling må påregnes.
For dører er normal intervall for kontroll og justering ca. 2–8 år, og forventet levetid for tre- og aluminiumsdører er ca. 20–40 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er etablert terrasse/balkong oppført på tak. Terrassen ble ikke visuelt undersøkt ved befaring grunnet snø dekke.

Merknader: Terrassen var snødekket på befaringsdagen.
Konstruksjonens oppbygning og lufting er skjult.
Det er ikke mulig å kontrollere utførelse, lufting eller tettesjikt uten destruktive inngrep.

Terrasser oppført over tak er å anse som en risikokonstruksjon. På befaringsdagen var terrassen snødekket, noe som ytterligere begrenset muligheten for visuell kontroll. Det har ikke vært mulig å undersøke konstruksjonens oppbygning, lufting eller tettesjikt, da disse forholdene ligger skjult.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2006
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert.
Rørgjennomfrøinger som er skjult i vegg/gulv/tak er ikke videre undersøkt.

Det er benyttet rør i rør (plast) til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør er: 25-50 år.

Boligen har sluk at metal, med forventet levetid på 30-50 år-

Stoppekranen til boligen befinner seg i vannskap i bod.

Merknader: Kun synlige rørinstallasjoner er kontrollert.
Skjulte rør og gjennomføringer er ikke undersøkt.
Det foreligger ikke dokumentasjon på innebygget sisterne.
Innebygget sisterne er ikke inspisert grunnet manglende inspeksjonsmulighet.
Lekkasjevann fra fordelerskap ledes til gulv i bod.
Gulv i bod har sluk, men mangler fall.
Stoppekran er funksjonstestet.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2005
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder med produksjonsår 2005 og volum ca. 198 liter. Berederen er plassert i bod/teknisk rom.
Lekkasjevann er sikret ved at eventuelt lekkasjevann ledes til gulv og videre mot sluk.

Merknader: Berederen er fra 2005.
Det er observert noe rust/korrosjon på toppen av berederen.
Det er observert noe brun/svidd preg rundt koblingsboks på berederen.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2006
Det var sist inspisert i ukjent
Det var rengjort i ukjent
Anlegget ble sist fornyet i ukjent
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Boligen har ventilasjon med tilluft via luftespalter i vinduer og mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Ventilasjonsaggregat er plassert på kaldt loft. Anlegget er fra 2006. Det er opplyst at kondensator er skiftet for ca. 2 år siden.

Merknader: Ventilasjonsaggregat er plassert på kaldt loft.
Aggregatet er ikke termisk isolert.
Anlegget er fra 2006.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2006

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

El. ANlegg: Sikringskapet inneholder automatsikringer. Sikringskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er fremvist samsvarserklæring for hele anlegget datert 27.02.06.
Krav om samsvarserklæring gjelder både for anleggg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til a utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektro installatør/ kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger git av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste?begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll)

Branntekniske forhold?
Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller roykvarslere. Minimumskravet er at man har minst en roykvarsler i hver etasje iboligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat Brannslukningsapparatet ma være på minst 6 kg ?effektivitetsklasse pa minst 21 A for skumapparat)

Merknader: Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll av autorisert kontrollør) av hele anlegget.
Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

*Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave
samt selgers egenerklæring.

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. Fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og ovennevnt informasjon må det påregnes oppgradering/ oppussing innen rimelig tid. tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. TG2 Vuderes med bakgrunn i alder på fliser, samt plassering av vindu i våtsone.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Målt fall i dusjsone er mindre enn anbefalt fall for våtrom. Dette kan medføre redusert avrenning mot sluk og økt risiko for vannansamling på gulv. Begrenset høydeforskjell mellom sluk og terskel reduserer sikkerheten mot vanninntrengning til tilstøtende rom ved eventuelle lekkasjer eller oversvømmelse.
Terskel og eventuell oppkant er ikke synlig for inspeksjon, da disse er skjult i konstruksjonen. Løsningen kan derfor ikke kontrolleres med hensyn til utførelse og tetthet. Det ble ikke registrert bom eller løse fliser i kontrollerte områder ved befaring.

Avvik knyttet til fallforhold og høydeforskjell ved terskel vurderes som vesentlige, da dette påvirker gulvets funksjon som fuktsikring i våtrom, selv om det ikke er registrert skade ved befaring.

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og ovennevnte forhold må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid. Tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å fastsette.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Membran og tettesjikt i våtrom er skjulte bygningsdeler og kan ikke inspiseres uten destruktive inngrep, noe som ikke inngår i en tilstandsanalyse for eierskifte. Basert på alder, brukshistorikk og observasjoner gjort på befaringsdagen anses det sannsynlig at badet er etablert med membran.

Hulltaking fra tilstøtende rom viste vektprosent i trevirke under 5 %, noe som indikerer tørre forhold på måletidspunktet. Det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og kun gir et øyeblikksbilde. Fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon kan ikke utelukkes, og måleverdier kan variere med årstid, temperatur og belastning.

I henhold til forventet levetid for membran er mer enn halvparten av brukstiden oppbrukt. Som følge av alder må det påregnes oppgradering av tettesjikt innen rimelig tid. Tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å fastsette. Sluk bør jevnlig kontrolleres og rengjøres som del av normalt vedlikehold.

©mstr.no

3.1 Andre rom

Gulvbelegget fremstår slitt og har stedvis løsnet, noe som kan redusere beleggets funksjon som beskyttelse mot fuktpåvirkning. Slitasjen vurderes som utover normal overflateslitasje og bærer preg av bruk over lang tid.
Rommet er ikke etablert som våtrom, men inneholder flere vanninstallasjoner. Manglende eller utilstrekkelig fall mot sluk reduserer rommets evne til å håndtere lekkasjevann ved eventuelle lekkasjer fra varmtvannstank, fordelerskap eller øvrige installasjoner. Dette øker risiko for vannansamling på gulv og mulig skade på tilstøtende konstruksjoner.

Samlet vurderes forholdene som vesentlige avvik, selv om det ikke er registrert aktive lekkasjer ved befaring.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vanninstallasjonene er etablert med rør-i-rør-system av plast, som er en anbefalt løsning. Forventet levetid for plastrør er ca. 25–50 år. Sluk av metall har forventet levetid på ca. 30–50 år.
Manglende fall på gulv i bod reduserer evnen til å lede lekkasjevann effektivt til sluk ved eventuelle lekkasjer fra fordelerskap eller øvrige installasjoner. Skjulte rørføringer og innebygget sisterne er ikke undersøkt, og tilstanden på disse bygningsdelene kan derfor ikke vurderes fullt ut.
Det ble ikke registrert synlige lekkasjer ved befaring.

6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen har passert normal forventet levetid. Normal levetid for varmtvannsberedere er normalt ca. 15–20 år, avhengig av vannkvalitet og bruk. Observerte tegn til rust/korrosjon indikerer aldersrelatert slitasje. Misfarging rundt koblingsboks kan indikere varmgang eller tidligere varmepåvirkning.

Selv om lekkasjevann er sikret til sluk, vurderes risiko for driftsstans eller lekkasje som økt på grunn av alder og observerte forhold. Utskifting må påregnes.

6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget fremstår som typisk for byggeår og vurderes som funksjonelt ved befaring. Plassering på kaldt loft uten termisk isolasjon kan medføre økt risiko for varmetap og kondensdannelse i aggregat og kanaler, spesielt ved lave utetemperaturer.

Anlegget har passert normal forventet levetid for slike installasjoner. Utskifting av kondensator for ca. 2 år siden vurderes som et vedlikeholdstiltak som kan forlenge funksjonstiden, men endrer ikke anleggets alder som helhet. Vedlikehold, oppgradering eller utskifting må påregnes innen rimelig tid.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikøyr & Brandt

Oppdragsnr.
106260002

Selger 1 navn
Kjetil Lunde

Gateadresse
Gudridflaten 1A

Poststed	Postnr
OS	5210

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 106260002

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks i garasje

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 106260002

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 106260002

Tilleggskommentar

Jeg har selv aldri bodd i boligen, men den har vært i familien siden den var ny. Således er min kunnskap til boligen begrenset. Jeg vet ikke om noen skjulte feil eller mangler som ikke kommer frem av tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 106260002

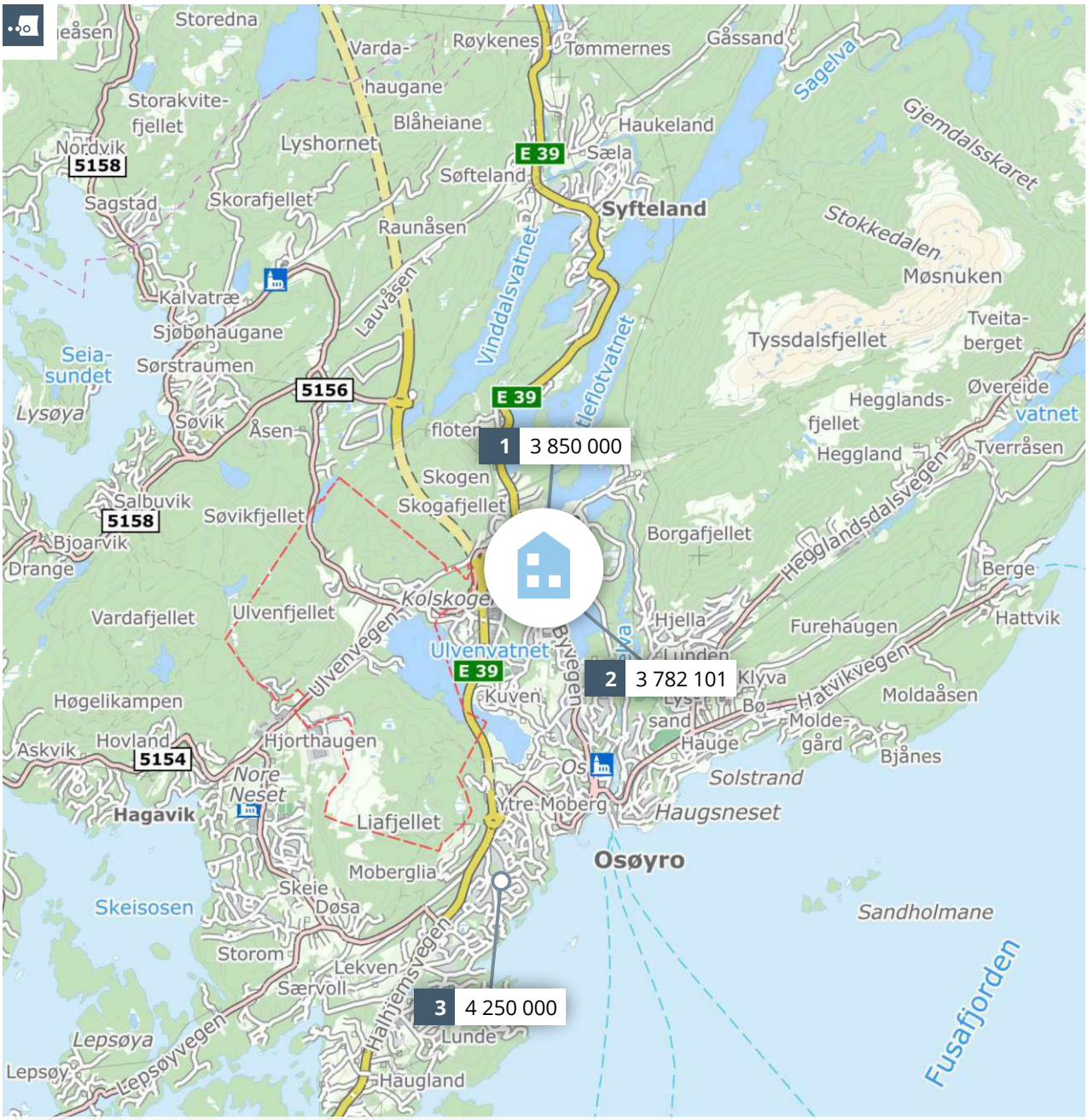
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjetil Lunde	7e1e1fd05f70dc47f0ec1b820ae842e43ea457cd	13.01.2026 18:39:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 106260002

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

GUDRIDFLATEN 1 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikøyr & Brandt den 23.01.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Espen Hjertholm.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gudridflaten 1 A, 5210 OS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 54 BNR 747 FNR 0 SNR 12 KOMMUNE 4624 BJØRNAFJORDEN GRUNNKRETS TØSDAL

Verdivurdert til

3 900 000

0	3 900 000	56 522
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	69 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	1 792
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gudridflaten 1 A 66 m²	2006	4. etg	2 sov	28.03.2025	3 850 000	**3 850 000**	-	3 850 000	**58 333**
2	Prestegardskogen 101 84 m²	1995	1. etg	3 sov	07.10.2025	3 190 000	**3 600 000**	182 101	3 782 101	**45 025**
3	Greidalsvegen 6 F 85 m²	2013	2. etg	2 sov	22.01.2026	3 890 000	**4 250 000**	0	4 250 000	**50 000**

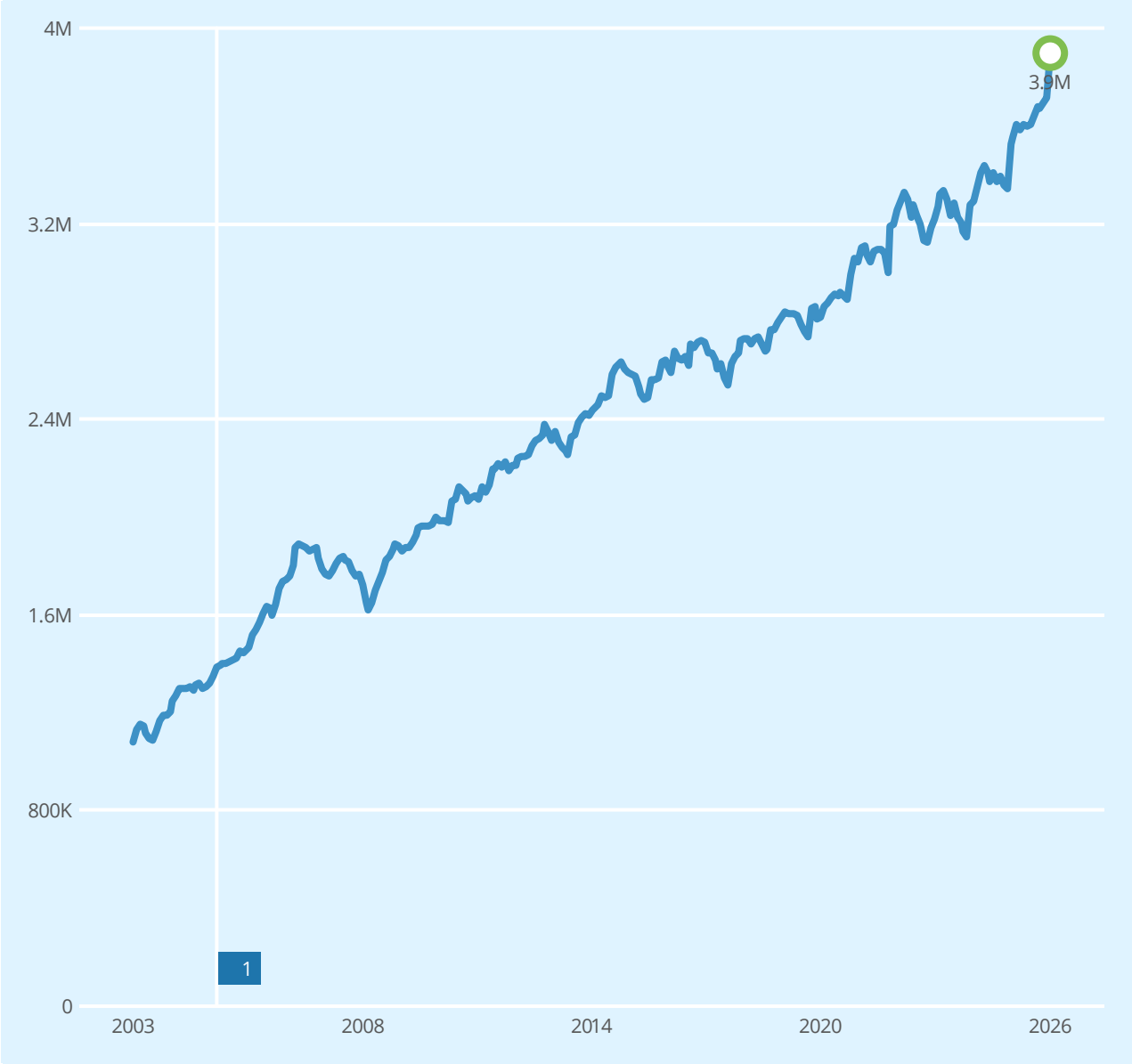
3-roms toppleilighet like ved Tøsdalsskiftet og Amfi-senteret. Boligen ligger i 3. etasje og har heis i bygget. Det er garasjeplass i underetasjen, og utvendig bod på terrassen og på gårdsplassen. Boligen holder normal standard, og har gode solforhold.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

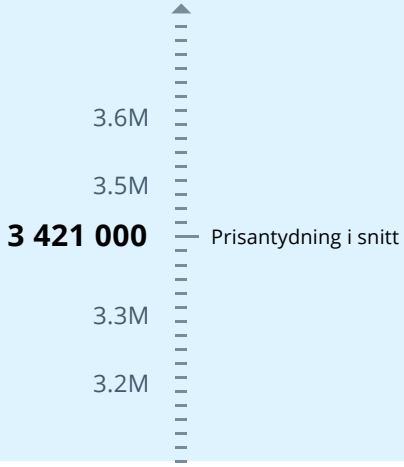
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.08.2020		04.08.2020	-	1 250 000	-	1 250 000	2
05.04.2006		05.04.2006	-	1 640 000	-	1 640 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i TØSDAL grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

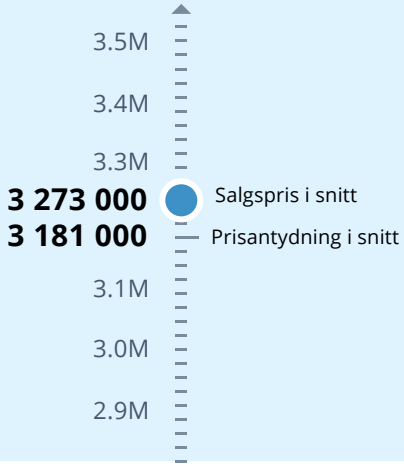


Annonsene har i snitt ligget ute i

1
dager

Leiligheter solgt i TØSDAL grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

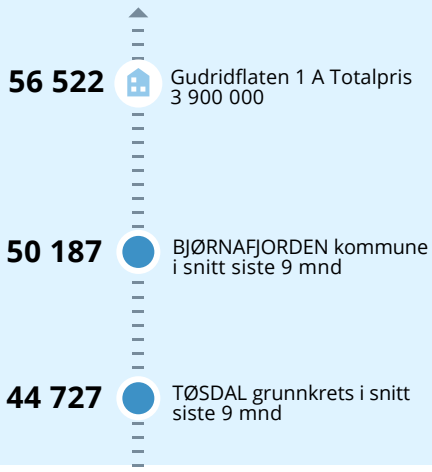


Solgt i snitt i løpet av

17
dager

for 3.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



enova

Energiattest



Adresse **Gudridflaten 1A, 5210 OS**	
Dato for energimerking **23.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-249903**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **21720240**
Gårdsnummer **54**	Bruksnummer **747**
Seksjonsnummer **12**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **69,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **69,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **160,96 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **151,56 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 458 kWh**

Gudridflaten 1A, 5210 OS

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

VEDTEKTER

for
Sameiet Flåten Terrasse

GNR 54 BNR 747

§ 1
Navn

Sameiets navn er Sameiet Flåten Terrasse.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr. 54 bnr. 747 i Os kommune. Den enkelte sameier har eiendomsrett til sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til en eller flere boliger eller bruksenheter vedkommende sameier har grunnboks hjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt tilleggsdeler. Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen, slik som angitt i begjæring om oppdeling i eierseksjoner.

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

§ 3
Formål

Sameiets formål er å forvalte sameiets anliggender.

§ 4
Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§ 5
Juridiske disposisjoner

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 6
Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstands medlem har møte og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiemøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært sameiemøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiemøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. Valg av styre,

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

§ 7
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiemøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 6.

§ 8
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §12 annet ledd annet punktum,
h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 9
Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 til 5 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§10
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 11
Ordensregler

Sameiermøtet vedtar ordensregler med vanlig flertall.

§ 12
Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 13
Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring, jf § 15 ,
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer,
c) lys/oppvarming av fellesarealer,
d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1 i hver måned forskuddsvis innbetale et a kontobeløp, til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret, slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 18
Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 19
Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrelsesloven kapittel 13.

§ 20
Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23 mai 1997 nr 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Husregler for Sameiet Gudridflaten Terrasse, Gudridflaten 1A

1. Naboer må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Musikkanlegg og lign. må benyttes hensynsfullt og avdempet, særlig etter kl. 23.00. Lek må ikke forekomme i trapper, etasje ganger eller garasje. Alle som bor i huset skal bidra til ro og orden, og plikter å følge de hus ordensregler som er gitt. Etter kl. 23.00 skal det være ro ute og inne. Boring, hamring og lign. er tillatt Mandag - Lørdag kl. 08.00 - 20.00
2. Overnevnte er ikke tillatt på Søndager og øvrige bevegelige helligdager.
3. Sykler, kjelker, ski, barnevogner etc. må ikke settes i etasje gangene. Sykler skal plasseres passende sted. Det er forbudt å ta inn i bod, brannfarlige stoffer eller annet materiale/substans som kan forvolde skade på eiendom. Overtredelse av dette forbud vil medføre økonomisk ansvar.
4. Boss/restavfall skal kun kastes i de anviste nedløp. Flasker og papp skal IKKE kastes i restavfallet. Boss/restavfallet skal under ingen omstendighet forlates på utsiden av nedløpsrør eller fellesareal, uansett årsak.
5. Det må ikke kastes ned ting eller løse gjenstander fra balkong eller vinduer.
6. Balkong/veranda er sameiets vindu utenifra. Seksjonseier skal gjøre tiltak for å hindre innsyn vist balkong/veranda blir brukt til tørkestativ, lagring, "boss" etc. som skjemmer det estetiske. Her kan brukes spesial folie, lameller eller gardiner som er i de øvrige farger på bygget. Ved utleie av seksjon kan styret pålegge seksjonseier å gjøre dette før utleie. Vi er alle opptatt av at det skal se pent ut rundt oss. Dette øker også trivselen.
7. Det er ikke tillatt å røyke i innomhus fellesarealer, så som ganger, heiser og i garasje. Ved røyking i utomhus fellesarealer plikter den enkelte å ta med seg de etterlatenskaper dette måtte skape, vekk i fra område når de forlater stedet. Vi oppfordrer beboere til ikke å røyke ved ventilasjonsviften på altan da det trekker inn i nærliggende leiligheter.
8. Ved grilling på altan skal det vises hensyn til de nærmeste naboer. Ved bruk av elektrisk eller gass grill skal denne stå på brann hemmende materiale.
9. I henhold til Sameiets vedtekter, skal styret meddeles når en seksjon skal selges eller bortleies. Seksjonseier er her ansvarlig for at vedtektene følges, samt at styret i sameiet får tilsendt skriftlig bekreftelse på at leietaker eller ny eier er gjort kjent med ordensreglene og Sameiets vedtekter. Seksjonseier skal også overfor styret dokumentere at samtlige nøkler er tilbakelevert ved slutten av et utleieforhold.
10. Styret kan forby den enkelte seksjonseier å fortsette dyrehold hvis det viser seg at dyreholdet medfølger ulempe for de øvrige sameiere.
11. Veggene i etg. gangene kan utsmykkes med kunst. Beboerne i hver etg. kan gå sammen om å utsmykke veggene. Det må minst være ¾ flertall blant beboerne i den aktuelle etg. for å vedta tiltak. Bare seksjonseiere har stemmerett. Utgiftene deles likt mellom beboerne i den aktuelle etg.
12. Fellesrom, ganger og garasje må ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt for. Det er ikke tillatt å sette møbler eller lignende utenfor egen gatedør eller i fellesrom og ganger. Dette er fellesarealer og samtidig rømningsvei i tilfelle brann.
13. Parkering av egen bil skal skje på egen parkeringsplass i garasjen. Det er den enkelte sameiers ansvar å påse at egen bil ikke er større enn at den kan settes på tildelt plass i garasjen, uten at den er til hinder for øvrige sameiere. Omfattende bilreparasjoner tillates ikke på sameiets område eller inne i garasjen (jr. regler fra

Bergen Brannvesen) Mindre reparasjoner er tillat så lenge det ikke sjenerer andre, støyende reparasjoner skal være avsluttet kl. 22.00. Søl av olje eller annet brennbart materiale skal umiddelbart spyles eller vaskes bort. Ulovlig parkerte biler til uten varsel bli fjernet for eiers regning.

14. For å kunne leie ut garasjeplass kreves det godkjenning fra Styret i henhold til Sameiets vedtekter § 4. I søknad skal navn og leilighetsnr. på utleier og leietaker tas med, også etg. og nummer på parkeringsplass.
15. Alle utvendige dører, inklusiv garasjedører, skal alltid være låst. Ukjente personer skal under ingen omstendigheter slippes inn gjennom hoveddør. Ved gjentatte tap av nøkler fra en sameier kan styret forlange at låse sylindere inn til fellesanlegg/hoveddører skiftes, for den aktuelle sameiers regning.
16. Ballspill eller lignende er ikke tillatt i fellesområdene.
17. Den enkelte seksjonseier har et selvstendig ansvar for å overholde ovenstående regler. Ved gjentatte alvorlige brudd, eller oppførsel som er til sjenanse for de øvrige beboere, kan styret pålegge en sameier å fraflytte og selge sin seksjon jfr.§ 16 – 17 i vedtektene.

Møtereferat ekstraordinært årsmøte Sameiet Gudridflaten

Terrasse 2. November 2025

Org: 890 284 612

Til stede:

Styreleder: Therese Vikøren

Nestleder/kasserer: Hilde Kristin Kjerrgård

Styremedlem: Kjetil Lunde, Henrik Sperrevik

Deltakere: Hallgeir Strønen, Inger Lise Furebotn, Kjell Haugland, Randi Haugland, Kristin Koldal, Njaal Sørstrønen, Vaidas Vaicas,

Ikke tilstede: Jurgita Vaiciene, Bjarte Eide Aase, Frank Andersen, Lars og Ragnhild Garvik.

1. Møte godkjenner innkallingen og sakslisten.
2. Valg av representant til à signere protokollen sammen med styreleder. Kjell og Hilde signerer med styreleder. Hilde er møteleder. Styreleder skriver referat.
3. Status økonomi. Hilde gjennomgår økonomi og utgifter til dags dato. Sameiet jobber med å etablere buffer konto. Sameiet har positiv saldo på konto per dags dato.
4. Brannprosjektering: bygget trenger en brann plan, og styret avtaler å sitte av tid for å utbedre dette.
5. Vedtekter/husregler. Er ok, noen beboere har oppbevart skap i gangen, dette blir bedt om å fjernes. Påminnes at husregler og vedtekter må deles ut ved utleie.
6. Vedlikehold av bygning. Henrik bestiller befaring av sjekk for taket. Fikse av hull i asfalten ute på plassen. Fiksing av terrasse fronter bør sees på til neste vår, fikse de som er eller erstatte dem med nye plater.

7. Spørsmål/innputt fra andels eiere. Ingenting.

8. Valg av styremedlemmer og styreleder, sameiet har pr. i dag ekstern styreleder.

   Kjell Haugland melder seg til verv og overtar vervet som styreleder. Det er full enighet blant møtets deltagere som da godkjenner dette. Therese Vikøren skal ta å melde dette inn.

_____ _____

Therese Vikøren Hilde Kristin Kjerrgård

_____

Kjell Haugland

REGNSKAPS RAPPORT

PERIODE
Januar - Desember, 2024

FIRMA
Sameiet Gudridflaten Terasse
Gudriflaten 1A

5210 OS
890284612

OVERSIKT
Forside
Resultat m. fjorår
Resultat kvartal fjorår
Resultat m. fjorår kto
Balanse IB
Åpne kunde poster pr dato
Åpne leverandør poster pr dato
Saldobalanse

REGNSKAPSRAPPORT FOR
Sameiet Gudridflaten Terasse

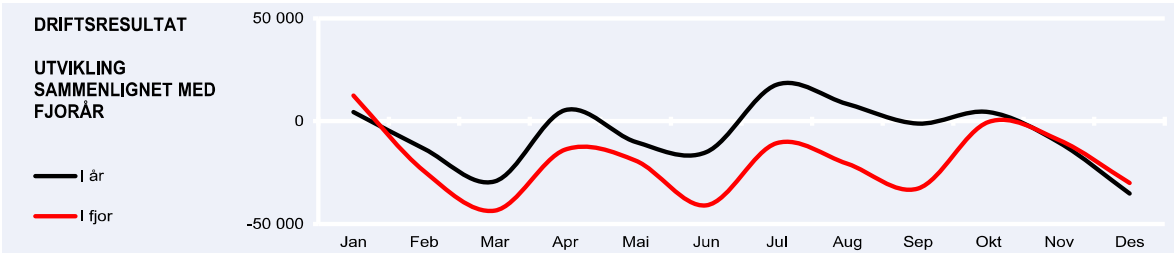
AZETS

RESULTATRAPPORT

Januar til Desember - 2024

Firma: **Sameiet Gudridflaten Terasse**

	PERIODEN				HITTIL I ÅR				TOTALT	
	REGNSKAP	%	FJORÅR	%	REGNSKAP	%	FJORÅR	%	FJORÅR	%
Salgsinntekter	208 414	100,0 %	178 591	100,0 %	208 414	100,0 %	178 591	100,0 %	178 591	100,0 %
Andre inntekter	105	0,1 %	11 032	6,2 %	105	0,1 %	11 032	6,2 %	11 032	6,2 %
Sum driftsinntekter	**208 519**	**100,1 %**	**189 623**	**106,2 %**	**208 519**	**100,1 %**	**189 623**	**106,2 %**	**189 623**	**106,2 %**
Kostnader lokaler	45 329	21,7 %	43 699	24,5 %	45 329	21,7 %	43 699	24,5 %	43 699	24,5 %
Kostnadsførte anskaffel	280	0,1 %	0	0,0 %	280	0,1 %	0	0,0 %	0	0,0 %
Reparasjon og vedlikeh	56 432	27,1 %	12 844	7,2 %	56 432	27,1 %	12 844	7,2 %	12 844	7,2 %
Fremmede tjenester	56 492	27,1 %	72 159	40,4 %	56 492	27,1 %	72 159	40,4 %	72 159	40,4 %
Telefon, porto o.l.	48 640	23,3 %	57 095	32,0 %	48 640	23,3 %	57 095	32,0 %	57 095	32,0 %
Forsikring	33 366	16,0 %	33 533	18,8 %	33 366	16,0 %	33 533	18,8 %	33 533	18,8 %
Annen kostnad	3 163	1,5 %	405	0,2 %	3 163	1,5 %	405	0,2 %	405	0,2 %
Sum andre driftskost	**243 700**	**116,9 %**	**219 734**	**123,0 %**	**243 700**	**116,9 %**	**219 734**	**123,0 %**	**219 734**	**123,0 %**
Driftsresultat	**-35 181**	**-16,9 %**	**-30 111**	**-16,9 %**	**-35 181**	**-16,9 %**	**-30 111**	**-16,9 %**	**-30 111**	**-16,9 %**
Finanskostnader	751	0,4 %	4 885	2,7 %	751	0,4 %	4 885	2,7 %	4 885	2,7 %
Sum finans	**-751**	**-0,4 %**	**-4 885**	**-2,7 %**	**-751**	**-0,4 %**	**-4 885**	**-2,7 %**	**-4 885**	**-2,7 %**
Resultat før skatt	**-35 932**	**-17,2 %**	**-34 995**	**-19,6 %**	**-35 932**	**-17,2 %**	**-34 995**	**-19,6 %**	**-34 995**	**-19,6 %**
Ordinært resultat	**-35 932**	**-17,2 %**	**-34 995**	**-19,6 %**	**-35 932**	**-17,2 %**	**-34 995**	**-19,6 %**	**-34 995**	**-19,6 %**
Årsresultat (+oversk/-undersk)	**-35 932**	**-17,2 %**	**-34 995**	**-19,6 %**	**-35 932**	**-17,2 %**	**-34 995**	**-19,6 %**	**-34 995**	**-19,6 %**



RESULTAT PR KVARTAL MOT FJORÅR

Januar til Desember - 2024

Firma: **Sameiet Gudridflaten Terasse**

	1. KVARTAL		2. KVARTAL		3. KVARTAL		4. KVARTAL		HITTIL	
	I ÅR	I FJOR	I ÅR	I FJOR	I ÅR	I FJOR	I ÅR	I FJOR	I ÅR	I FJOR
Salgsinntekter	52 103	41 491	52 103	45 700	47 008	45 700	57 199	45 700	208 414	178 591
Andre inntekter	0	105	105	0	0	175	0	10 752	105	11 032
Sum driftsinntekter	**52 103**	**41 596**	**52 208**	**45 700**	**47 008**	**45 875**	**57 199**	**56 452**	**208 519**	**189 623**
Kostnader lokaler	21 735	28 270	3 095	9 882	2 286	2 132	18 212	3 415	45 329	43 699
Kostnadsførte anskaffelser	0	0	280	0	0	0	0	0	280	0
Reparasjon og vedlikehold	6 717	6 422	8 326	0	6 717	6 422	34 673	0	56 432	12 844
Fremmede tjenester	18 947	19 923	10 998	13 349	12 975	20 266	13 572	18 621	56 492	72 159
Telefon, porto o.l.	23 970	22 478	0	11 539	0	0	24 670	23 078	48 640	57 095
Forsikring	8 690	7 953	15 235	8 199	9 441	8 690	0	8 690	33 366	33 533
Annen kostnad	1 395	92	20	151	1 729	147	19	16	3 163	405
Sum andre driftskostnader	**81 454**	**85 137**	**37 952**	**43 119**	**33 148**	**37 657**	**91 146**	**53 820**	**243 700**	**219 734**
Driftsresultat	**-29 350**	**-43 541**	**14 256**	**2 581**	**13 860**	**8 218**	**-33 947**	**2 632**	**-35 181**	**-30 111**
Finanskostnader	416	356	108	326	227	3 841	0	362	751	4 885
Sum finans	**-416**	**-356**	**-108**	**-326**	**-227**	**-3 841**	**0**	**-362**	**-751**	**-4 885**
Resultat før skatt	**-29 766**	**-43 897**	**14 148**	**2 255**	**13 633**	**4 377**	**-33 947**	**2 269**	**-35 932**	**-34 995**
Ordinært resultat	**-29 766**	**-43 897**	**14 148**	**2 255**	**13 633**	**4 377**	**-33 947**	**2 269**	**-35 932**	**-34 995**
Årsresultat (+oversk/-undersk)	**-29 766**	**-43 897**	**14 148**	**2 255**	**13 633**	**4 377**	**-33 947**	**2 269**	**-35 932**	**-34 995**

RESULTATRAPPORT

Januar til Desember - 2024

Firma: **Sameiet Gudridflaten Terasse**

AZETS

	PERIODEN				HITTIL I ÅR				TOTALT	
	REGNSKAP	%	FJORÅR	%	REGNSKAP	%	FJORÅR	%	FJORÅR	%
3200 Salg utenfor avgiftsområdet	208 414	100,0 %	178 591	100,0 %	208 414	100,0 %	178 591	100,0 %	178 591	100,0 %
Salgsinntekter	**208 414**	**100,0 %**	**178 591**	**100,0 %**	**208 414**	**100,0 %**	**178 591**	**100,0 %**	**178 591**	**100,0 %**
3900 Andre driftsinntekter	105	0,1 %	11 032	6,2 %	105	0,1 %	11 032	6,2 %	11 032	6,2 %
Andre inntekter	**105**	**0,1 %**	**11 032**	**6,2 %**	**105**	**0,1 %**	**11 032**	**6,2 %**	**11 032**	**6,2 %**
Sum driftsinntekter	**208 519**	**100,1 %**	**189 623**	**106,2 %**	**208 519**	**100,1 %**	**189 623**	**106,2 %**	**189 623**	**106,2 %**
6340 Strøm, varme m.m	11 141	5,3 %	15 387	8,6 %	11 141	5,3 %	15 387	8,6 %	15 387	8,6 %
6390 Salting / brøyting	34 188	16,4 %	28 313	15,9 %	34 188	16,4 %	28 313	15,9 %	28 313	15,9 %
Kostnader lokaler	**45 329**	**21,7 %**	**43 699**	**24,5 %**	**45 329**	**21,7 %**	**43 699**	**24,5 %**	**43 699**	**24,5 %**
6510 Kostnadsførte anskaffelser	280	0,1 %	0	0,0 %	280	0,1 %	0	0,0 %	0	0,0 %
Kostnadsførte anskaffelser	**280**	**0,1 %**	**0**	**0,0 %**	**280**	**0,1 %**	**0**	**0,0 %**	**0**	**0,0 %**
6620 Rep./Ved. Heis	17 981	8,6 %	12 844	7,2 %	17 981	8,6 %	12 844	7,2 %	12 844	7,2 %
6690 Rep. og vedlikehold	38 451	18,4 %	0	0,0 %	38 451	18,4 %	0	0,0 %	0	0,0 %
Reparasjon og vedlikehold	**56 432**	**27,1 %**	**12 844**	**7,2 %**	**56 432**	**27,1 %**	**12 844**	**7,2 %**	**12 844**	**7,2 %**
6705 Regnskapshonorar	56 492	27,1 %	72 159	40,4 %	56 492	27,1 %	72 159	40,4 %	72 159	40,4 %
Fremmede tjenester	**56 492**	**27,1 %**	**72 159**	**40,4 %**	**56 492**	**27,1 %**	**72 159**	**40,4 %**	**72 159**	**40,4 %**
6910 Felles Bredbånd	48 640	23,3 %	57 095	32,0 %	48 640	23,3 %	57 095	32,0 %	57 095	32,0 %
Telefon, porto o.l.	**48 640**	**23,3 %**	**57 095**	**32,0 %**	**48 640**	**23,3 %**	**57 095**	**32,0 %**	**57 095**	**32,0 %**
7500 Forsikringspremie	33 366	16,0 %	33 533	18,8 %	33 366	16,0 %	33 533	18,8 %	33 533	18,8 %
Forsikring	**33 366**	**16,0 %**	**33 533**	**18,8 %**	**33 366**	**16,0 %**	**33 533**	**18,8 %**	**33 533**	**18,8 %**
7770 Bank og kortgebyrer	95	0,0 %	335	0,2 %	95	0,0 %	335	0,2 %	335	0,2 %
7771 Øreavrunding	-2	0,0 %	0	0,0 %	-2	0,0 %	0	0,0 %	0	0,0 %
7790 Annen kostnad m/fradrag	3 069	1,5 %	70	0,0 %	3 069	1,5 %	70	0,0 %	70	0,0 %
Annen kostnad	**3 163**	**1,5 %**	**405**	**0,2 %**	**3 163**	**1,5 %**	**405**	**0,2 %**	**405**	**0,2 %**
Sum andre driftskostnader	**243 700**	**116,9 %**	**219 734**	**123,0 %**	**243 700**	**116,9 %**	**219 734**	**123,0 %**	**219 734**	**123,0 %**
Driftsresultat	**-35 181**	**-16,9 %**	**-30 111**	**-16,9 %**	**-35 181**	**-16,9 %**	**-30 111**	**-16,9 %**	**-30 111**	**-16,9 %**
8155 Rentekostnad leverandører	751	0,4 %	4 885	2,7 %	751	0,4 %	4 885	2,7 %	4 885	2,7 %
Finanskostnader	**751**	**0,4 %**	**4 885**	**2,7 %**	**751**	**0,4 %**	**4 885**	**2,7 %**	**4 885**	**2,7 %**
Sum finans	**-751**	**-0,4 %**	**-4 885**	**-2,7 %**	**-751**	**-0,4 %**	**-4 885**	**-2,7 %**	**-4 885**	**-2,7 %**
Resultat før skatt	**-35 932**	**-17,2 %**	**-34 995**	**-19,6 %**	**-35 932**	**-17,2 %**	**-34 995**	**-19,6 %**	**-34 995**	**-19,6 %**
Ordinært resultat	**-35 932**	**-17,2 %**	**-34 995**	**-19,6 %**	**-35 932**	**-17,2 %**	**-34 995**	**-19,6 %**	**-34 995**	**-19,6 %**
Årsresultat (+oversk/-unders	**-35 932**	**-17,2 %**	**-34 995**	**-19,6 %**	**-35 932**	**-17,2 %**	**-34 995**	**-19,6 %**	**-34 995**	**-19,6 %**
8960 Årsresultat	0	0,0 %	-34 995	-19,6 %	0	0,0 %	-34 995	-19,6 %	-34 995	-19,6 %
Overføringer og disponeringer	**0**	**0,0 %**	**-34 995**	**-19,6 %**	**0**	**0,0 %**	**-34 995**	**-19,6 %**	**-34 995**	**-19,6 %**

BALANSE MED ÅRETS IB

Januar til Desember - 2024

Firma: **Sameiet Gudridflaten Terasse**

	IB 01.01	%	BEVEGELSE	UB	%
Kundefordringer	24 876		-831	24 045	
Andre kortsiktige fordringer	14 483		-14 483	0	
Bank, kasse	19 627		1 577	21 204	
Sum omløpsmidler	**58 986**	100 %	**-13 736**	**45 249**	100 %
Sum eiendeler	**58 986**	100 %	**-13 736**	**45 249**	100 %
Egenkapital	47 699		0	47 699	
Årets resultat	0		-35 932	-35 932	
Sum egenkapital	**47 699**	81 %	**-35 932**	**11 767**	26 %
Leverandørgjeld	10 333		23 149	33 482	
Annen kortsiktig gjeld	953		-953	0	
Sum kortsiktig gjeld	**11 287**	19 %	**22 196**	**33 482**	74 %
Sum egenkapital og gjeld	**58 986**	100 %	**-13 736**	**45 249**	100 %

BALANSEFORDELNING



ÅPNE POSTER KUNDER

Pr. 31.12.2024

Firma: **Sameiet Gudridflaten Terasse**

KUNDE NR	NAVN	BILAG	FAKTURADATO	BILAGSTEKST	BELØP	RESTBELØP	FAKTURANR	FORF.DATO	ANTALL PURRINGER
10006	Hallgeir Vik Strønen	20001	29.05.2024	Hallgeir Vik Strøne	-200,00	-200,00		29.05.2024	0
10006	Hallgeir Vik Strønen	1000186	01.07.2024	Utgående faktura	3 859,81	3 859,81	1000186	16.07.2024	0
					3 659,81	3 659,81			
10001	Inger Lise Furebotn	320005	04.09.2023	Gebyr	35,00	35,00	320005	04.09.2023	0
10001	Inger Lise Furebotn	1000151	04.10.2023	Utgående faktura	4 209,00	4 209,00	1000151	19.10.2023	0
10001	Inger Lise Furebotn	1000203	01.10.2024	Utgående faktura	3 747,47	3 747,47	1000203	16.10.2024	0
					7 991,47	7 991,47			
10013	Kjetil Lunde	1000185	01.07.2024	Utgående faktura	5 376,46	5 376,46	1000185	16.07.2024	0
10013	Kjetil Lunde	2000230	03.10.2024	Utbetaling	702,60	702,60		16.10.2024	0
					6 079,06	6 079,06			
10020	Lars Nybøe Sørstrønen/Ragnild Ga	1000163	02.01.2024	Utgående faktura	3 410,44	3 410,44	1000163	17.01.2024	0
					3 410,44	3 410,44			
10009	Marco Thuen Matre	200011	31.12.2020	T4-2020	3 021,00	3 021,00		15.01.2021	1
					3 021,00	3 021,00			
10007	Njål Sørstrønen	320007	04.09.2023	Gebyr	35,00	35,00	320007	04.09.2023	1
10007	Njål Sørstrønen	1000160	02.01.2024	Utgående faktura	3 924,01	3 924,01	1000160	17.01.2024	1
10007	Njål Sørstrønen	1000176	02.04.2024	Utgående faktura	3 924,01	3 924,01	1000176	17.04.2024	1
10007	Njål Sørstrønen	320010	29.04.2024	Gebyr	35,00	35,00	320010	29.04.2024	0
10007	Njål Sørstrønen	20001	26.05.2024	Njaal Sørstrønen-E	-9 164,04	-9 164,04		26.05.2024	0
					-1 246,02	-1 246,02			
10014	Vaidas Vaicas	2000122	02.01.2023	Utbetaling	938,00	938,00		17.01.2023	0
					938,00	938,00			
10005	Vaidas Vaicas/Jurgita Vaiciene	1000206	01.10.2024	Utgående faktura	10 191,20	10 191,20	1000206	16.10.2024	0
10005	Vaidas Vaicas/Jurgita Vaiciene	20003	30.12.2024	Jurgita-BilagRef:	-10 000,00	-10 000,00		30.12.2024	0
					191,20	191,20			
	TOTALT				**24 044,96**	**24 044,96**			

ÅPNE POSTER LEVERANDØRER

Pr. 31.12.2024

Firma: **Sameiet Gudridflaten Terasse**

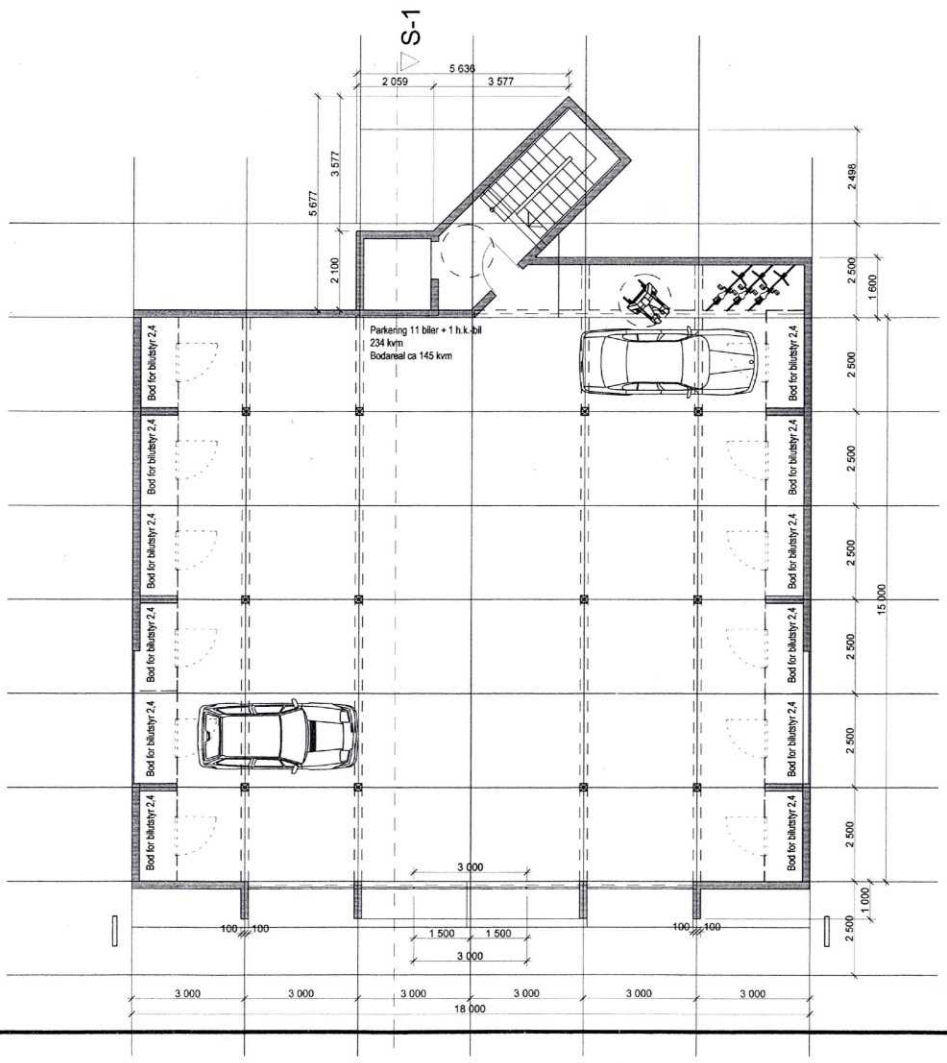
LEV.NR	NAVN	BILAG	FAKTURADATO	BILAGSTEKST	BELØP	RESTBELØP	FAKTURANR	FORF.DATO	BETALT SIST
20007	Azets Insight AS	2000245	30.11.2024	Inngående faktura	-6 147,00	-6 147,00	7539143	16.12.2024	
20007	Azets Insight AS	2000248	31.12.2024	Inngående faktura	-3 200,00	-3 200,00	7550660	15.01.2025	
					-9 347,00	-9 347,00			
20005	Bergen Fiber AS	2000238	09.12.2024	Inngående faktura	-4 135,00	-4 135,00	12415846	27.12.2024	
					-4 135,00	-4 135,00			
20013	Otis AS	2000244	24.10.2024	Inngående faktura	-30 125,00	-20 000,00	24015876	08.11.2024	23.12.2024
					-30 125,00	-20 000,00			
	TOTALT				**-43 607,00**	**-33 482,00**			

SALDOBALANSE

Januar til Desember - 2024

Firma: **Sameiet Gudridflaten Terasse**

KONTO	NAVN	IB	BEVEGELSE	UB
1500	Kundefordringer	24 876,00	-831,04	24 044,96
1744	Forskuddsbet. Forsikring	14 482,50	-14 482,50	0,00
1920	Bankinnskudd,5081.08.30996	19 627,18	1 577,17	21 204,35
2050	Annen egenkapital	-47 699,18	0,00	-47 699,18
2400	Leverandørgjeld	-10 333,02	-23 148,98	-33 482,00
2960	Påløpte kostnader	-953,48	953,48	0,00
3200	Salg utenfor avgiftsområdet	0,00	-208 413,92	-208 413,92
3900	Andre driftsinntekter	0,00	-105,00	-105,00
6340	Strøm, varme m.m	0,00	11 141,25	11 141,25
6390	Salting / brøyting	0,00	34 187,50	34 187,50
6510	Kostnadsførte anskaffelser	0,00	279,60	279,60
6620	Rep./Ved. Heis	0,00	17 981,06	17 981,06
6690	Rep. og vedlikehold	0,00	38 451,00	38 451,00
6705	Regnskapshonorar	0,00	56 491,50	56 491,50
6910	Felles Bredbånd	0,00	48 640,00	48 640,00
7500	Forsikringspremie	0,00	33 365,50	33 365,50
7770	Bank og kortgebyrer	0,00	95,00	95,00
7771	Øreavrunding	0,00	-1,67	-1,67
7790	Annen kostnad m/fradrag	0,00	3 069,43	3 069,43
8155	Rentekostnad leverandører	0,00	750,62	750,62
	SUM	**0,00**	**0,00**	**0,00**



Oppdrag:

OS KOMMUNE

Godkjent ved teknisk sjef

Dato: 20/5-05 Sign.: AP

Delegasjonsvedtak sak: 05/6161

2 3 FEB 2004

Rev. nr.:	Revisjonen omfatter:	Antall rev.:	Dato:	Ansvarlig sign:

Tiltakshaver:

Byggmester Asbjørn Hitland AS

Kanalveien 55, 5068 Bergen

Tlf.:55 59 14 44, fax.: 55 59 14 43,

Prosjekt: **Bolighus, Os** Gnr/bnr: 54/24

Arkiv: LLU

Dato: 25.03.04

Målestokk: 1 : 100

Innhold tegning: **Plan underetasje**

Tegning nr.: E-01

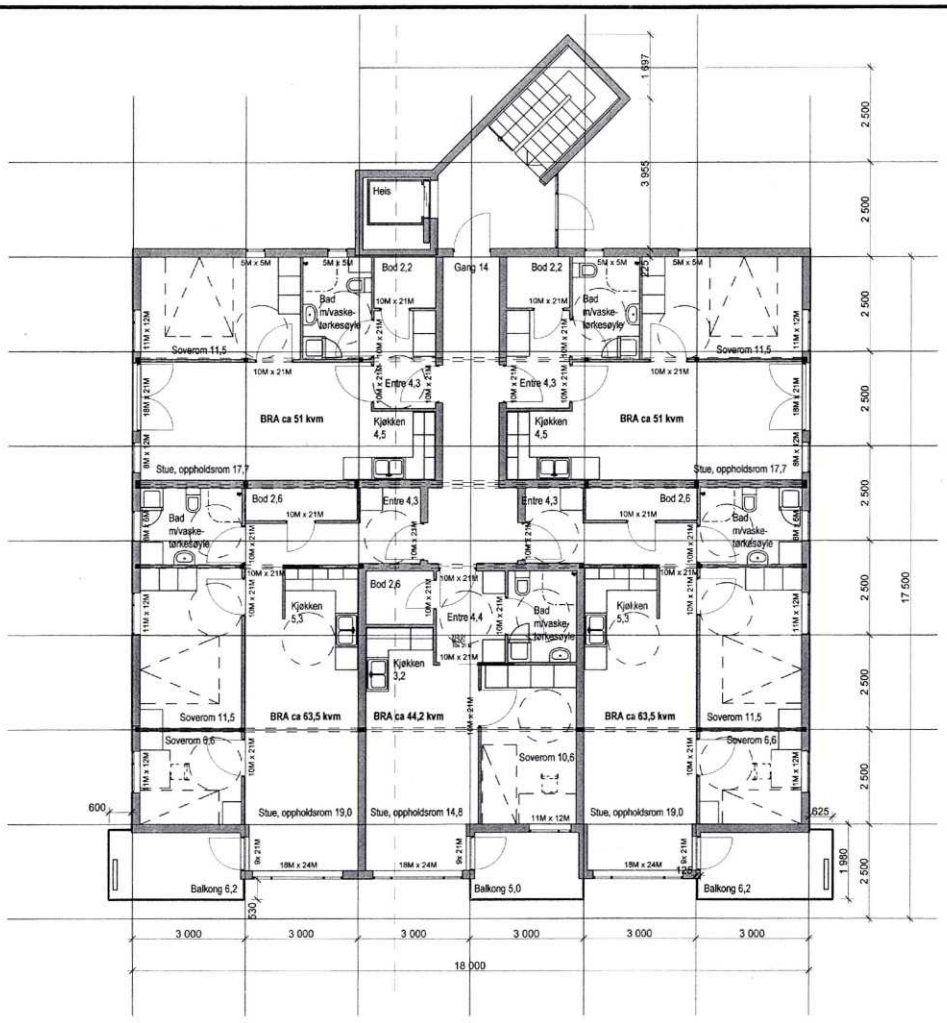
Revisjon tlnr:

Sivilarkitekt LEIF LUND as Bergen

Årstadveien 35, 5009 Bergen

Tlf.: 55 54 01 80 Fax.: 55 50 81 8, Mobil.: 95 89 90 95 E-post: arkitektlund@c2i.net

Prosjekt nr.



OS KOMMUNE

Godkjent ved teknisk sjef

Dato: 20/5-05 Sign.: AR

Delegasjonsvedtak sak: 05/0161

Rev. nr. | Revisjonen omfatter | Antall rev. | Dato: | Ansvarlig sign:

Tilleggskrav:

Byggmester Asbjørn Hitland AS

Kanalveien 55, 5068 Bergen

Tlf.:55 59 14 44, fax.: 55 59 14 43,

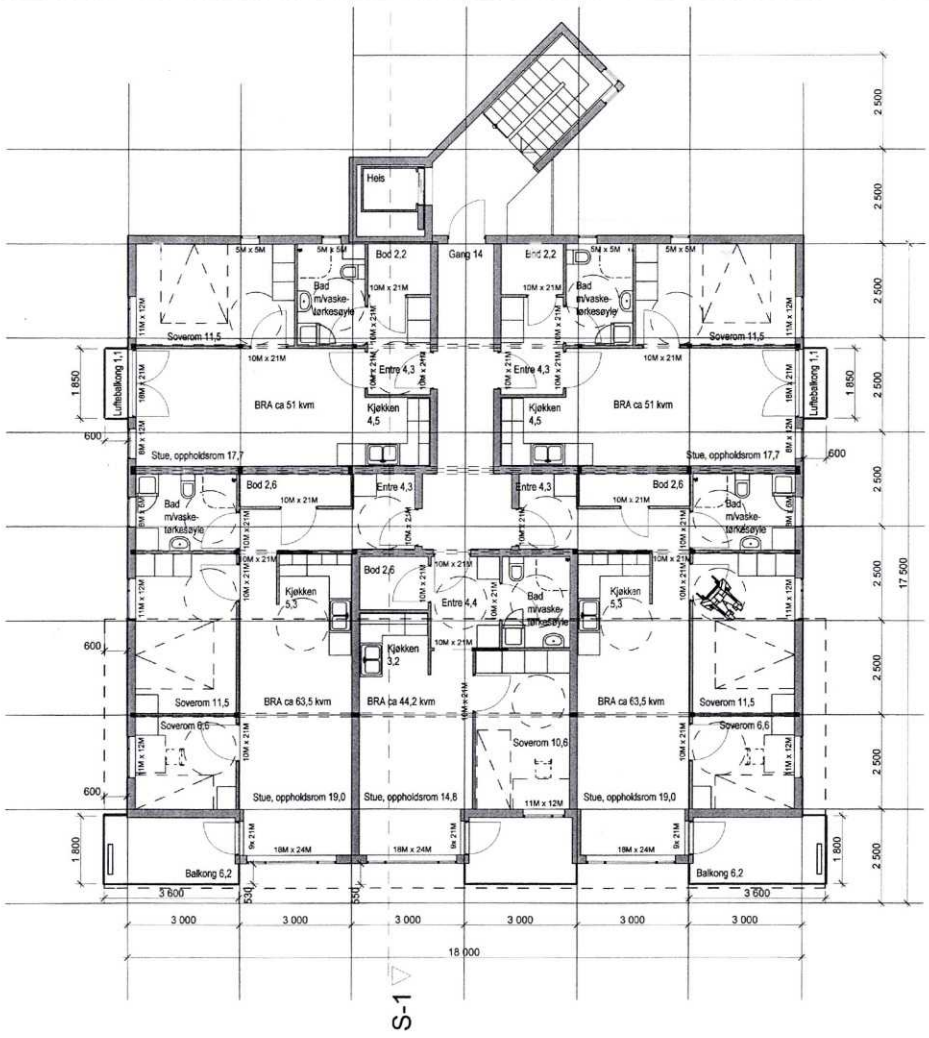
Prosjekt: **Bolighus, Os** | Gnr/bnr: 54/24 | Ansv: LLU | Dato: 25.03.04 | Målestokk: 1 : 100

Innhold tegning: **Plan 1. etasje** | Tegning nr.: **E-02** | Revisjon Rev.

Sivilarkitekt LEIF LUND as Bergen

Arstadgaten 37, 5009 Bergen

Prosjekt nr:



OS KOMMUNE

Godkjent ved teknisk sjef

Dato: 20/5-05 Sign.: AR

Delegasjonsvedtak sak: 05/6161

Opplysninger

Rev. nr.	Revisjonen omfatter:	Antall rev.	Dato:	Ansvarlig sign.

Tiltakshaver

Byggmester Asbjørn Hitland AS

Kanalveien 55, 5068 Bergen

Tlf.:55 69 14 44, fax.: 55 69 14 43,

Prosjekt:	Grafisk:	Ansv:
Bolighus, Os	54/24	LLU
		Dato: 25.03.04
		Målestokk: 1 : 100

Innhold tegning: **Plan 2. etasje**

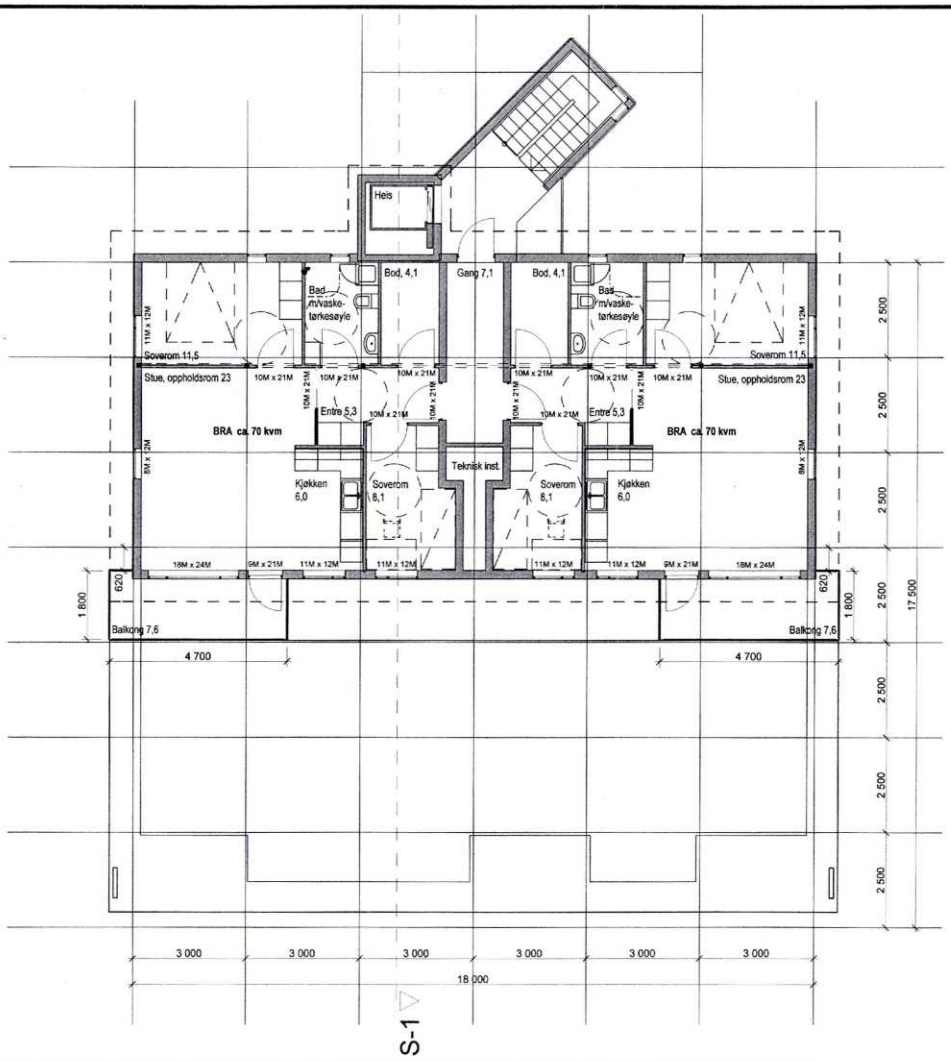
Tegning nr.: **E-03**

Revisjon tlm:

Sivilarkitekt LEIF LUND as Bergen

Åsalegaten 35, 5009 Bergen

Prosjekt nr:



Opplysninger

OS KOMMUNE

Godkjent ved teknisk sjef

Dato: 20/5-05 Sign.: AR

Delegasjonsvedtak sak: 05/0161

Rev. nr.:	Revisjonen omfatter:	Antall rev.:	Dato:	Ansvarlig sign:

Tiltakshaver:

Byggmester Asbjørn Hitland AS

Kanalveien 55, 5068 Bergen

Tlf.:55 59 14 44, fax.: 55 59 14 43,

Prosjekt: **Bolighus, Os** Gnr/bnr: 54/24

Ansv: LLU

Dato: 25.03.04

Målestokk: 1 : 100

Innhold tegning: **Plan 3. etasje**

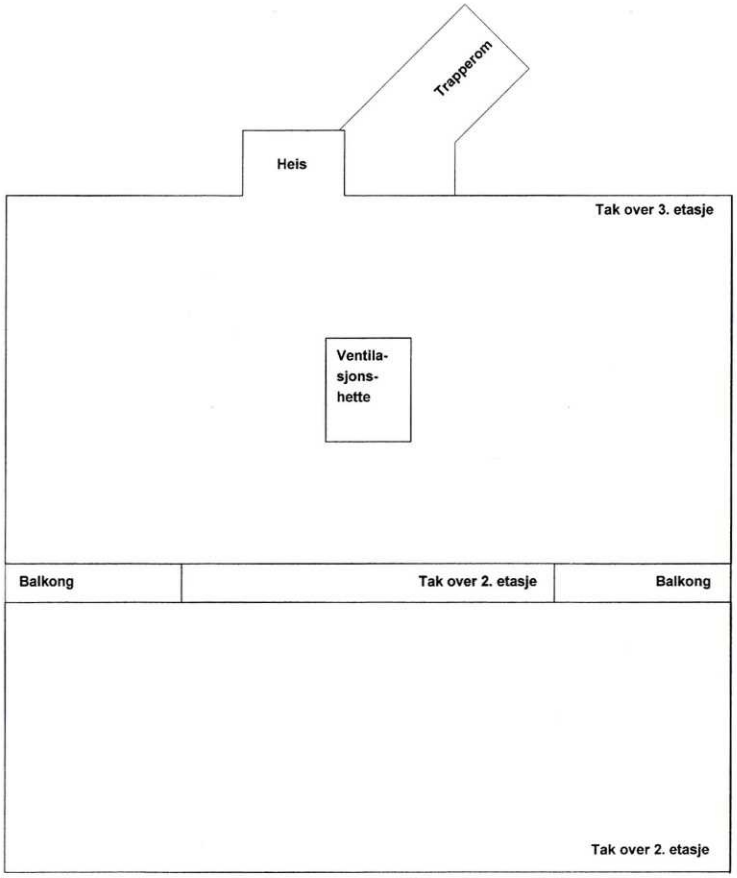
Tegning nr: E- 04

Revisjon tegn:

Sivilarkitekt LEIF LUND as Bergen

Arstadgaten 35, 5009 Bergen

Prosjekt nr:



OS KOMMUNE

Godkjent ved teknisk sjef

Dato: 20/5-05 Sign.: AR

Delegasjonsvedtak sak: 05/0161

Rev. nr. | Revisjonen omfatter: | Antall rev. | Dato: | Ansvarlig sign.

Tiltakshaver:

Byggmester Asbjørn Hitland AS

Kanalveien 55, 5068 Bergen

Tlf.:55 69 14 44, fax.: 55 59 14 43,

Prosjekt: **Bolighus, Os** Gnr/bnr: 54/24

Arkiv: LLU

Dato: 25.03.04

Målestokk: 1 : 100

Innhold tegning: **Takplan**

Tegning nr: E-05

Revisjon tegn.

Sivilarkitekt LEIF LUND as Bergen

Årstadvegen 33, 5018 Bergen

Prosjekt nr.



Opplysninger

OS KOMMUNE

Godkjent ved teknisk sjef

Dato: 20/5-05 Sign.: AR

Delegasjonsvedtak sak: 05/0161

Rev. nr.	Revisjonen omfatter	Antall rev.	Dato:	Ansvarlig sign.

Tiltakshaver

Byggmester Asbjørn Hitland AS

Kanalveien 55, 5068 Bergen

Tlf.:55 59 14 44, fax.: 55 59 14 43.

Prosjekt: **Bolighus, Os** Gnr/bnr: 54/24

Arkiv: LLU

Dato: 25.03.04

Målestokk: 1 : 100

Innhold tegning: **Snitt A - A**

Tegning nr: A-10

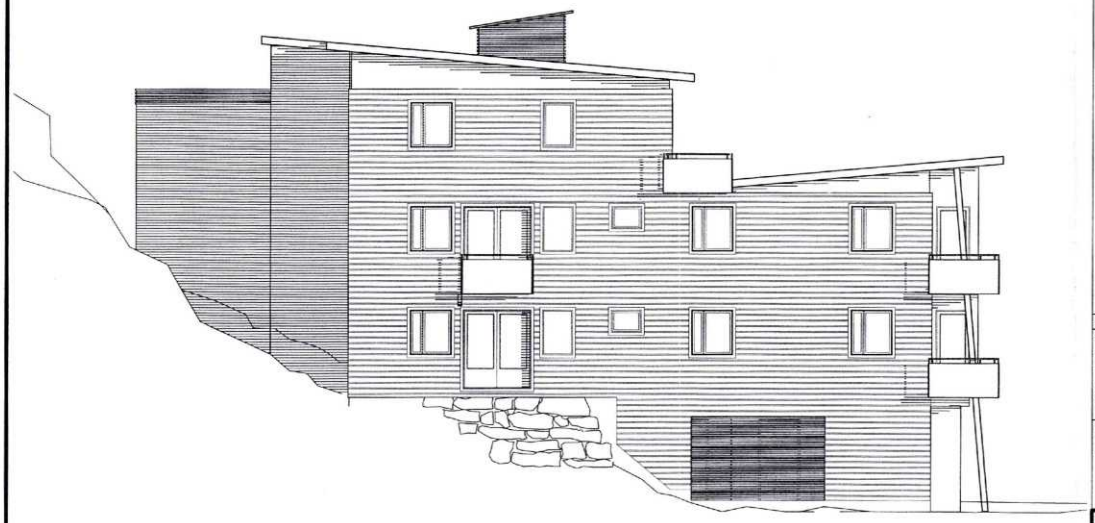
Revisjon tegn.

Sivilarkitekt LEIF LUND as Bergen

Arstadgaten 35, 5009 Bergen

Tlf. 55 59 61 60, Fax. 55 59 61 6, Mobil 95 80 60 91, E-post: arkitektlund@c2i.net

Prosjekt nr:



OS KOMMUNE

Godkjent ved teknisk sjef

Dato: 20/5 - 05 Sign.: AP

Delegasjonsvedtak sak: 05/0161

Rev. nr. | Revisjonen omfatter: | Antall rev.: | Dato: | Ansvarlig sign.

Tiltakshaver:

Byggmester Asbjørn Hitland AS

Kanalveien 55, 5068 Bergen

Tlf.:55 59 14 44, fax.: 55 59 14 43,

Prosjekt: **Bolighus, Os** Gnr/bnr: **54/24**

Arkiv: **LLU**

Dato: **25.03.04**

Målestokk: **1 : 100**

Innhold tegning: **Fasade mot nordvest**

Tegning nr: **E-07**

Revisjon tlts:

Sivilarkitekt LEIF LUND as Bergen
Årstadvegen 35, 5009 Bergen

Prosjekt nr:



OS KOMMUNE
Godkjent ved teknisk sjef
Dato: 20/5 - 05 Sign.: AR
Delegasjonsvedtak sak: 05/0161

Byggmester Asbjørn Hitland AS
Kanalveien 55, 5068 Bergen
Tlf.:55 69 14 44, fax.: 55 69 14 43,

Prosjekt: Bolighus, Os
Gnr/bnr: 54/24
Arkiv: LLU
Dato: 25.03.04
Målestokk: 1 : 100

Innhold tegning: Fasade mot sydvest
Tegning nr: F-06

Sivilarkitekt LEIF LUND as Bergen
Arstadveien 33, 5009 Bergen



OS KOMMUNE

Godkjent ved teknisk sjef

Dato: 29/5-05 Sign.: AR

Delegasjonsvedtak sak: 05/0161

Byggmester Asbjørn Hitland AS

Kanalveien 55, 5068 Bergen

Tlf.:55 59 14 44, fax.: 55 59 14 43,

Prosjekt: Bolighus, Os

Gnr/bnr: 54/24

Arkn: LLU

Dato: 25.03.04

Målestokk: 1 : 100

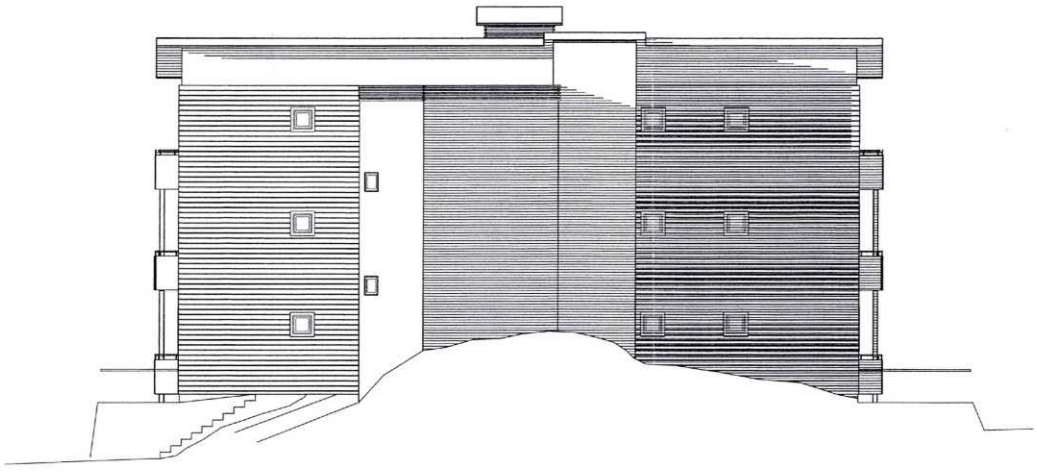
Innhold tegning: Fasade mot sydøst

Tegning nr: E-08

Sivilarkitekt LEIF LUND as Bergen

Arstadgaten 33, 5009 Bergen

Prosjekt nr:



OS KOMMUNE
Godkjent ved teknisk sjef
Dato: 20/5-05 Sign.: AP
Delegasjonsvedtak sak: 05/0161

Rev. nr.	Revisjonen omfatter	Antall mm	Dato:	Ansvarlig sign:

Tiltakshaver:

Byggmester Asbjørn Hitland AS
Kanalveien 55, 5068 Bergen
Tlf.:55 59 14 44, fax.: 55 59 14 43,

Prosjekt: **Bolighus, Os** Gnr/bnr: 54/24

Arkiv: LLU
Dato: 25.03.04
Målestokk: 1 : 100

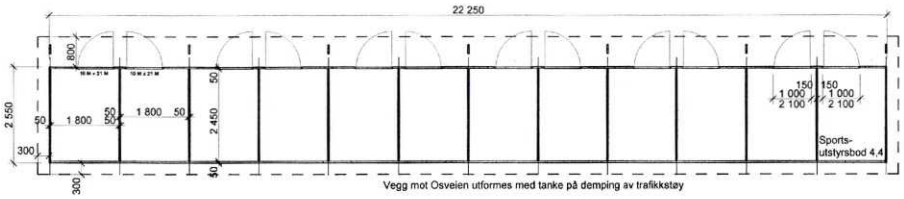
Innhold tegning: **Fasade mot nordøst**

Tegning nr.: E- 09

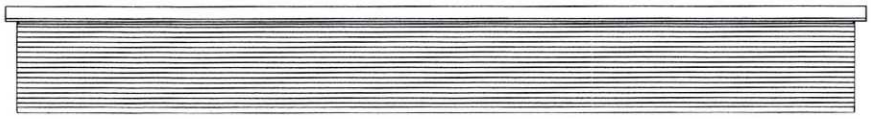
Revisjon tlno:

Sivilarkitekt LEIF LUND as Bergen
Årstadgaten 35, 5009 Bergen
Tlf.: 55 59 61 90, Fax.: 55 59 61 91, Mobil: 95 90 80 95, E-post: arkitekt.lund@c2i.net

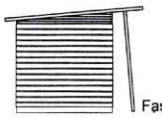
Prosjekt nr:



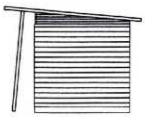
Plan sports- og utstyrsboder (12 stk.)



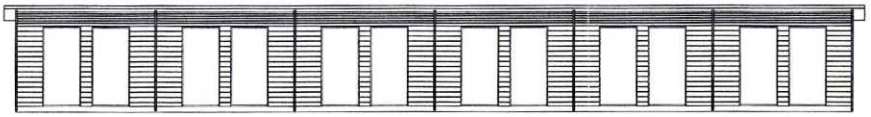
Fasade mot sydvest



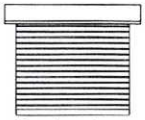
Fasade mot sydvestst



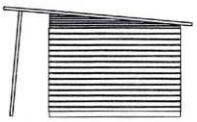
Fasade mot nordvest



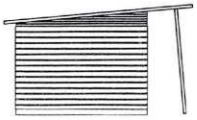
Fasade mot nordøst



Fasade mot sydvest



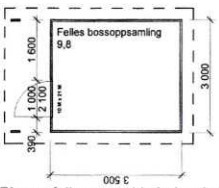
Fasade mot nordvest



Fasade mot sydvest



Fasade mot nordøst



Plan avfalls- og resirkuleringsbod

Opplysninger:

OS KOMMUNE
Godkjent ved teknisk sjef
Dato: 20/5-05 Sign.: AP
Delegasjonsvedtak sak: 05/6161

Rev. nr.	Revisjonen omfatter:	Antall rev.	Dato:	Ansvarlig sign:

Tiltakshaver:

Byggmester Asbjørn Hitland AS
Kanalveien 55, 5068 Bergen
Tlf.:55 59 14 44, fax.: 55 59 14 43,

Prosjekt: **Bolighus, Os** Gnr/bnr: **54/24**
Arkiv: **LLU**
Dato: **25.03.04**
Målestokk: **1 : 100**

Innhold tegning: **Sportsboder, bosshus**
Tegning nr.: **A-11**
Revisjon dato:

Sivilarkitekt LEIF LUND as Bergen
Årstadgaten 35, 5009 Bergen
Prosjekt nr:

OS KOMMUNE
Arealbruk

Os, 31.01.2007

Siv.arkitekt Leif Lund AS
Årstadgeilen 35

5009 BERGEN

L.nr.	Saknr.	Arkivkode	Eining/Sabh	Dykkar ref.
1954/07	04/812	/L42/	ARL/GHE	

FERDIGATTEST

I medhald av § 99.2 og 3 i Plan- og bygningslova og i samsvar med anmodning om ferdigattest og underteikna kontrollerklæring datert 20.12.06 blir det på gnr. 54, bnr. 747, Gudridflaten 1a, i Os kommune gitt ferdigattest for Nybygg Boligblokk på 3 eller 4 etasjer, for Siv. Arkitekt Leif Lund AS.
Byggjearbeidet er kontrollert i samsvar med § 99 i Plan- og bygningslova.

Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til andre føremål enn kva som går fram av byggjeløyve, jfr. § 93.

Eventuelle merknader:

Os kommune har innført pliktig renovasjon. Eigar må sjølv tinga bossabonnement hos BIR (Bergen Interkommunale Renovasjonsselskap) på tlf 81533030. Dette skal gjerast snarast råd.

Med helsing

Geir Heldal
Avd.ing. Byggesak

Geir Heldal
Avd.ing. Byggesak

Kopi til: Feiarmeisteren i Os
Folkeregisteret i Os

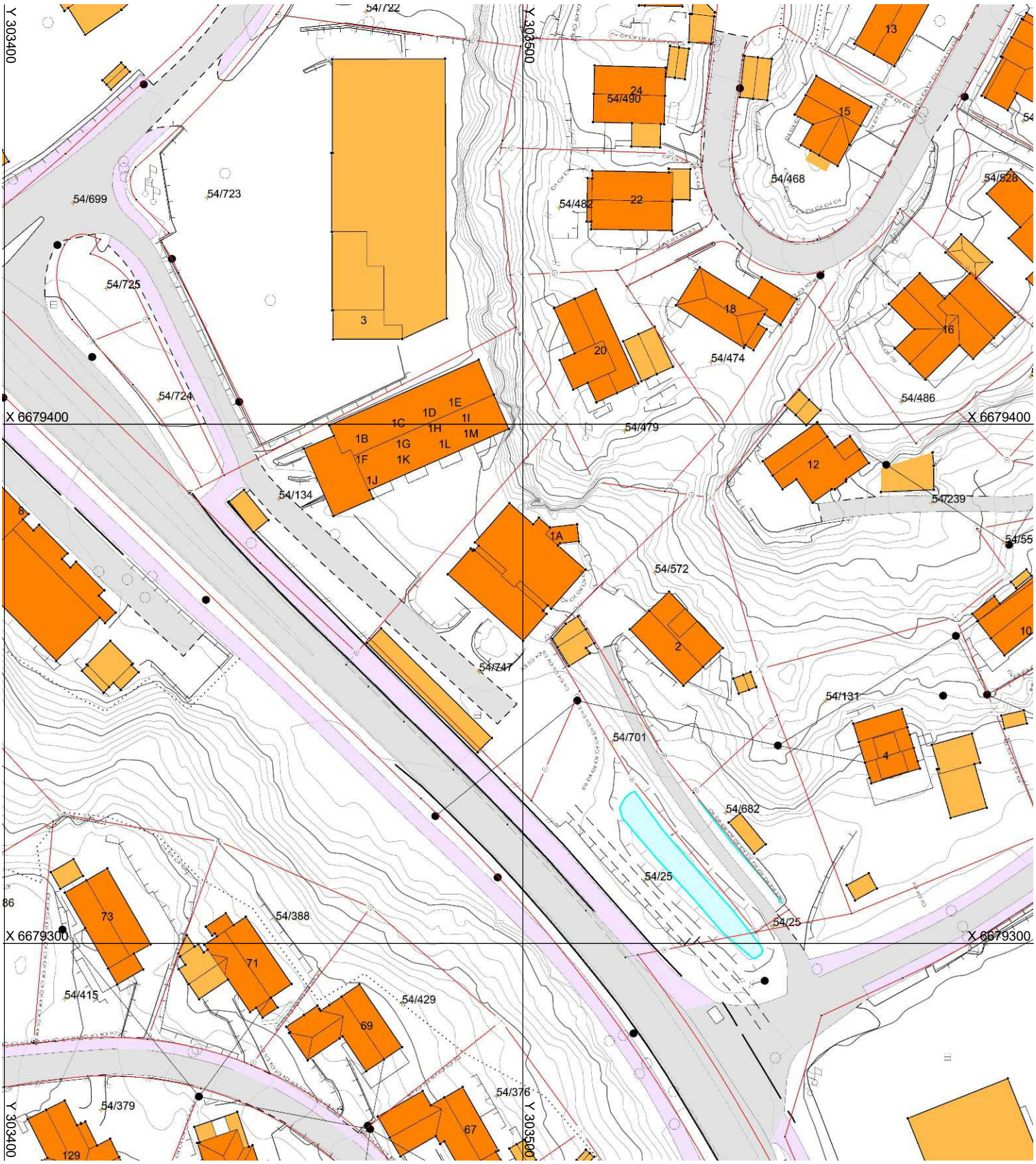
BJØRNAFJORDEN KOMMUNE

Kart- og oppmåling

Basiskart

Gnr/Bnr: 54/747
Adresse: Gudridflaten 1A
Målestokk: 1:1000
Dato: 06.01.2026

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)

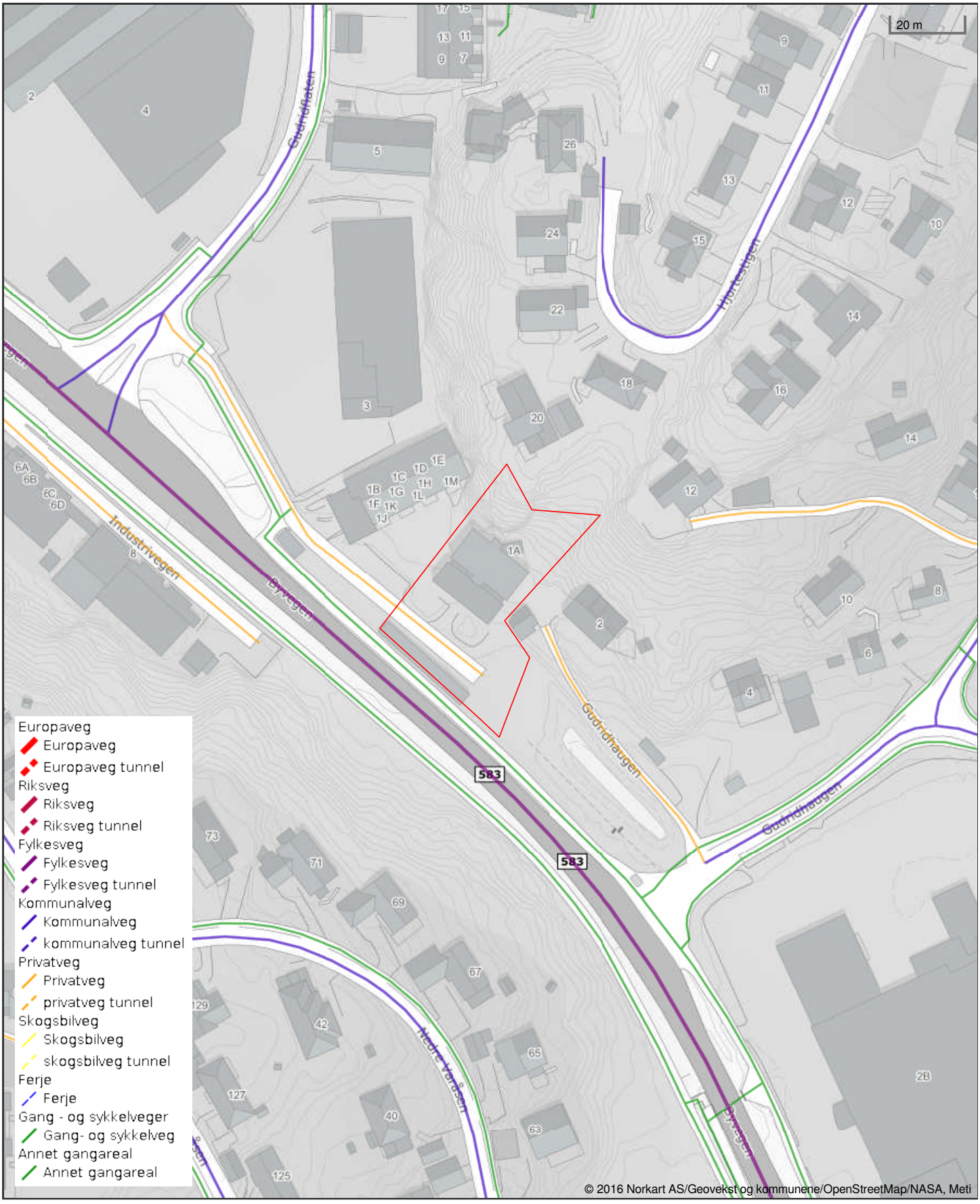
Bygning

Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)

Godkjent byggemelding

Utskriftsdato: 05.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 4624 - 54/747//



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.

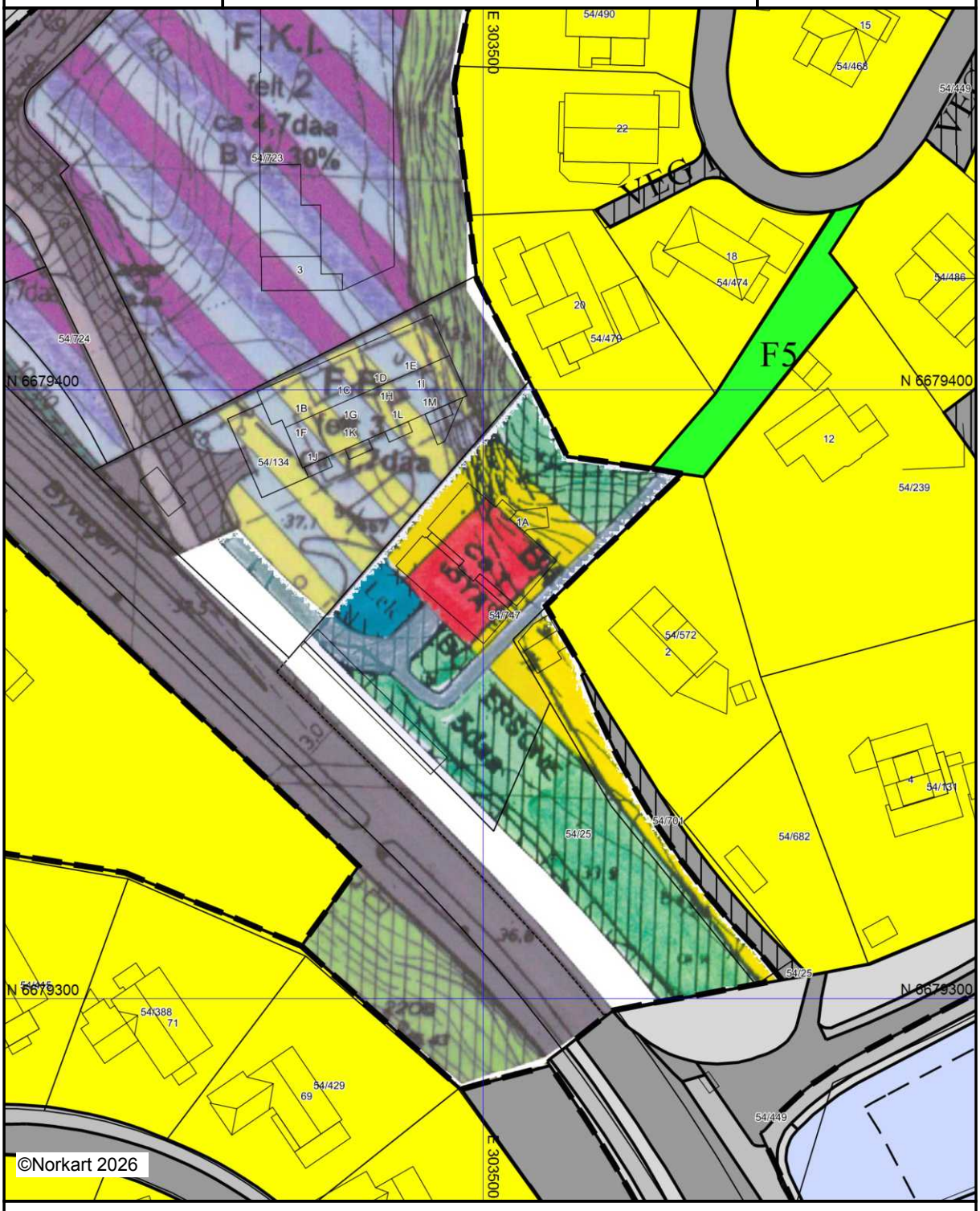
Bjørnafjorden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 54/747/0/12
Adresse: Gudridflaten 1A
Dato: 05.01.2026
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
- Privat veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Kjøreveg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Abc Påskrift feltnavn

Gudridflaten 1A

Nabolaget Tøsdal/Gudridhaugen - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Kuventræ barneskule (1-7 kl.) 309 elever, 14 klasser	19 min 1.5 km
Os barneskule (1-7 kl.) 206 elever, 12 klasser	4 min 2.1 km
Os ungdomsskule (8-10 kl.) 487 elever, 36 klasser	4 min 2.1 km
Os gymnas 270 elever, 11 klasser	13 min 1.1 km
Os vidaregåande skule 460 elever, 33 klasser	21 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Flåten Totalt 8 ulike linjer	2 min 0.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	24 min 25.6 km
Bergen Flesland	19 min

BARNEHAGER

Banktjørhaugen barnehage (0-5 år) 47 barn	8 min 0.7 km
Os barnehage (0-5 år) 101 barn	12 min 1 km
Varhaug barnehage (1-5 år) 54 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Gudridflaten	3 min
Spar Amfi Os	4 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

AMFI Os	3 min
Ditt Apotek AMFI Os	3 min
Os Vinmonopol	5 min

SPORT

Gudrihaugen grendalag- balløkke	6 min
Småhaugane-Kolskogen, ballbinge	10 min
EVO Os	6 min
Actic Osbadet	19 min

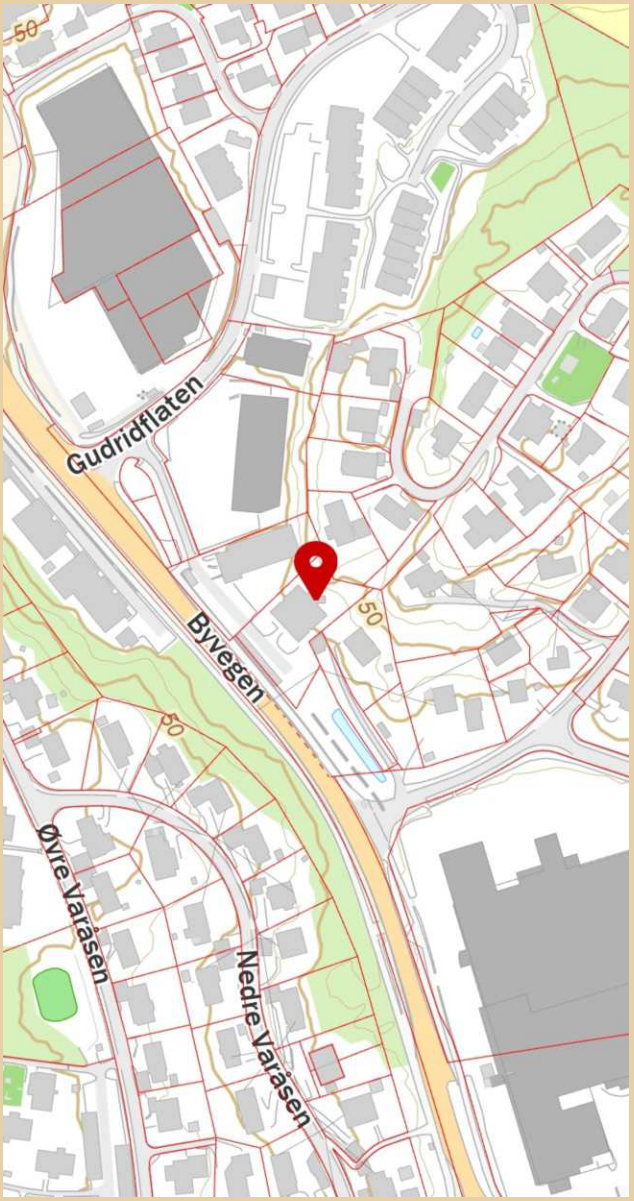
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gudridflaten 1A, 5210 Os
Gnr. 54, Bnr. 747, Snr. 12, Bjørnafjorden kommune.

Oppdragsnummer:
106260002

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikøyr & Brandt

Saksbehandler: Espen Hjertholm

Telefon / Mobil: 56 30 32 30 / 452 32 753

E-post: espen.hjertholm@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
