

# Naustdal

Berrvellene 38C, 6817 Naustdal



## Prisantydning

3.150.000,- + omk.



# Innhold

---

Fakta om boligen . . . . .	4
Omkostninger for kjøper. . . . .	6
Meglers vurdering . . . . .	8
Plantegninger. . . . .	18
Nøkkelinformasjon . . . . .	19
Viktig informasjon . . . . .	25
Dokumenter . . . . .	26
Løsøre og tilbehør. . . . .	96
Budskjema . . . . .	99



# Fakta om boligen

Prisantydning:  
3.150.000,- + omk.

Fellesutgifter:  
3 074,- pr. mnd.

Byggeår:  
2021

Areal:  
BRA-i:58m<sup>2</sup>.  
BRA-e: 5m<sup>2</sup>.  
TBA: 15m<sup>2</sup>.

Soverom:  
1

Tomt:  
Felles eiet tomt, 3 362m<sup>2</sup>.

Parkering:  
Leiligheten har en fast plass i felles garasjekjeller. Adkomst via trapp og heis.  
Det er montert elbil-lader på plassen.

Kommunale avgifter:  
11.101,- pr. år.

Eiendomstype:  
Leilighet, eierseksjon.

Adresse:  
Berrvellene 38C  
Postnr Poststed:  
6817 Naustdal







## Omkostninger for kjøper

3 150 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

78 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 150 000,-))

7 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfridd))

202,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

87 852,- (Omkostninger totalt)

3 237 852,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.





## Kort om eiendommen

2-roms leilighet i nyere sameige i Naustdal.

Leiligheta ligger fint til i byggets 2.etg. og har utsikt og balkong som vender nedover mot elva. Leiligheta har gjennomgående god standard på innvendige overflater og innredninger med bla. påkosta Sigdal kjøkkeninnredning, vannboren gulvvarme og downlights i himling.

Fra leiligheta er det heisadkomst ned i garasjekjeller hvor det fast plass med elbil-lader montert. Det er også en felles takterrasse som kan benyttes av sameiet.

Leiligheta ligger sentralt plassert med gangavstand til Naustdal sentrum.







Balkongen er på ca.15m<sup>2</sup>, har takoverbygg og glassrekkverk

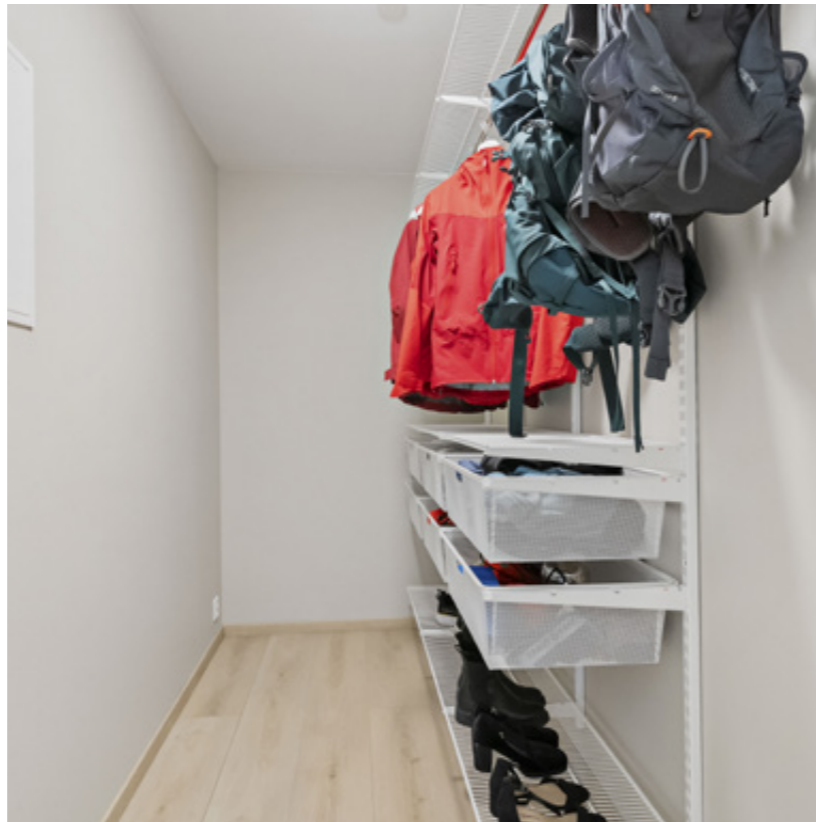




Soverommet er av bra størrelse med skyvedørgarderobe



Det er også en innvendig bod med hylleoppheg



Kombinert bad/vaskerom med flislagt gulv og downlights i himling





Tilhørende sportsbod på ca.5m<sup>2</sup>. ved garasjeplassen



Leiligheta disponerer en fast plass i felles garasjekjeller - her er det montert elbil-lader fra Easee





Velkommen til visning - husk påmelding!



Sameiget har en felles takterrasse - adkomst via innvendig trapp og heis





# Plantegning



Plantegningen er ikke målt og kan avvike fra beskrivelsen.  
Målestokk for alle størrelser er 1:100.  
Innretning og møbler er ikke bindende på den faktiske innretningen,  
og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

# Nøkkelinformasjon

## Adresse

Berrvellene 38C  
6817 Naustdal  
2. etasje

## Matrikkel

Gnr. 499 bnr. 520 snr. 7 orgrnr.  
929026861 i Sunnfjord  
kommune

## Beliggenhet, adkomst

Toroms leilighet i 2. etasje i seksjonert lavblokk på Berrvellene i Naustdal, med sentrumsnær plassering. Tilkomst fra offentlig vei og sameiet sitt fellesareal. Leiligheten har lett tilkomst fra felles gangareal, via heis og trapperom fra felles garasjeanlegg i kjelleren og inngangspartiet på bakkeplan.

Det er gangavstand til barnehager, barne- og ungdomsskole, idrettsanlegg, butikk, badestrand, båthavn og Naustdal sentrum. Til Førde er det en avstand på ca. 13 km.

Se kart i Finn-annonsen eller kontakt megler for nærmere veibeskrivelse.

## Type, eierform og byggeår

Leilighet Eierseksjon, oppført i 2021

## Bygninger og byggemåte

Bygningen er oppført i tradisjonell konstruksjon i forhold til byggeåret 2021. Leiligheten har normalt god

standard i forhold til byggeåret, og generelt lite synlig bruksslitasje. Det er i tilstandsrapporten påpekt følgende avvik:

- TG0/TG1: 23 stk.
- Utvendig vinduer
  - Utvendig dører
  - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
  - Felles utvendige bygningsdeler
  - Innvendige overflater
  - Etasjeskille/gulv mot grunn
  - Innvendige dører
  - Garderober/garderobeskap
  - Overflater vegger og himling bad
  - Overflater gulv bad
  - Sluk, membran og tettesjikt bad
  - Sanitærutstyr og innredning bad
  - Ventilasjon bad
  - Overflater og innredning stue/kjøkken
  - Avtrekk stue/kjøkken
  - Vannledninger
  - Avløpsrør
  - Ventilasjon
  - Varmtvannstank
  - Vannbåren varme
  - Elektrisk anlegg
  - Branntekniske forhold
  - Radon

TGIU: 1 stk.

- Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bygningen er oppført i betong, stål og trekonstruksjon.

Grunnmur og fundament av betong. Yttervegger av bindingsverk med utvendig kledning av trepanel. Skillevegger mellom leilighetene/fellesarealet er av betong og bindingsverk, utført som lyd- og branncellekonstruksjon. Takkonstruksjon med flatt tak med taktekkning av pvc-takbelegg. Vindu med malte trekarmer med 3-lags glass og utvendig med aluminiumsbeslag. Inngangsdør med malte slette overflater. Terrasseskyvedør med malte trekarmer med 3-lags glass og utvendig med aluminiumsbeslag. Fra stue/kjøkken er det tilkomst til overbygd altan med betongdekke med dekke av terrassebord, ca. 15 m<sup>2</sup>. Rekkverk i glass med rekkverksstolper i lakkert stål.

## SPORTSBOD

Seksjonen har sportsbod i bakkant av parkeringsplassen i garasjeanlegget, ca. 5 m<sup>2</sup>. Boden har asfaltert dekke, og er avdelt fra garasjeanlegget med gittervegger. Elektrisk anlegg er installert.

## PARKERINGSPLASS I FELLES LUKKET GARASJEANLEGG

Seksjonen har parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg i underetasjen. Asfaltert dekke. Konstruksjonen er ellers av betong med malte overflater.



**Arealer og fordeling per etasje**

Totalt BRA '63 kvm består av:  
 - BRA-i (internt bruksareal): 58 kvm  
 - BRA-b (innglasset balkong):  
 - BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm  
 - TBA (terrasse-/balkongareal) 15 kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Andre etasje:  
 - BRA: 58 m<sup>2</sup>  
 - BRA-i: 58 m<sup>2</sup> (stue/kjøkken, bad, soverom, entrè, bod)  
 - TBA: 15 m<sup>2</sup>

Sportsbod  
 BRA-e 5 m<sup>2</sup>

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmål og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

**Møblering / utstyr**

Integrerte hvitevarer på kjøkken følger med.  
 Porttelefon.  
 Garderobeskap på soverom og hyller i bod følger med.  
 TV/internett-tilkobling.  
 Elbil-lader.

Knagg og speil i entre følger ikke med.

**Innvendige overflater og innredninger**

Gulv med laminat. Vegger med malte slette overflater på underlag av gips. Himlinger med malte slette overflater på underlag av gips. Formpressa hvite slette dører innvendig. Skyvedørgarderobe med garderobeinnredning og speilfronter i soverommet. Garderobeinnredning i boden.

**VÅTROM**

Bad med flislagt gulv med 60x60 fliser, varmekabler i gulvet, vegger med baderomsplater, himling med malt slett overflate på underlag av gips, vegghengt klosett, baderomsinnredning med servantplate, speil med belysning, veggmontert dusj med svingdører, skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

**KJØKKEN**

Sigdal kjøkkeninnredning med hvite slette fronter, komposittbenkeplate, underlimt oppvaskkum, integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, og kjøle/fryseskap. Glassplate på veggflaten over induksjonstoppen og oppvaskkummen.

**TEKNISKE INSTALLASJONER**

Oppvarming basert på vannboren gulvvarme i stue/kjøkken og i entrèen. Ventilasjonen er basert på

balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Sanitæranlegg med rør-i-rør system og avløpsrør av plast. Varmtvannstank på 194 liter er installert i badet. Elektrisk anlegg med skjult installasjon og sikringsskap med automatsikringer. Belysning er i stor grad med led-downlights.

**Oppvarming**

Varmekabler i gulv i badet. Vannboren gulvvarme i stue/kjøkken og i entrèen.

**Parkering**

Leiligheten har en fast plass i felles garasjekjeller. Adkomst via trapp og heis. Det er montert elbil-lader på plassen.

Sameiet har ellers flere utvendige gjesteparkeringsplasser.

**Areal og eierform**

Areal: 3 362 kvm,  
 Eierform: Felles eiet tomt

**Tomt og hage**

Sameiet sitt fellesareal er normalt flott opparbeida med asfalterte gang- og trafikkareal, uteområde med betongdekke med lekeapparat og grøntareal. Sameiet har og en felles større takterrasse.

**Eier**

Mari Horstad

**Vei, vann og avløp**

Kommunal vei til tomtegrensen.

Kommunalt- vannverk og avløpsanlegg tilknyttet via sameiet sitt private ledningsnett.

**Reguleringsplan**

Regulert bustadområde for boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse.  
 Link til reguleringsplan:  
<https://www.arealplaner.no/4647/arealplaner/550>

Det er planlagt utbygging av to blokker til (2 byggesteg til) sør for eksisterende blokk. Se vedlagt tegninger/skisser på dette i salgsoppgaven.

**Tinglyste rettigheter og servitutter**

Det er innhentet kopi av servitutter som kan være av interesse å lese innen budgivning. Disse kan lastes ned fra internett eller be om kopi fra megler.

Tinglyste heftelser (servitutter) på eiendommen:  
 Disse ble overført fra hovedbruket ved fradeling av felles tomt for sameiet.

1840/900009-1/55 Utskifting 02.11.1840  
 Overført fra: 4647-499/520  
 Gjelder denne registerenheten

med flere

1860/900020-1/55 Vilkår i kjøpekontrakt 07.04.1860

Overført fra: 4647-499/520  
 Gjelder denne registerenheten med flere

1894/900058-1/55 Utskifting 09.02.1894

Overført fra: 4647-499/520  
 Gjelder denne registerenheten med flere

1894/900059-1/55 Utskifting 23.07.1894

Overført fra: 4647-499/520  
 Gjelder denne registerenheten med flere

1896/900103-1/55 Utskifting 24.02.1896

Overført fra: 4647-499/520  
 Gjelder denne registerenheten med flere

1903/900123-1/55 Utskifting 12.01.1903

Overført fra: 4647-499/520  
 Gjelder denne registerenheten med flere

1904/900223-1/55 Utskifting 08.02.1904

overutskifting  
 Overført fra: 4647-499/520  
 Gjelder denne registerenheten med flere

1908/900288-1/55 Erklæring/avtale 19.10.1908

Bestemmelse om veg  
 Overført fra: 4647-499/520  
 Gjelder denne registerenheten med flere

1909/900144-1/55 Utskifting 22.02.1909  
 Overført fra: 4647-499/520  
 Gjelder denne registerenheten med flere

1913/900143-1/55 Utskifting 10.02.1913  
 Overført fra: 4647-499/520  
 Gjelder denne registerenheten med flere

1913/900144-1/55 Utskifting 15.12.1913  
 overutskifting  
 Overført fra: 4647-499/520  
 Gjelder denne registerenheten med flere

1940/478-1/55 Utskifting 24.06.1940  
 Overført fra: 4647-499/520  
 Gjelder denne registerenheten med flere

1941/214-1/55 Utskifting 26.02.1941  
 overutskifting

Overført fra: 4647-499/520  
 Gjelder denne registerenheten med flere

1961/2356-1/55 Erklæring/avtale 27.10.1961

Inntaksdam i Bærelva  
 Rettighetshaver Naustdal Vassverk



Overført fra: 4647-499/520  
Gjelder denne registerenheten med flere

1961/2358-1/55 Erklæring/  
avtale  
27.10.1961

Bestemmelse om vannledning  
Med flere bestemmelser  
Rettighetshaver Naustdal  
Vassverk  
Overført fra: 4647-499/520  
Gjelder denne registerenheten med flere

1963/40-1/55 Jordskifte  
10.01.1963  
Fiskeordningssak  
Overført fra: 4647-499/520  
Gjelder denne registerenheten med flere

1966/2626-1/55 Erklæring/  
avtale  
10.11.1966  
Vegvesenets betingelser  
vedtatt  
Overført fra: 4647-499/520  
Gjelder denne registerenheten med flere

1996/1640-1/55 Jordskifte  
22.03.1996  
Overført fra: 4647-499/520  
Gjelder denne registerenheten med flere

2011/452054-1/200 Jordskifte  
14.06.2011  
Sak 1400-1998-0036 Naustdal  
m.fl.  
Overført fra: 4647-499/520  
Gjelder denne registerenheten

med flere

### Ferdigattest

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på bygget.

### Diverse opplysninger

Sameie: Berrvelltunet Sameige,  
Orgnr.: 929026861  
Andel fellesgjeld: 11875, Andel fellesformue: 10012  
Ytterligere informasjon om felleslån skal finnes i opplysningsbrev fra forretningsfører. Brevet kan lastes ned fra nettet eller be om kopi fra megler.  
Regnskapsfører har lovfestet pant til dekning for utestående beløp inntil 2G (G = folketrygdens grunnbeløp).

### Vedtekter, regler, regnskap ol.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning (lastes ned fra nett-salgsoppgaven på FINN eller hjemmesider). Det må påregne trappevask, dugnadsplicht, samt at det forefinnes konkrete regler om husdyrhold, fremleie og bruk av fellesarealer (om ikke annet er spesielt opplyst).

### Prisantydning

3 150 000,- /  
Fellesutgifter: 3 074,- pr. mnd  
Inkl. akonto oppvarming, internett/TV-pakke, trappevask, felles forsikring, div.

andre driftskostnader.

### Beregnet total kostnad

3 150 000,- (Prisantydning)  
-----  
-  
Omkostninger  
78 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 150 000,-))  
7 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
202,- (Pantattest kjøper)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
-----  
87 852,- (Omkostninger totalt)  
-----  
3 237 852,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

### Tilstandsrapport

Utført av : Førde Takstkontor as / Ole Andre Roska  
Takstdato : 07.09.2024  
Markedsverdi : 3 150 000,-  
Teknisk verdi : 3 900 000,-  
  
Formuesverdi : 560 819,-  
Sekundær formuesverdi : 2 131 113,-  
Formuesverdi pr. : 31.12.2022

### Energiforbruk og energimerking

Oppvarmingskarakter Oransje  
- Energikarakter B

Selger opplyser at forbruket i 2023 var på 4900kWh i leiligheten.

### Forsikring

If Skadeforsikring NUF  
Polisenummer: SP0003831257

### Kommunale avgifter

Kr. 11 101 pr. år  
Inkl. eiendomsskatt, vann- og avløpsavgift.

Renovasjonsavgift til SUM kommer i tillegg.

### Oppgjør

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler på meglers klientkonto, senest på siste virkedag innen overtagelsen finner sted.

### Meglernes vederlag og utlegg

Markedspakke (Kr.18 900)  
Oppgjørshonorar (Kr.4 900)  
Visninger (900,- pr. stk.)  
Eierskiftegebyr trekkes i oppgjør - SELGER (Kr.6 385)  
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.500)  
Provisjon (forutsatt salgssum: 3 150 000,-) (Kr.40 000)  
Tilrettelegging (Kr.8 500)

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring og interessenter oppfordres til å

sette seg inn i selgers egenerklæring før det gis bud på eiendommen.

### Arealangivelser i salgsoppgaven

Arealangivelsene er hentet fra tilstandsrapport. Megler har ikke kontrollmålt arealene.

### Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

For å legge inn bud ved hjelp av budskjema på papir så lever dette personlig eller send det pr. epost post@fjordmegler.no.

Bud som har kortere akseptfrist enn kl.12.00 dagen etter siste annonserte fellesvisning vil ikke bli formidlet videre til selger.

Megler skal, i den grad det er mulig, informere alle interessenter og budgivere skriftlig om status i budgivingen. Megler plikter å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at bud skal kunne bli behandlet og formidlet videre på en forsvarlig måte, skal bud ikke ha en kortere akseptfrist enn

30 minutter fra budet er gitt. Bud med kortere frist vil ikke bli formidlet videre til selger.

Selger har akseptert å forholde seg til overnevnte vilkår for budgivning

### Overtagelse

Avklares i forbindelse med budgivning.

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med



eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Lov om hvitvasking**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål. Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon. Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i

forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkrefret denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

#### **Oppdragsansvarlig**

Fjordane Eiendomsmegling AS  
Fjellvegen 10  
6800 Førde  
Foretaksregistrert orgnr:  
992225173  
Ansvarlig megler:  
Christoffer Sæle Merkesvik

#### **Visning**

Husk påmelding til visning. Dersom det ikke er påmeldte til oppsatt visning, vil denne bli avlyst.

#### **Salgsoppgave datert**

18.09.2024

# Viktig informasjon

#### **NB!**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS: eller per fax til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivingen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30

minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgiving», som er inntatt i salgsoppgaven.



# Tilstandsrapport

Leilegheit  
Berrvellene 38 C, 6817 NAUSTDAL  
SUNNFJORD kommune  
# gnr. 499, bnr. 520, snr. 7



## Markedsverdi

**3 150 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m<sup>2</sup> BRA-i: 58 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.08.2024    Rapportdato: 07.09.2024    Oppdragsnr.: 20724-1591    Referansenummer: QN1938  
Autorisert foretak: Førde Takstkontor AS    Sertifisert Takstingeniør: Ole André Roska    Vår ref: Ole Andre Roska



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Førde Takstkontor AS

Førde Takstkontor v/ Bjarte Roska vart etablert i 1996. I 2008 vart firmaet omgjort til aksjeselskap under namnet Førde Takstkontor AS. Firmaet har i dag 3 tilsette takstmenn/takstingeniører som utfører takstopdrag i Sunnfjord, Sogn og Nordfjord. Med bakgrunn i lang erfaring og breddekompetanse innan taksering, har Førde Takstkontor etablert seg som eit leiande takstfirma i midtre del av Vestlandsregionen. Førde Takstkontor har levert over 15 000 rapportar i området, og har med det eit stort arkiv med relevante opplysningar. Med stort fokus på kvalitet, og spisskompetanse innan taksering, har vi opparbeidd ei solid kundegruppe som består av privatpersonar, eigedomsmeklarar, advokatar, næringslivet, offentleg etater og domstolane.



### Rapportansvarlig

Ole André Roska  
Uavhengig Takstingeniør  
ole@fordetakstkontor.no  
959 91 625





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELENE ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført i tradisjonell konstruksjon i høve til byggeåret 2021. Leilegheita har normalt god standard i høve til byggeåret, og generelt lite synleg bruksslitasje.

Bygningen sin isolasjonsverdi er vurdert som normal i høve til byggeåret sine føreskriftskrav.

Det er krav om energimerking av bustadhus og leilegheiter som vert lagt ut for sal. For utfyllande opplysningar om kravet til energimerking syner ein til nettadressa "energimerking.no".

### Leilegheit - Byggeår: 2021

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført i betong, stål- og trekonstruksjon.  
Grunnmur og fundament av betong.  
Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av trepanel.  
Skilleveggar mellom leilegheitene/fellesarealet er av betong og bindingsverk, utført som lyd- og branncellekonstruksjon.  
Takkonstruksjon med flatt tak med takteking av pvc-takbelegg.  
Vindu med malte trekarmar med 3-lags glas og utvendig med aluminiumsbeslag.  
Inngangsdør med malte slette overflater.  
Terrasseskyvedør med malte trekarmar med 3-lags glas og utvendig med aluminiumsbeslag.

Frå stove/kjøkken er det tilkomst til overbyggd altan med betongdekke med dekke av terrassebord, ca. 15m<sup>2</sup>.  
Rekkverk i glas med rekkverksstolpar i lakkert stål.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Golv med laminat.  
Veggar med malte slette overflater på underlag av gips.  
Himlingar med malte slette overflater på underlag av gips.  
Formpressa kvite slette dører innvendig.  
Skyvedørsgarderobe med garderobeinnreiing og speilfrontar i soverommet.  
Garderobeinnreiing i boda.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med flislagt golv med 60x60 fliser, varmekablar i golvet, veggar med baderomsplater, himling med malt slett overflate på underlag av gips, vegghengt klosett, baderomsinnreiing med servantplate, speil med belysning, veggmontert dusj med svingdører, skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sigdal kjøkkeninnreiing med kvite slette frontar, komposittbenkeplate, underlimt oppvaskkum, integrert induksjonstopp, steikeovn, oppvaskmaskin, og kjøle/fryseskap.  
Glasplate på veggflata over induksjonstoppen og oppvaskkummen.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming er basert på vassboren golvvarme i stove/kjøkken og i entrèen.  
Ventilasjonen er basert på balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Sanitæranlegg med rør-i-rør system og avløpsrør av plast.  
Varmtvastank på 194 liter er installert i badet.

Elektrisk anlegg med skjult installasjon og sikringskap med automatsikringer.  
Belysning er i stor grad med led-downlights.  
Fiber er installert.  
Dørtelefon er installert.

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	63 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	58 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 150 000

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 900 000

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

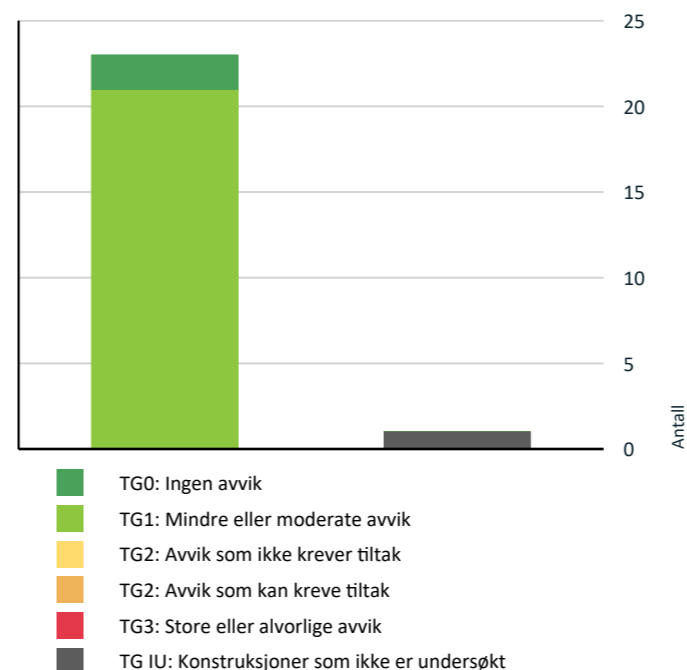
[Gå til side](#)

#### Leilegheit

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er basert på gjennomgang av bustaden, opplysningar framlagt og gitt under synfaring og som er innhenta frå kommunen sin kartportal og Ambita/Eiendomsverdi. Nivellerte golvflater er tilfeldig utvalgt, andre høgdeforskjellar kan difor forekomme i del av golva. Mindre arealavvik kan forekomme som følgje av blant anna eventuelle retningsavvik i ulike konstruksjonar, manglande kjennskap til tjukkeleiken på innvendige skilleveggar, matematiske avrundingsreglar, eller avvik i lengdemål der ein ikkje får målt heile lengder med laseren. Tilleggsbyggingar blir skildra, men ikkje vurdert med tilstandsgrad. Kostnadsestimat blir i stor grad berre lagt inn på bygningsdelar med TG3. Tilstandsrapporten har fastlagde tekstfelt på bokmålsform som ikkje kan endrast, rapporten vert elles skriven på nynorsk.

### Oppsummering av avvik

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

#### Leilegheit

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## LEILEGHEIT



**Byggeår**  
2021

**Kommentar**  
Kilde: Eiendomsverdi

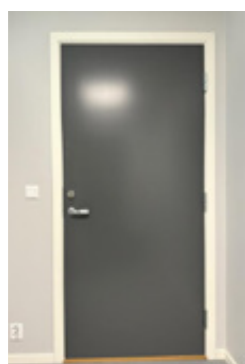
## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vindu med malte trekarmar med 3-lags glas og utvendig med aluminiumsbeslag.  
Lamellgardin i soverommet.

### TG 1 Dører

Inngangsdør med malte slette overflater.  
Terrasseskyvedør med malte trekarmar med 3-lags glas og utvendig med aluminiumsbeslag.



### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Frå stove/kjøkken er det tilkomst til overbygd altan med betongdekke med dekke av terrassebord, ca. 15m<sup>2</sup>.  
Rekkverk i glas med rekkverksstolpar i lakkert stål.



### TG 1 Felles utvendige bygningsdeler

Bygningen er oppført i betong, stål- og trekonstruksjon. Grunnmur og fundament av betong. Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av trepanel. Skilleveggar mellom leileighetene/fellesarealet er av betong og bindingsverk, utført som lyd- og branncellekonstruksjon. Takkonstruksjon med flatt tak med taktekkning av pvc-takbelegg.

Vedlikehaldsplan for sameiget er framlagt.



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Golv med laminat.  
Veggar med malte slette overflater på underlag av gips.  
Himlingar med malte slette overflater på underlag av gips.

Under synfaringa vart det registrert lokale områder med knirk i laminatgolvet.  
Innvendige overflater har naturleg elde og bruksslitasje i høve til alderen. Ein har ulike krav til innvendige overflater, innvendige overflater må difor vurderast av eventuell kjøpar.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Etasjeskille av betongdekke.

Det er ikkje registrert vesentleg høgdeforskjell i golvet. Største målte høgdeforskjell i golvet er på 5 mm over ein avstand på 2 meter.

### TG 0 Radon

Radonmåling er lite relevant med omsyn til at det er garasjeanlegg i underetasjen.

### TG 1 Innvendige dører

Formpressa kvite slette dører innvendig.



### TG 1 Garderober/garderoreskap

Skyvedørgarderobe med garderobeinnreiing og speilfrontar i soverommet.  
Garderobeinnreiing i boda.



## VÅTROM

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

Bad med standard frå byggeåret 2021, med dokumentert utføring. Framlagt dokumentasjon: Sjekklister og teknisk godkjenning for membran.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggar med baderomsplater og himling med malt slett overflate på underlag av gips.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt golv med 60x60 fliser og varmekablar i golvet.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Hjørnesluk av plast i dusjsjona.  
Membran/tettesjikt av smøremembran med dokumentert utføring.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt klosett, baderomsinnreiing med servantplate, speil med belysning, veggmontert dusj med svingdører, skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Ventilasjonen er basert på balansert ventilasjon og luftespalte i døra for tilluft.

## 2. ETASJE > BAD

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Holtaking for fuktmåling er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunna tilleggende konstruksjoner. Dusjsone vender mot yttervegg og kjøkkenet.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnreiing med kvite slette fronter, komposittbenkeplate, underlimt oppvaskkum, integrert induksjonstopp, steikeovn, oppvaskmaskin, og kjøle/frysenskap. Glasplate på veggflata over induksjonstoppen og oppvaskkummen.



### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Avtrekk

Ventilator i kjøkkenet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Vassrør med rør-i-rør system. Rørsentralen er installert i fordelingskap i badet.

Vurdert til TG1 basert på alder, og kontroll av synleg del av røra.



### Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdert til TG1 basert på alder, og kontroll av synleg del av røra.

### Ventilasjon

Ventilasjonen er basert på balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Ventilasjonsanlegget er installert i badet.



### Varmtvannstank

Varmtvannstank på 194 liter er installert i badet.

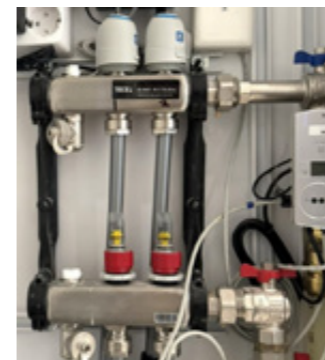
# Tilstandsrapport



### Vannbåren varme

Oppvarming er basert på vassboren golvvarme i stove/kjøkken og i entréen. Rørsentralen er installert i fordelingskap i badet.

Vurdert til TG1 basert på alder, og kontroll av synleg del av røra.



### Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med skjult installasjon og sikringsskap med automatsikringer.

Belysning er i stor grad med led-downlights. Fiber er installert. Dørtelefon er installert.

Elektrisk anlegg er ikke kontrollert i tilstandsrapporten. TG1 er sett basert på framlagt kontroll av elektrisk anlegg, utført av DLE 28.06.2022. Utført kontroll er ein stikkprøvekontroll, og er ingen garanti for at det ikke kan vere feil og manglar på anlegget. Utvida kontroll av elektrisk anlegg er generelt anbefalt.

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



### Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Røykvarslar, brannslukningsapparat og sprinkleranlegg. Sprinklerhodene er utført som skjult installasjon.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?



## Tilstandsrapport

Nei



## Bygninger på eiendommen

### Sportsbod



**Anvendelse**

**Byggeår**

2021

**Standard**

**Vedlikehold**

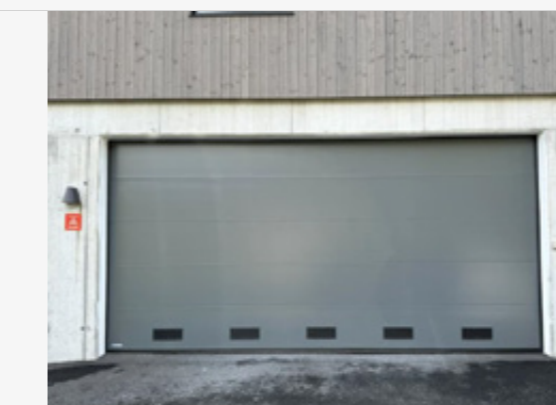
**Kommentar**

Kilde: Eiendomsverdi

### Beskrivelse

Seksjonen har sportsbod i bakkant av parkeringsplassen i garasjeanlegget, ca. 5m<sup>2</sup>. Boda har asfaltert dekke, og er avdelt fra garasjeanlegget med gitterveggar. Elektrisk anlegg er installert.

### Parkeringsplass i felles lukka garasjeanlegg



**Anvendelse**

**Byggeår**

2021

**Standard**

**Vedlikehold**

**Kommentar**

Kilde: Eiendomsverdi

### Beskrivelse

Seksjonen har parkeringsplass i felles lukka garasjeanlegg i underetasjen. Asfaltert dekke. Konstruksjonen er elles av betong med malte overflater. Ladar for elbil er installert.

## Konklusjon og markedsvurdering

## Formål med takseringen: Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**  
**58 m<sup>2</sup>/58 m<sup>2</sup>**

*Leilegheit:* Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Bod, Entré

*Andre bygg:* Sportsbod, Parkeringsplass i felles lukka garasjeanlegg  
*Bruksareal andre bygg:* 5 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**  
**Kr 3 150 000**

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**  
**Kr 3 900 000**

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

**Markedsverdi** **3 150 000**

**Konklusjon markedsverdi** **3 150 000**

## Markedsvurdering

Toroms leilegheit i 2. etasje i seksjonert lågblokk på Berrvellene i Naustdal, med sentrumsnær plassering med gangavstand til barnehagar, barne- og ungdomsskule, idrettsanlegg, butikk, badestrand, båthamn og Naustdal sentrum. Til Førde er det avstand på ca. 13km. Leilegheita har hovedfasade og altan vendt mot nordaust med flott utsyn til elva Nausta og nærliggande område. Bygningen er oppført i tradisjonell konstruksjon i høve til byggeåret 2021. Leilegheita har normalt god standard i høve til byggeåret, og generelt lite synleg brukslitasje. Seksjonen har sportsbod og parkeringsplass i felles lukka garasjeanlegg i underetasjen. Sameiget sitt fellesareal er normalt flott opparbeidd med asfalterte gang- og trafikkareal, uteområde med betongdekke med leikeapparat, og grøntareal. Sameiget har og ein felles større takterrasse.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Nedre Mallasvikvegen 16 ,6817 NAUSTDAL 49 m <sup>2</sup> 2020 1 sov	02-05-2024	2 990 000	<b>3 100 000</b>	0	3 100 000	<b>63 265</b>
2 Tunavegen 28 ,6817 NAUSTDAL 56 m <sup>2</sup> 2013 1 sov	12-03-2024	2 800 000	<b>2 800 000</b>	0	2 800 000	<b>50 000</b>
3 Fjordavegen 44 ,6817 NAUSTDAL 72 m <sup>2</sup> 2013 2 sov	07-03-2022	3 300 000	<b>3 600 000</b>	0	3 600 000	<b>50 000</b>
4 Øyravegen 139 ,6817 NAUSTDAL 59 m <sup>2</sup> 1996 2 sov	07-06-2021	2 300 000	<b>2 700 000</b>	0	2 700 000	<b>45 763</b>
5 Berrvellene 38C ,6817 NAUSTDAL 64 m <sup>2</sup> 2021 2 sov	04-06-2024	2 900 000	<b>2 850 000</b>	0	2 850 000	<b>44 531</b>
6 Løken 11B ,6817 NAUSTDAL 64 m <sup>2</sup> 2005 2 sov		2 750 000	<b>2 750 000</b>	0	2 750 000	<b>42 969</b>
7 Løken 9A ,6817 NAUSTDAL 64 m <sup>2</sup> 2005 2 sov	06-08-2024	2 650 000	<b>2 650 000</b>	0	2 650 000	<b>41 406</b>

## Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.



# Beregninger

## Årlige kostnader

Seksjonen sin andel av felleskostnader, felleskostnader vil kunne variere.	Kr.	36 888
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>37 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Leilegheit

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
<b>Sum teknisk verdi - Leilegheit</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 130 000</b>

### Sportsbod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	40 000
<b>Sum teknisk verdi - Sportsbod</b>	<b>Kr.</b>	<b>40 000</b>

### Parkeringsplass i felles lukka garasjeanlegg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	280 000
<b>Sum teknisk verdi - Parkeringsplass i felles lukka garasjeanlegg</b>	<b>Kr.</b>	<b>280 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 450 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
-------------------	-----	---------

### Beregnet tomteverdi

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>450 000</b>
----------------------------	------------	----------------

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 900 000</b>
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

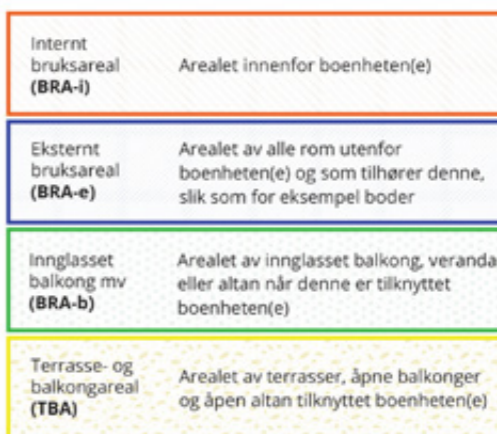
Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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



**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)

**Eksternt bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

**Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

**Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Leilegheit

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	58			58	15
<b>SUM</b>	<b>58</b>				<b>15</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>58</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue/kjøkken , Bad , Soverom , Bod , Entré		

#### Kommentar

#### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Leilegheita vart ferdigstilt i 2021.

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Sportsbod

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		5		5	
<b>SUM</b>		<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>5</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Sportsbod	

### Parkeringsplass i felles lukka garasjeanlegg

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
--------	----------------------------	-----------------------------	----------------------------

#### Kommentar

Parkeringsplassen er ikkje lukka, arealet er difor ikkje målbart etter NS 3940 sine målereglar.

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilegheit	53	5
Sportsbod	0	5
Parkeringsplass i felles lukka garasjeanlegg	0	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2024	Ole André Roska	Takstingeniør
	Mari Horstad	Kunde



## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	499	520		7	3362.9 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Eiet

### Adresse

Berrvellene 38 C

### Hjemmelshaver

Horstad Mari

### Kommentar

Oppført tomteareal er sameiget sitt samla areal.

### Eierandel

58 / 2188

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Toroms leileighet i 2. etasje i seksjonert lågblokk på Berrvellene i Naustdal, med sentrumsnær plassering med gangavstand til barnehagar, barne- og ungdomsskule, idrettsanlegg, butikk, badestrand, båthamn og Naustdal sentrum. Til Førde er det avstand på ca. 13km. Leilegheita har hovedfasade og altan vendt mot nordaust med flott utsyn til elva Nausta og nærliggande område.

### Adkomstvei

Tilkomst frå offentleg veg og sameiget sitt fellesareal.

Leilegheita har lett tilkomst frå felles gangareal, via heis og trapperom frå felles garasjeanlegg i kjellaren og inngangspartiet på bakkeplan.

### Tilknytning vann

Kommunalt vassverk tilknytta via sameiget sitt private leidningsnett.

### Tilknytning avløp

Kommunalt avløpsanlegg tilknytta via sameiget sitt private leidningsnett.

### Regulering

Regulert bustadområde for boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse.

Link til reguleringsplan:

<https://www.arealplaner.no/4647/arealplaner/550>

### Om tomten

Sameiget sitt fellesareal er normalt flott opparbeidd med asfalterte gang- og trafikkareal, uteområde med betongdekke med leikeapparat, og grøntareal. Sameiget har og ein felles større takterrasse.

## Siste hjemmelsovergang

### År

2021

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Felles forsikring av bygget.				

**Kommentar**

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunekart.com	21.08.2024	Kontroll av situasjonskart.	Gjennomgått		Nei
Kommunekart.com	21.08.2024	Kontroll av kommuneplan/reguleringsplan.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi/Ambita	21.08.2024	Matrikelopplysningar.	Gjennomgått		Nei
Teikningar	21.08.2024	Kontroll av framlagte teikningar.	Gjennomgått		Nei
Eigar/revirent	21.08.2024	Omvisning/opplysningar om seksjonen/sameiget.	Gjennomgått		Nei
Eigar/revirent	22.08.2024	Egenerklæringsskjema er kontrollert, men er ikkje vedlagt i tilstandsrapporten, då det blir vedlagt i salsoppgåva til meklaren.	Gjennomgått		Nei
Eigar/revirent	21.08.2024	Kontroll av framlagt dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Eigar/revirent	01.09.2024	Kontroll av tilsendt dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rappportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QN1938>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Fjordane Advokatkontor AS	
Oppdragsnr.	
2240095	
Selger 1 navn	
Mari Horstad	
Gateadresse	
Berrvellene 38C	
Poststed	Postnr
Naustdal	6817
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If Skadeforsikring NUF
Polise/avtalnr.	SP0003831257

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Reklamasjon; Misfarging av sementfuger i dusjsone

Initialer selger: MH

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Reklamasjon: fornying av sementfugene i dusjsone. Lagt ny epoxyfuge (som opprinneleg var bestilt, og truleg ikkje lagt). Utført av Frode Lundekvam i Byggteam as, datert 04.09.24

Arbeid utført av

Byggteam as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det har, og kan fortsatt oppstå fukt i garasje på vinterstid (feks; det slår seg naturleg nok når varm luft frå garasje møter kald luft frå utsida når porten opner seg). Dette vart derimot bedre etter at det blei montert fleire luftventilar i garasja. Til trass for bedring, så er boda i garasja likevel ikkje meint til oppbevaring av kle og sko, men sykler, ski og anna utstyr som tåler variasjon i klima. Det er planlagt ventilasjon i garasja ved neste byggjesteget.

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

Beskrivelse

Gjennomført 28.06.22

Filer

[bkk.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

Easee ladeboks montert av Bravida

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

Document reference: 2240095

Document reference: 2240095

Initialer selger: MH

2

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

Beskrivelse

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

Beskrivelse

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

Nei  Ja

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

#### Tilleggskommentar

1. Det er registrert reklamasjon på gulvet, på grunn av knirk. 2. I forbindelse med reparasjon av ventilator kom det småskader på tak over ventilator, som blei prøvd å ordne med ny maling. Dette resulterte derimot i fargeskilnad på ny og gammel maling. Taket blir difor malt på nytt.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinnngåelse 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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 næringsseiendom, 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mari Horstad	30bcc5a0f6fc69e64a86474 fa9caa27a9e56f80a	16.09.2024 18:51:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Horstad, Mari  
Berrvellene 38 C, 6817 NAUSTDAL

Vår ref.: 8200-3-07, Helene Solevåg Lied  
Dato: 11.09.2024

Deres henvendelse av 11.09.2024 vedrørende salgoppdrag på eierseksjon/andel nr. 07 i Berrvelltunet Sameige er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Berrvelltunet Sameige
Tilknyttet boligselskap:	Nei
Org.nr.:	929026861
Seksjons-/andelsnr.:	07
Seksjons-/andelseier:	Horstad, Mari
Adresse:	Berrvellene 38 C, 6817 NAUSTDAL

#### Forsikring

If Skadeforsikring NUF SP0003831257

#### Fellesutgifter:

Internett/TV	640,00	Månedlig
Garasje	50,00	Månedlig
Felleskostnader	2 152,00	Månedlig
Akonto	232,00	Månedlig
tappevatn/golvvarme		

Sum felleskostnader: 3 074,00

#### Restanse felleskostnader

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: [eierskifte@bob.no](mailto:eierskifte@bob.no)

Det gjøres oppmerksom på at kjøper får tilsendt egne faktura for betaling av felleskostnader. Faktura og betalingsinformasjon tilhørende selger skal ikke benyttes av kjøper ved betaling.

Det vil være den som eier boligen ved forfall (forskuddsvis den 1. i hver måned) som svarer for felleskostnadene til boligselskapet og et eventuelt mellomværende mellom kjøper og selger gjøres opp dem imellom.

Document reference: 2240095

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>



### Spesifikasjon av lån

Sameiet har ikke lån.

### Kontaktinformasjon til styret

Styreleder: Lena Kristin Bjørkelund  
Styreleders e-post: lenabjorkelund@hotmail.com

### Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2023 11 875  
Andel formue pr 31.12.2023 10 012

### Bygning/eiendom

Byggeår 2021  
Gårds-/bruksnr: 499/520

### Særskilte opplysninger

Laget avregner kostnader til gulvvarme. Hver seksjon betaler et månedlig a-kontobeløp. Hvert år pr 31.12 blir forbruk avlest og avregnet. Hver seksjon vil motta faktura for forbruk mer enn innbetalt a-konto beløp eller få tilbakebetalt hvis det er innbetalt for mye.

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man [skjema for styregodkjenning](#) på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til [eierskifte@bob.no](mailto:eierskifte@bob.no)

For regler angående [forkjøpsrett](#) og oppdatert [prisliste](#) vennligst se BOB sine nettsider. Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: [forkjopsrett@bob.no](mailto:forkjopsrett@bob.no)

Med hilsen  
BOB BBL

Helene Solevåg Lied  
Tlf: 413 62 385  
E-post: [Meqlerpakke@bob.no](mailto:Meqlerpakke@bob.no)

Boligselskapets navn	8200	Berrveltunet Sameige
Budsjett år	2023	
Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	20 000	4 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	0	0 %
Driftskostnader	428 360	95 %
Renter lån	0	0 %
Avdrag lån	0	0 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	2 237	0 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	450 597	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).

Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.

Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL  
desember 2023



# INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024 I

## BERRVELLETUNET SAMEIGE

**Dato:** 20.06.24 **kl:** 18.00

**Sted:** Naustdal Idrettsbarnehage

**Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!**

Klipp av – leveres ved inngangen

**Årsmøte, i Berrvelletunet Sameie, 12.03.24**

Navn: \_\_\_\_\_ Leilighet nr.: \_\_\_\_\_  
seksjonseier

(Kryss av for det som passer)

Jeg møter som seksjonseier.

Jeg er seksjonseier, men har ikke mulighet til å møte på sameiermøte. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: \_\_\_\_\_

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver:

\_\_\_\_\_

## DAGSORDEN

### 1. Konstituering

- a. Godkjenning av innkalling
- b. Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)
- c. Valg av møteleder
- d. Valg av referent/protokollfører
- e. Valg av protokollunderskriver
- f. Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
- g. Godkjenning av dagsorden

### 2. Status frå styret året 2023

- 1. års befaring m/Byggteam
- Avfallshandtering
- Lagring i boder
- Kjøp av tjenester frå BOB

### 3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2023

### 4. Vederlag til styremedlemmer spesielt

- Styrehonorar 2025

### 5. Andre/Innkomne saker

### 6. Valg av styre

- Ynskje om 3 styremedlem i staden for 5.

(Avstemming om endring av vedtekter)

- Nytt styremedlem for 1 år
- Ny styreleiar 2 år
- 2 Vara for 1 år

STYRET I BERRVELLETUNET SAMEIGE

## Berrvelltunet Sameige 2023



## Resultatregnskap 2023

Berrvellttunet Sameige  
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024	
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader	2	375 942	236 361	386 500	450 597
Andre inntekter	3	8 963	0	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>384 905</b>	<b>236 361</b>	<b>386 500</b>	<b>450 597</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Styrehonorar	4, 5	60 000	0	50 000	35 000
Arbeidsgiveravgift	4	6 360	0	0	8 000
Felles strøm og varme		13 148	20 079	25 000	30 000
Andre driftskostnader	6	219 115	85 708	184 800	248 660
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	10 711	2 407	10 000	13 500
Vedlikehold	8	7 234	0	70 000	20 000
Forretningsførsel		28 851	21 094	23 500	24 600
Revisjonshonorar		13 250	0	0	16 000
Andre konsulentonorarer		30 241	84 098	10 000	10 000
Forsikring		37 897	29 602	37 900	42 600
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>426 808</b>	<b>242 987</b>	<b>411 200</b>	<b>448 360</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-41 903</b>	<b>-6 626</b>	<b>-24 700</b>	<b>2 237</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>					
Renteinntekter bank		75	41	0	0
Andre renteinntekter		27	48	0	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>102</b>	<b>89</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Andre rentekostnader		3	0	0	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>99</b>	<b>89</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat</b>		<b>-41 804</b>	<b>-6 537</b>	<b>-24 700</b>	<b>2 237</b>
Til/fra udekket tap		-41 804	-6 537	0	0
Sum disponeringer		-41 804	-6 537	0	0

Resultatrapport 2023 for Berrvellttunet Sameige

Dokumentet er elektronisk signert

## Balanse pr. 31.12.2023

Berrvellttunet Sameige  
Alle beløp i NOK

Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>		
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Omløpsmidler</b>		
<b>Fordringer</b>		
Forskuddsbetalte kostnader	34 104	19 770
Andre fordringer	4 471	0
<b>Sum fordringer</b>	<b>38 575</b>	<b>19 770</b>
<b>Bankinnsk. og kontanter</b>		
Innestående bank	86 580	99 691
<b>Sum bankinnsk. og kontanter</b>	<b>86 580</b>	<b>99 691</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>125 155</b>	<b>119 462</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>125 155</b>	<b>119 462</b>

Balanserapport 2023 for Berrvellttunet Sameige

Dokumentet er elektronisk signert

## Balanse pr. 31.12.2023

Berrvelltunet Sameige  
Alle beløp i NOK

Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	9 -48 341	-6 537
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-48 341</b>	<b>-6 537</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>-48 341</b>	<b>-6 537</b>
<b>GJELD</b>		
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Forskuddsbet felleskostn.	8 482	28 859
Leverandørgjeld	63 037	21 302
Skyldige off. myndigheter	3 180	0
Påløpt lønn, honorar, feriepenger	30 000	0
Skyldig energi/brensel	8 797	0
Annen kortsiktig gjeld	60 000	75 838
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>173 496</b>	<b>125 999</b>
<b>SUM GJELD</b>	<b>173 496</b>	<b>125 999</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>125 155</b>	<b>119 462</b>

Førde,  
Styret for Berrvelltunet Sameige

Lena Kristin Bjørkelund  
Styrets leder

Johanne Kråkenes Langeland  
Styremedlem

Marius Gulliksen  
Styremedlem

Espen Kjeldsen  
Styremedlem

Mathias Gamlestøl  
Styremedlem

## NOTER

### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

### Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800 Andel felleskostnader	295 785	169 225	304 500	352 437
3804 Utleie garasjeplasser	5 850	4 950	6 000	6 000
3816 Kabel-TV	74 307	62 186	76 000	92 160
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>375 942</b>	<b>236 361</b>	<b>386 500</b>	<b>450 597</b>

### Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3885 Andre inntekter	8 963	0	0	0
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>8 963</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar.

### Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330 Styrehonorar	30 000	0	50 000	35 000
5331 Avsetning styrehonorar	30 000	0	0	0
<b>Sum styrehonorar</b>	<b>60 000</b>	<b>0</b>	<b>50 000</b>	<b>35 000</b>



## NOTER

## Note 6 - Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6326 Snømåking og brøyting	6 768	0	5 000	7 000
6336 HMS	5 500	11 875	0	0
6360 Renhold og matteleie	35 579	2 519	35 000	35 000
6370 Garasjer	3 750	0	0	4 500
6372 Heis	28 425	17 029	25 000	25 000
6375 TV/Bredbånd	82 563	46 081	76 000	92 160
6377 Vakt hold	2 447	1 508	0	0
6390 Andre driftskostnader	0	0	3 600	3 000
6391 Diverse serviceavtaler	53 045	2 495	39 700	81 000
6900 Telefonutgifter	136	349	0	0
6940 Porto	0	715	0	0
7740 Øreavrunding	0	1	0	0
7770 Bankgebyr	752	361	500	1 000
7779 Andre gebyr	150	2 775	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>219 115</b>	<b>85 708</b>	<b>184 800</b>	<b>248 660</b>

## Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	1 272	0	0	1 500
6510 Verktøy og redskap	9 439	1 908	0	2 000
6541 Lekeplasser, lekeapparater,	0	499	10 000	10 000
<b>Sum verktøy, inventar og driftsmateriell</b>	<b>10 711</b>	<b>2 407</b>	<b>10 000</b>	<b>13 500</b>

## Note 8 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601 Vedlikehold bygg	0	0	20 000	15 000
6602 Vedlikehold rør	0	0	15 000	5 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	7 234	0	15 000	-5 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	20 000	5 000
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>7 234</b>	<b>0</b>	<b>70 000</b>	<b>20 000</b>

Berrvelltunet Sameige – Org.nr 929026861

## NOTER

## Note 9 - Udekket tap

	2023	2022
Sum udekket tap	-48 341	-6 537
Egenkapital i sameiet er negativ. Styret vurderer fortløpende om det er behov for å innkalle ekstra kapital fra sameierne, for å kunne betjene sameiets forpliktelser på en tilfredstillende måte.		

## Note 10 - Disponible midler

	2023	2022
<b>Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>-6 537</b>	<b>0</b>
Periodens resultat	-41 804	-6 537
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>-41 804</b>	<b>-6 537</b>
<b>Disponible midler 31.12.</b>	<b>-48 341</b>	<b>-6 537</b>

Berrvelltunet Sameige – Org.nr 929026861

## 8200 Årsregnska...

Name	Date	Name	Date
Gamlestøl, Mathias	2024-06-04	Langeland, Johanne Kråkenes	2024-06-04

Identification  
 Gamlestøl, Mathias

Identification  
 Langeland, Johanne Kråkenes

Name	Date	Name	Date
Bjørkelund, Lena Kristin	2024-06-04	Kjeldsen, Espen	2024-06-04

Identification  
 Bjørkelund, Lena Kristin

Identification  
 Kjeldsen, Espen

Name	Date
Gulliksen, Marius	2024-06-04

Identification  
 Gulliksen, Marius



Til årsmøtet i Berrvelltunet Sameige

### Uavhengig revisors beretning

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Berrvelltunet Sameige som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Øvrig informasjon

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

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

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan



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

PricewaterhouseCoopers AS, Naustdalsvegen 1B, NO-6800 Førde  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap





oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Førde, 11. juni 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Jan Flølo  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

## VEDTEKTER FOR BERRVELLTUNET SAMEIGE

\* \* \*

**Vedteke i årsmøte den 2 mars 2022 i medhald av  
lov om eigarseksjonar 16. juni 2017 nr. 65  
Tinglyst den: 6 des 2021, dagbok: 2021\1531955 – 1\200**

### 1. NAMN OG FØREMÅL

Sameiget sitt namn er Berrvelltunet sameige (heretter kalla Sameiget), og omfattar gardsnummer 499 og bruksnummer 520 i Sunnfjord kommune.

Sameiget består av 34 bustadseksjonar og har som føremål å ta vare på seksjonseigarane sine felles interesser og administrasjon av eigedomen med fellesanlegg av eitkvart slag.

Deltakarane i sameiget er eigarane av seksjonane.

Til kvar seksjon er det knytt einerett til bruk av ei brukseining.

For kvar seksjon er det fastsett ein sameigebrøk som gir uttrykk for eigarane av seksjonane sin eigardel i sameiget.

### 2. RETTSLEG RÅDERETT

Den enkelte eigar av ein seksjon har full rettsleg råderett over seksjonen sin. Sameiget og dei andre eigarane av seksjonar har likevel panterett i seksjonen for krav mot eigaren av seksjonen som følgjer av sameigeforholdet i samsvar med den til eikvar tid gjeldane eigarseksjonslov.

Den enkelte eigar av seksjon har einerett til bruk av seksjonen sin og rett til å nytte fellesareala til det dei er berekna eller vanleg brukt til, eventuelt slik det er beskrive seinare under dette punktet.

Tomta og alle delar av bygningane som ikkje etter seksjoneringa vert omfatta av brukseiningane, er fellesareal.

Seksjonane og fellesareala kan berre brukast i samsvar med føremålet og må ikkje nyttast slik at det er til unødig eller urimeleg ulempe for brukarane av de andre seksjonane. All lagring på fellesareala er forbode.

Ein eigar av ein seksjon kan med samtykke frå styret anleggje ladepunkt for elbil og ladbare hybridar knytt til ein parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre stader styret syner. Styret kan berre nekte å samtykke dersom det ligg føre ein sakleg grunn.

Parkering på eigedomen vert fordelt slik:

Garasjeplassane vert lagt til seksjonane som Tilleggsareal.

Dersom kommunen med heimel i TEK 17 § 8-8 har kravd parkering tilrettelagt for personar med nedsett funksjonsevne gjeld følgande:

Styret skal administrere ei byteordning som sikrar at personar med nedsett funksjonsevne får tilgang til ein tilrettelagt plass.

Styret har plikt til å pålegge ein eigar av ein seksjon som eig ein slik plass, og ikkje har behov for denne, å bytte plass med ein som har nedsett funksjonsevne. Tilsvarende gjeld for person i husstanden til eigaren av seksjonen med nedsett funksjonsevne.

Det vert forutsett at den som blir funksjonshemma disponerer parkeringsplass i eigarseksjonssameiget og at denne plassen vert stilt til disposisjon til den som gjennom denne byteretten må gi frå seg plassen sin.

Byteforholdet kan vare så lenge det er behov for tilrettelagt plass for den funksjonshemma.

Seksjonane nr 9, 12, 13 og 22 skal ha einerett til å bruke kvar sin utvendige parkeringsplass lhht beskriving nedanfor. Dei skal og ha rett til å byggje takoverbygg over parkeringsplassane, om dette blir godkjent hos kommunen.



Snr. 13 skal ha einerett til å bruke delar av fellesarealet som naturleg soknar til denne seksjonen, sjå skravert område nedanfor.



Kva delar av fellesareala som er lagt til bustadseksjonane etter det ovanforståande er vist med skravering på teikning som gjeld som del av desse vedtektene.

Einerettane som er beskrive ovanfor opphøyrer dersom dette eventuelt vert vedteke som einstemmig endring av vedtektene med tilslutning frå dei seksjonane det gjeld.

Rettane nemnde over opphøyrer seinast 30 år frå den datoen dette sameiget er seksjonert.

Styret skal informerast om alle overdragingar og leigeforhold.

### 3. VEDLIKEHALD

#### Eigarane av seksjonane sitt ansvar:

Eigar av ein seksjon skal vedlikehalde brukseininga, inkludert tilleggsareal, slik at skader på fellesareala og andre brukseiningar vert førebygde, og slik at dei andre eigarar av seksjonar slepp ulempe.

Eigaren av ein seksjon si vedlikehaldsplikt omfattar slik som:

- A inventar
- B utstyr, som toalett, varmtvatnberedar, badekar og vaskar
- C apparat, for til dømes brannsløkkingsapparat
- D skap, benkar, innvendige dører med karmar
- E listverk, skiljeveggar, tapet
- F golvbelegg, varmekablar, membran og sluk
- G vegg, golv- og himlingsplater
- H røyr, leidningar, sikringskåp frå og med første hovudsikring eller inntakssikring
- I vindauge og ytterdører

Eigaren av seksjonen skal vedlikehalde våtrom slik at lekkasjar vert unngått.

Eigar av seksjon skal reinse sluk og halde avlaupsrøyr opne fram til fellesleidningen. Dette gjeld også sluk på balkong eller liknande som ligg til brukseininga.

Plikta til vedlikehald omfattar også naudsynt reparasjon og utskifting av det som er nemnt i andre, tredje og fjerde ledd, men ikkje utskifting av sluk, vindauge og ytterdører.

Plikta til vedlikehald omfattar ikkje reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygd inn i berande konstruksjonar.

Plikta til vedlikehald omfattar også utbetring av tilfeldige skadar, til dømes skadar som er forårsaka av uver, innbrot eller hærverk.

Eigar av seksjon er ansvarleg for at brukseininga er utstyrt med påbode brannvernustyr, og at dette fungerer og er i den stand forskriftene krev.

Etter eit eigarskifte har den nye eigaren av seksjonen plikt til å utføre vedlikehald, inkludert reparasjonar og utskifting etter dette punktet. Denne plikta gjeld sjølv om vedlikehaldet skulle ha vore utført av den tidlegare eigaren av seksjonen.

Ein eigar av seksjon som ikkje oppfyller plikta til vedlikehald skal erstatte tap dette påfører andre eigarar av seksjonar. Sjå nærmare beskriving om dette i eigarseksjonslova § 34.

#### Sameiget sitt ansvar:

Sameiget skal halde utvendige og innvendige fellesareal, inkludert bygningen og felles installasjonar, forsvarleg ved like. Vedlikehaldet skal gjerast slik at skadar på fellesareala og

dei ein-skilde brukseiningane vert førebygd, og slik at eigarane av seksjonane slepp ulemper. Plikta til vedlikehald omfattar alt som ikkje fell inn under den enkelte eigar av seksjon si plikt til vedlikehald. Plikta til vedlikehald omfattar også reparasjon og utskifting når det er naudsynt, og utbetring av tilfeldige skadar.

Plikta til vedlikehald omfattar også felles installasjonar som går gjennom brukseiningane, slik som røyr, leidningar og kanalar.

Elles gjelder § 33 i eigarseksjonslova fullt ut. Denne paragrafen har nærare reglar om ansvar for sameiget ved manglande vedlikehald.

### 4. BYGGMESSIG ARBEID

Oppsetting av markiser, parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige fargar og liknande skal godkjennast av styret og skal skje etter ein samla plan for bygningen vedteke av årsmøtet.

Leidningar, røyr og liknande naudsynte installasjonar kan førast gjennom seksjonane dersom det ikkje er til vesentleg ulempe for eigaren av seksjonen. Eigaren av seksjonen skal gi tilkomst til seksjonen for naudsynt ettersyn og vedlikehald av felles installasjonar.

Eigar av seksjonen kan med godkjenning av styret gjennomføre tiltak på fellesareala som er naudsynte på grunn av funksjonshemming hjå eigaren av seksjonen eller husstandsmedlemmar. Godkjenning kan ikkje nektast utan sakleg grunn.

### 5. SKADER - FORSIKRING

Eigarseksjonssameiget teiknar huseigarforsikring på vegne av eigarane av seksjonane. Den enkelte eigar av seksjon er ansvarleg for andre forsikringar, inkludert eiga innbuforsikring.

### 6. FELLESKOSTNADER

Kostnader med egedomen som ikkje knyt seg til den enkelte brukseininga, skal fordelast mellom eigarane av seksjonane etter sameigebrøken.

Dersom særlege grunnar talar for det, kan ein kostnad fordelast etter nytten for den enkelte brukseininga eller etter forbruk, jf. eigarseksjonslova § 29.

Anna fordeling enn det som er beskrive over må dei seksjonseigarane som vert råka av det uttrykkeleg seie seg einig i.

I tillegg til dekning av budsjetterte årlege kostnader, skal det kvart år setjast av eit beløp til dekning av framtidig vedlikehald, oppgraderingar eller fellestiltak på egedomen.



Storleiken på felleskostnadene vert avgjort av årsmøtet eller av styret. Innbetaling til kontoen til sameiget skal skje månadsvis.

## 7. FORRETNINGSFØRAR - REVISOR

Eigarseksjonssameiget skal ha forretningsfører.

## 8. ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øvste myndigheita i sameiget. Ordinært årsmøte heldast kvart år innan utgangen av juni. Styret skal på førehand varsle eigarane av seksjonane om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ein ønskjer handsama. På det ordinære årsmøtet skal følgande saker handsamast:

- A Årsberetninga til styret
- B Årsrekneskapen
- C Val av 5 styremedlemar slik at tre veljast for to år (styreleiar) og to veljast for eitt år.
- D Budsjett og storleiken på månadsbeløpet avsett til vedlikehald.
- E Innmeldte saker

Saker som ikkje er nemnde i innkallinga kan ikkje handsamast. Innkallinga til møtet skal skje skriftleg. Det skal førast protokoll frå årsmøtet. Denne skal underskrivast av møteleiaren og minst ein av eigarane av seksjonane som er til stades på møtet og er vald av årsmøtet til dette. Protokollen skal heldast tilgjengeleg for eigarane av seksjonane.

Ekstraordinært årsmøte skal heldast når styret finn det naudsynt, eller når minst to eigarar av seksjonar som til saman har minst ein tidel av stemmene, krev det og samstundes oppgjer kva saker dei ønskjer handsama.

I årsmøtet har kvar seksjon ei stemme.

Eigar av ein seksjon har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal leggje fram datert fullmakt, og fullmakta vert sett på å gjelde førstkomande årsmøte med mindre anna går fram av denne.

Ingen kan sjølv eller ved fullmektig delta i avstemming om

- A eit søksmål mot ein sjølv eller eins nærstående
- B eins eige eller nærstående sitt ansvar ovanfor sameiget
- C eit søksmål mot andre eller andre sitt ansvar ovanfor eigarseksjonssameiget dersom eiga interesse i saken er vesentleg og kan stride mot interessene til eigarseksjonssameiget
- D pålegg eller krav etter eigarseksjonslova §§ 38 og 39 som er retta mot ein sjølv eller eins nærstående

Første ledd gjeld også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Årsmøtet leiast av styreleiar med mindre sameigarmøtet vel ein annan møteleiar som ikkje treng å vere sameigar.

## 9. STYRET

Eigarseksjonssameiget skal ha eit styre bestående av ein leiar og 4 andre medlemmar, (samt varamedlemmar).

Styret skal syte for å organisere vedlikehald og drift av eigedomen, og elles syte for forvaltninga av det som ligg til sameiget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

I det som ligg til sameiget forpliktar styreleiar og eitt styremedlem i fellesskap eigarseksjonssameiget og har signatur. Styret kan gi prokura.

Eit styremedlem kan ikkje delta i handsaminga eller avgjersla av noko spørsmål som medlemmen sjølv eller nærstående har ein tydeleg personleg eller økonomisk særinteresse i.

Der skal føres protokoll frå styremøta.

## 10. ENDRING AV VEDTEKTENE

Endringar i eigarseksjonssameiget sine vedtekter kan avgjerast av årsmøtet med minst 2/3 deler av de angjevne stemmene om ikkje lov om eigarseksjonar stiller strengare krav.

## 11. MISLEGHALD

Dersom ein eigar av ein seksjon trass i varslar vesentleg mislegheld pliktene sine, kan styret pålegge vedkommande å selje seksjonen, jf. eigarseksjonslova § 38. Pålegget skal gjevast skriftleg og opplyse om at seksjonen kan krevjast seld ved tvangssal dersom pålegget ikkje er etterkomme innan ein frist som ikkje skal setjast kortare enn seks månader frå pålegget er motteke.

Tilsvarande kan eigarseksjonssameiget krevje å fråvike seksjonen dersom ein eigar av ein seksjon (eller leigetakar) sin oppførsel er til alvorleg plage eller sjenanse for dei andre brukarane av eigedomen, jf. eigarseksjonslova § 39.

## 12. HUSORDENSREGLAR

Årsmøtet kan med vanleg fleirtal fastsetje vanlege husordensregler for eigedomen. Husdyrhald er tillate.

## 13. VERN AV MINDRETAL

Årsmøtet, styret eller andre som representerer eigarseksjonssameiget kan ikkje ta avgjerder som er eigna til å gi visse eigarar av seksjonar eller andre ein urimeleg fordel på kostnad av andre eigarar av seksjonar.

## 14. LOV OM EIGARSEKSJONAR – GENERELLE PLIKTER

Eigarseksjonssameiget skal følgje eigarseksjonslova om ikkje anna er bestemt i desse vedtektene.

Eigarane av seksjonane pliktar å halde seg til bestemmelsar som følgjer av begjæring om oppdeling i eigarseksjonar, eigarseksjonslova, desse vedtektene samt eventuelle husordensreglar fastsett av årsmøtet.

Ved overdraging av seksjon pliktar seljaren å informere kjøparen om dei til eikvar tid gjeldande vedtektene og eventuelle husordensreglar. Tilsvarande gjeld ved utleige. Dersom eigarseksjonssameiget har forretningsfører skal denne vere orientert om eigarskifte og utleie og eigarane av seksjonane pliktar å gje slik melding til forretningsfører.

# BERRVELLTUNET SAMEIGE HUSORDENSREGLAR

## 1. FORMÅL

Formålet med husordensreglane er å fremje gode naboforhold ved å sikre ro, trivsel og tryggleik innomhus og utomhus.

## 2. HUSORDENSREGLANE

Seksjonseigar pliktar å følgje husordensreglane.

Seksjonseigar er ansvarleg for at medlemene i hans/hennar husstand overheld husordensreglane. Det same gjeld andre personar han/ho har gjeve tilgang til eigedomen, ved bruksoverlating og utleige.

Brot på husordensreglane kan medføre erstatningsplikt og er å sjå på som misleghald jfr. vedtektene kap. 11

## 3. RO

Alle bebuarar har rett til å forvente at det er ro i bustadane og på fellesområda frå kl 23 til kl 06.00 på kvardagar og fram til kl 10.00 i helgane og på heilagdaggar.

Fest og selskap kan akseptereast unntaksvis, men det vert forventa at nærmaste naboar vert varsla i godt tid slik at dei får høve til å innrette seg deretter. På same måte vert det forventa at naboar vert varsla ved større vedlikehaldsarbeid i god tid før oppstart, eksempelvis ved renovasjon av bad og kjøken.

## 4. BUSTADEN OG NÆRING

### Fasaden.

Sameige minnar om at utskifting eller andre tiltak som påverkar fasaden av bygningane, samt større bygningsmessige endringar av bustaden og næringsarealet ikkje er tillate utan styret i sameige sitt skriftleg samtykke. I einsskilde tilfelle vil slike tiltak også krevje godkjenning av sameigemøtet før arbeidet kan settast i gang.

### Vedlikehald.

VVS-installasjonar, elektriske arbeid, samt legging av membran i våtrom skal utførast av autorisert fagpersonell og i samsvar med gjeldande føreskrifter og faglege standardar på område, samt våtromsnorma utarbeidd av fagrådet for våtrom (FFV) og tryggleikskrava i føreskrift om elektriske lågspenningsanlegg.

Seksjonseigar skal kunne dokumentere overfor styre i sameige at vedlikehaldsarbeid er utført på ein fagleg forsvarleg måte. For tiltak på det elektriske anlegget i bustaden er elektroentreprenøren forplikta til å gje seksjonseigar samsvarserklæring ved installasjon av nye anlegg og ved endringar i eksisterande anlegg. Seksjonseigar skal sjå til at han mottek samsvarserklæringa samt eventuell underlagsdokumentasjon, og er plikta til å oppbevare dette for seinare kontroll. Ein viser elles til vedtektene kap. 3

## 5. UTLEIGE

Seksjonseigar skal syte for at dei som bur i bustaden til kvar tid har fått eit eksemplar av sameiget sine husordensreglar.

## 6. FELLESOMRÅDER

Fellesområda som ikkje er merka som eksklusive står til fri disposisjon for seksjonseigarane.

Seksjonseigarane vert oppmoda til å verne om fellesområda, slik som fellesrom, leikeplassar, parkeringsplassar, grasplenar og vegetasjon elles. Vis omsyn til andre bebuarar og vegetasjon ved leik og ballspel. Forlat alltid fellesområda slik du sjølv vil finne dei.

### Avfallshandtering.

Seksjonseigarane skal til ei kvar tid rette seg etter gjeldande kommunalt regelverk for handtering av husholdningsavfall, papir og anna restavfall. Møblar, kvitevarer og liknande skal leverast på godkjent oppsamlingsplass eller på dertil anvist plass.

Det er ikkje tillete å legge ut mat til fuglar, eller andre dyr på sameige sitt fellesareal.

### Dugnad.

Dersom sameige har innført dugnadsordning skal denne ordninga administrerast av styret eller den styret gjev fullmakt.

### Fyrverkeri.

Fyrverkeri er berre tillete i samsvar med kommunen sitt regelverk på område. Det vises til Sunnfjord kommune sine brannvernføresegner.

## 7. HUSDYRHALD

Sjå vedtektene pkt 2.6.3

## 8. FELLES ANLEGG

Sameige sitt felles antenne- og kabelanlegg er til fri bruk for seksjonseigarane.

Det er ikkje tillete å sette opp private radio og/eller TV- og parabolantenner, utan samtykke frå styret i sameiget. Seksjonseigarane plikter å sette seg inn i sameige sine prosedyre og planar ved evakuering, brannalarm m.m.

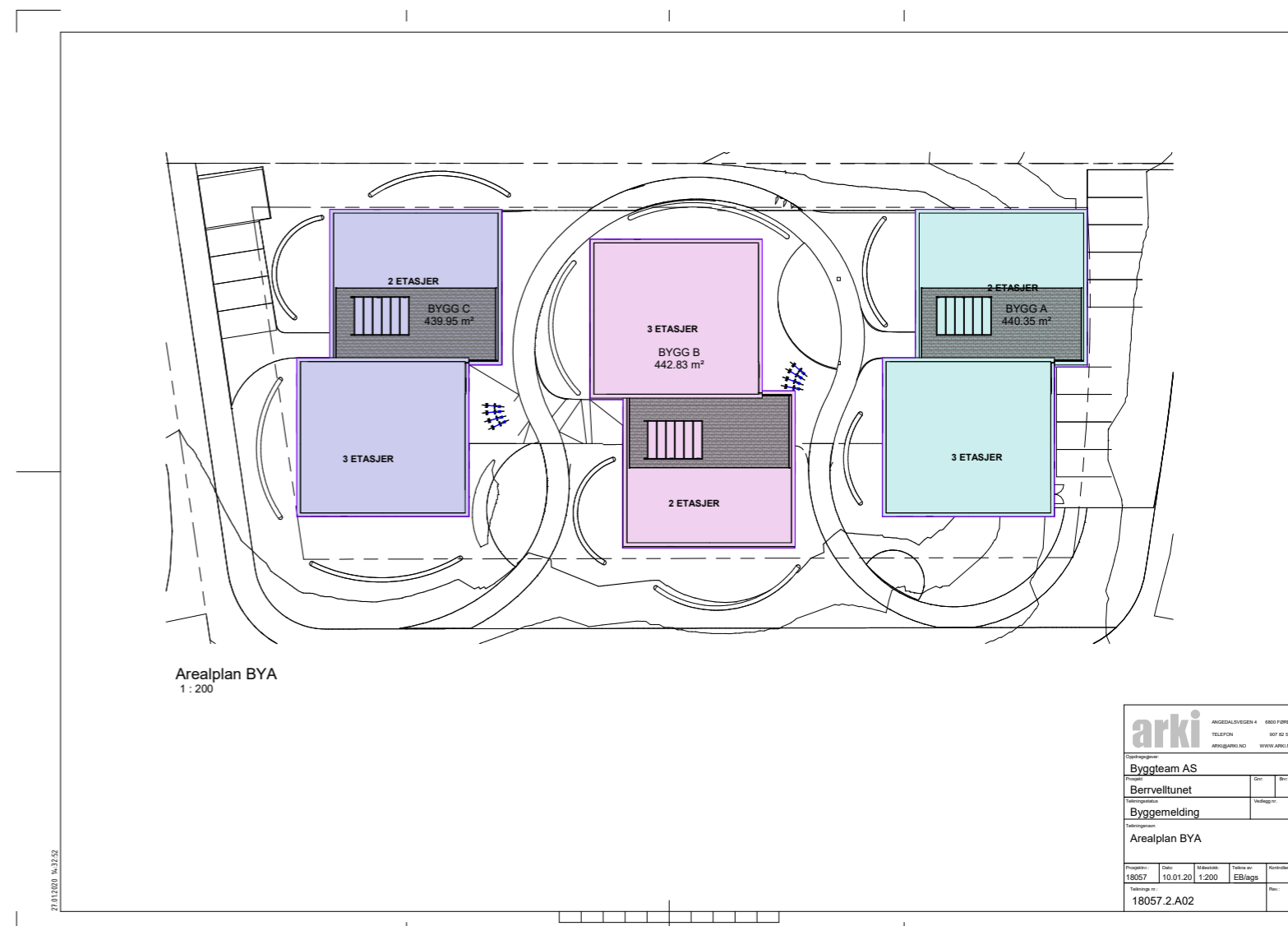
## 9. STYRET

Saker som seksjonseigar ynskjer styret skal fatte vedtak om, skal meldast skriftleg til styret.

Styret har teieplikt i alle saker som dei handsamar.

### Skader.

Vasskader, lekkasjar, herverk og innbrot må meldast utan ugrunna opphald til styret og/eller forretningsfører. Andre skader som oppstår på sameiget sin eigedom skal meldast til styret innan 3 dagar. Ved akutte skader, herverk og brann må naudetatane kontaktast.







Fasade Øst  
1 : 200



Fasade Nord  
1 : 200

Tegningene viser konsekvenser ved et skisseforslag hvor projektet er løftet 800mm for at unngå romproblematikk i kjelleren.

**arki**  
ANSJALVINGEN 4 4600 FREDRIKSTAD  
TELEFON 907 82 527  
ARKI@ARKI.NO WWW.ARKI.NO

Byggteam AS

Berrvelltunet

Byggemelding

Fasade Nord + Øst

Prosjekt nr.	Dato	Skisse	Skala	Forfatter	Revisjon
18057	10.01.20	1:200	EB/lags		
18057.2.F01					



Fasade Vest  
1 : 200



Fasade Sør  
1 : 200

Tegningene viser konsekvenser ved et skisseforslag hvor projektet er løftet 800mm for at unngå romproblematikk i kjelleren.

**arki**  
ANSJALVINGEN 4 4600 FREDRIKSTAD  
TELEFON 907 82 527  
ARKI@ARKI.NO WWW.ARKI.NO

Byggteam AS

Berrvelltunet

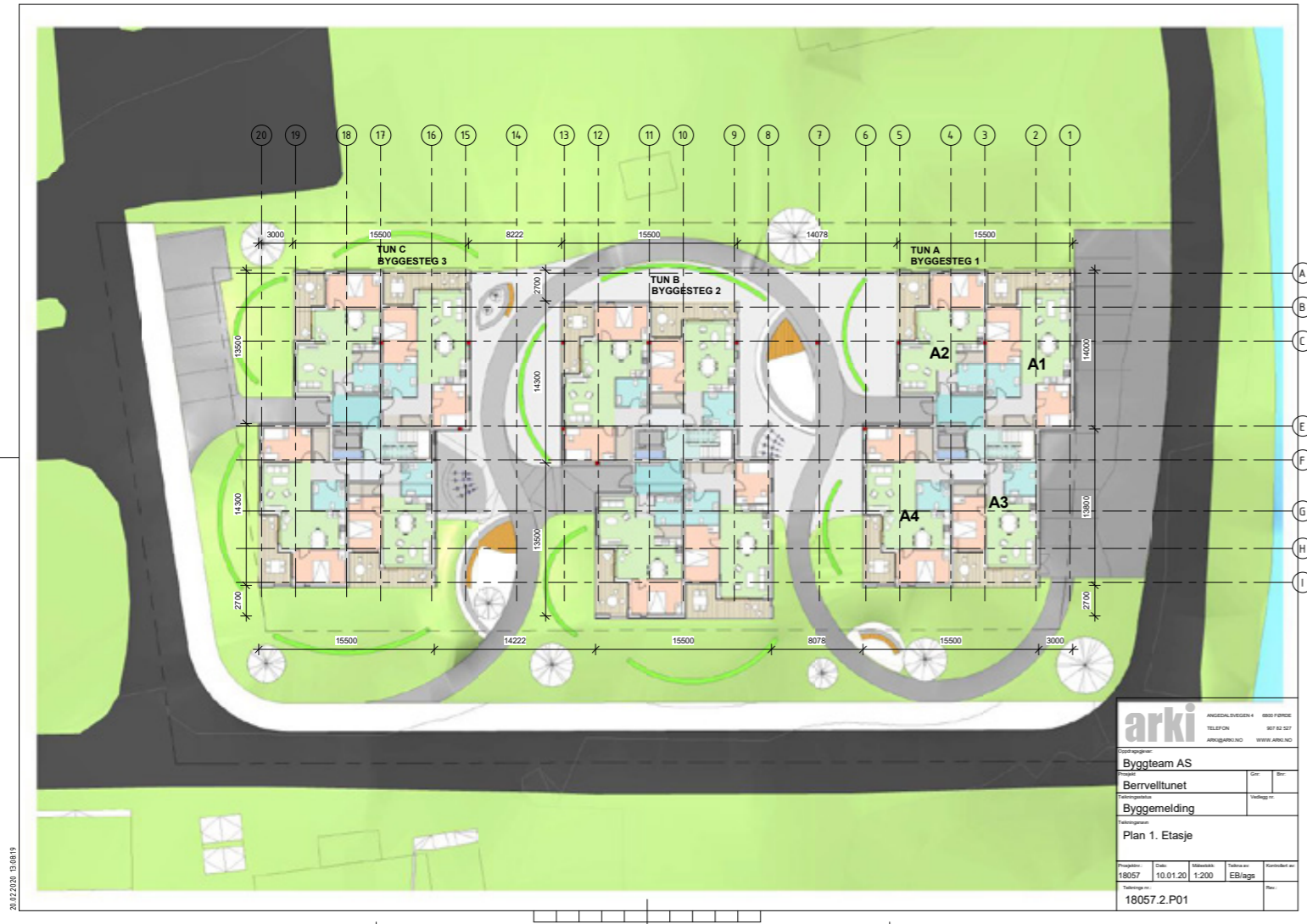
Byggemelding

Fasader Sør + Vest

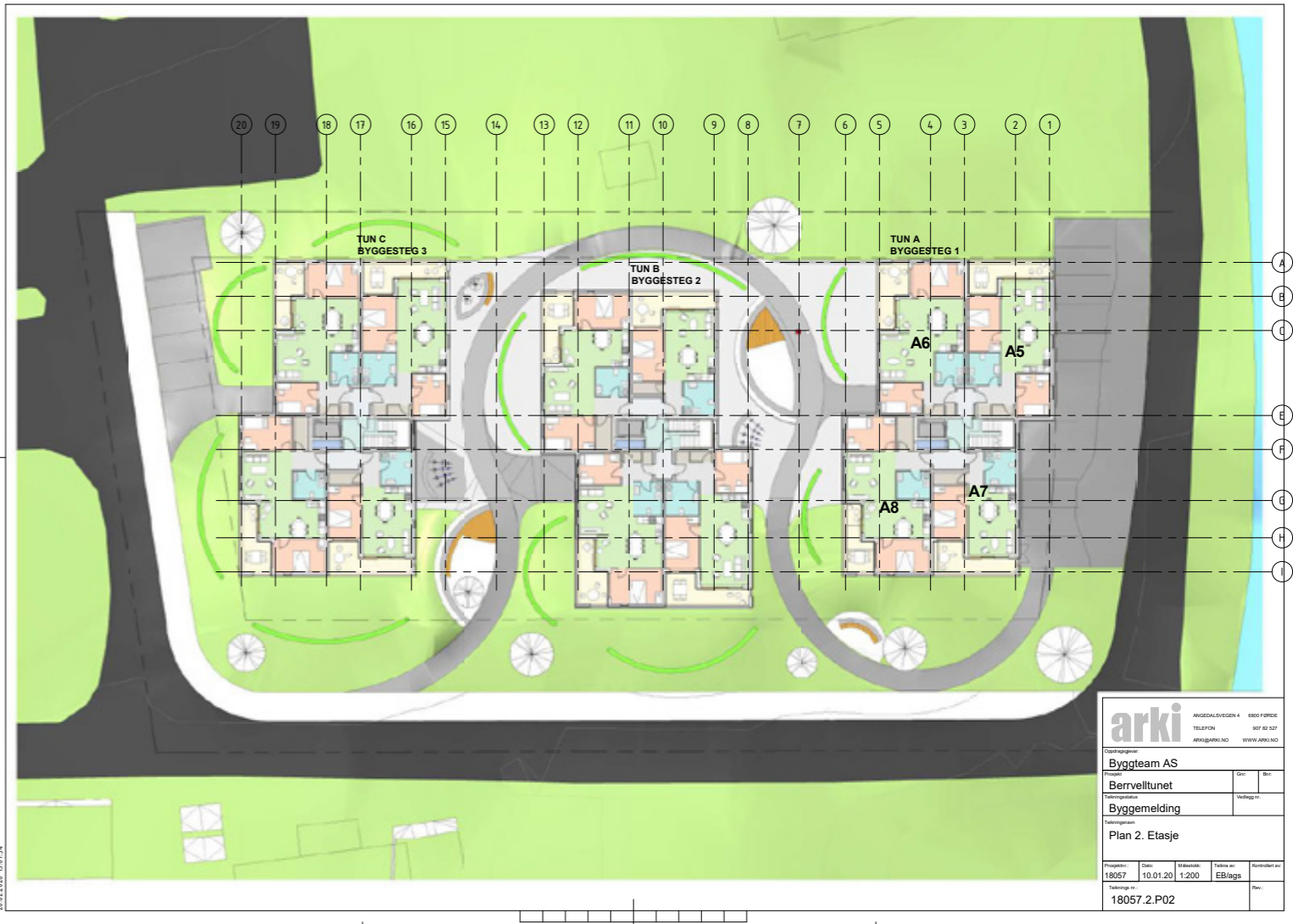
Prosjekt nr.	Dato	Skisse	Skala	Forfatter	Revisjon
18057	10.01.20	1:200	EB/lags		
18057.2.F02					

27.01.2020 16:23:42

27.01.2020 16:23:42



<b>arki</b>				
ANSØKINGSDOKUMENT • 18057 P.01				
TELEFON 907 83 837				
ARH@ARKI.NO WWW.ARKI.NO				
Byggteam AS				
Berrvelltunet				
Byggemelding				
Plan 1. Etasje				
Prosjekt	Dato	Målestokk	Tilrettelagt av	Revisjon
18057	10.01.20	1:200	EB/lags	
18057.2.P01				



<b>arki</b>				
ANSØKINGSDOKUMENT • 18057 P.02				
TELEFON 907 83 837				
ARH@ARKI.NO WWW.ARKI.NO				
Byggteam AS				
Berrvelltunet				
Byggemelding				
Plan 2. Etasje				
Prosjekt	Dato	Målestokk	Tilrettelagt av	Revisjon
18057	10.01.20	1:200	EB/lags	
18057.2.P02				

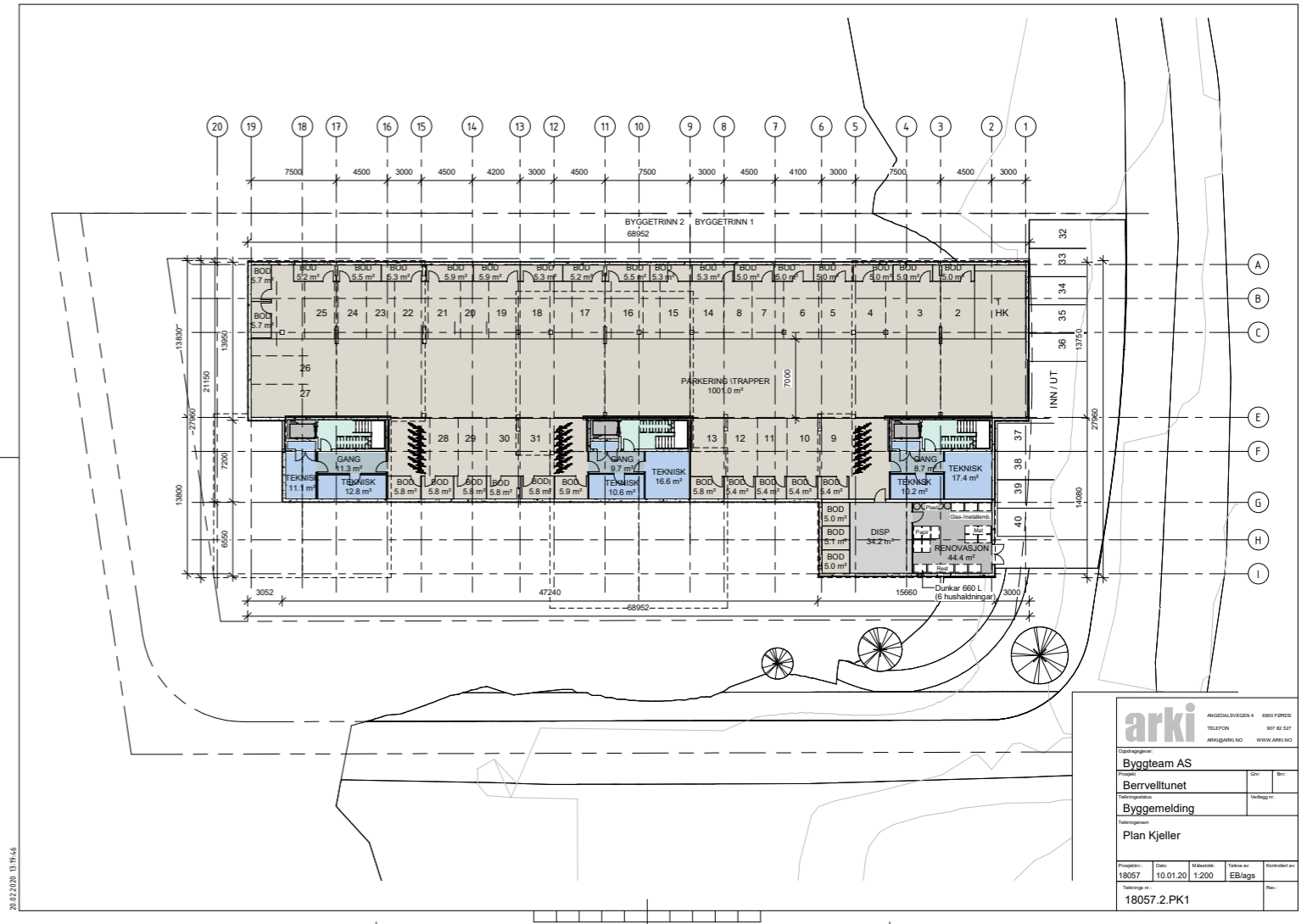
20.02.2020 03.08.19

20.02.2020 03.03.14





<b>arki</b>				
ANSØKINGSDOKUMENT 4 880 FØRDE				
TELEFON 907 82 827				
ARKI@ARKI.NO WWW.ARKI.NO				
Byggteam AS				
Berrvelltunet				
Byggemelding				
Plan 3. Etasje				
Prosjekt	Dato	Målestokk	Tilrettelagt av	Revisjon
18057	10.01.20	1:200	EB/lags	
18057.2.P03				

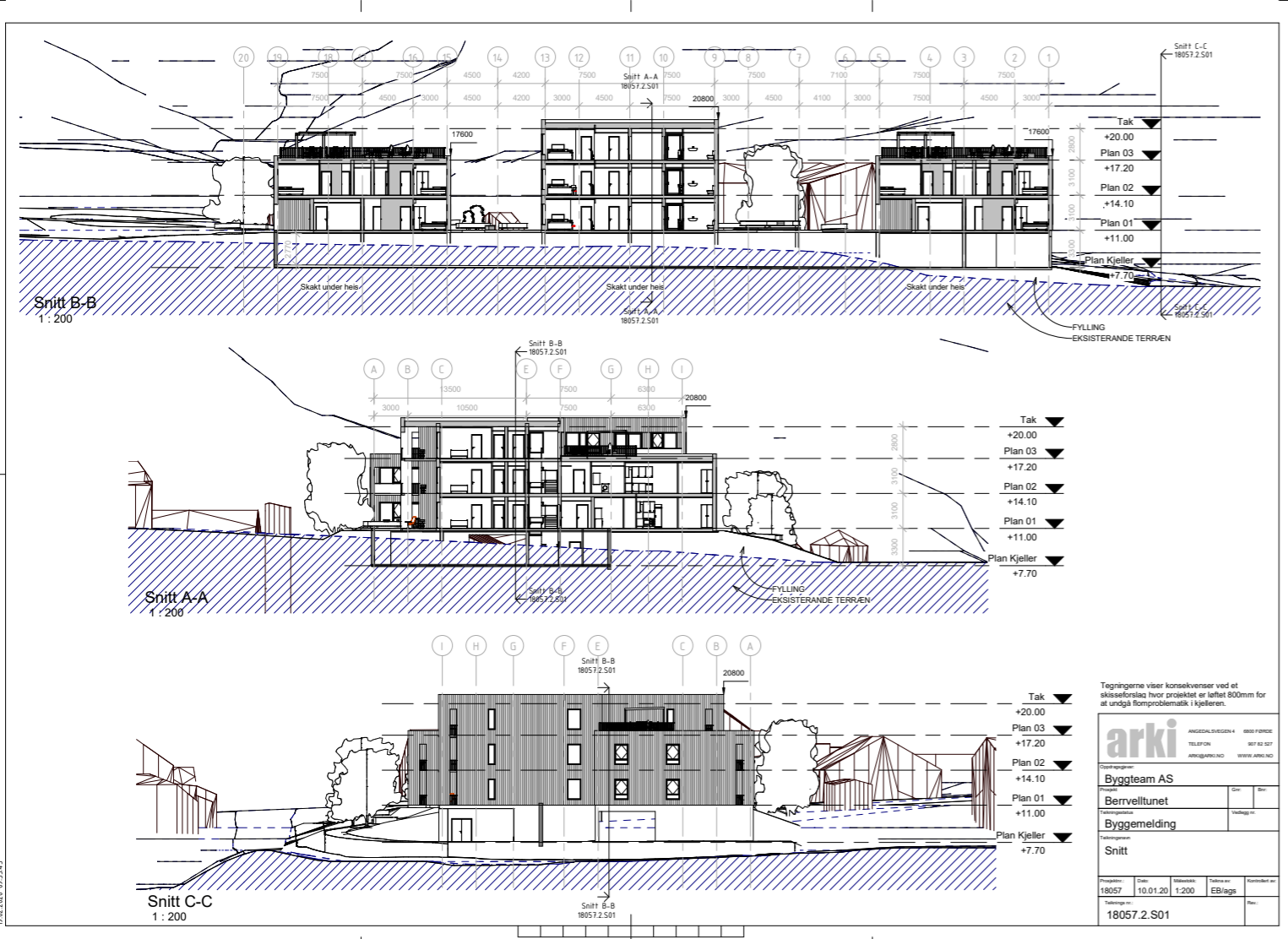


<b>arki</b>				
ANSØKINGSDOKUMENT 4 880 FØRDE				
TELEFON 907 82 827				
ARKI@ARKI.NO WWW.ARKI.NO				
Byggteam AS				
Berrvelltunet				
Byggemelding				
Plan Kjeller				
Prosjekt	Dato	Målestokk	Tilrettelagt av	Revisjon
18057	10.01.20	1:200	EB/lags	
18057.2.PK1				

20.02.2020 03:03:19

20.02.2020 03:16:45





Aksonometri A

Hvert bygg er tenkt med en "merk" og en "lys" del som visuelt skal bryde bygget opp i mindre volumer og differansjere hver side fra hveranden. Eksempler på den stemning vi ønsker at ramme er fremhevet i disse eksempler.

Den lyse side er i en lys grå behandlet eller naturlig grålig patinerende materiale. Den mørke er en mørk grå behandlet.

Felles for begge siderne er balkonerne som bør stå i ubehandlet naturtre eller lyst ojet eller "vann" beiset.

Der er kun brukt stående kledning.



<b>arki</b>				
ANSKJULINGEN 4 1805 FREDR. TELEFON 907 82 827 ARKIVGATENO WWW.ARKI.NO				
Oppdragsgiver: <b>Byggteam AS</b>				
Prosjekt: <b>Berrvelltunet</b>				
Tegningstype: <b>Byggemelding</b>				
Tegningstittel: <b>Situasjon Aksonometri A</b>				
Prosjekt	Dato	Modulnr	Tekst nr	Revidert av
18057	10.01.20		EB/lags	
18057.2.G02				

9.02.2020 09:33:45

27.01.2020 16:34:00

Arki Arkitektur AS  
Fjellvegen 11  
6800 FØRDE

## Vedtak om mellombels bruksløyve for seksjon 1, 3, 5, 7, 8, 10 og 11 på gbnr. 499/520

### Mellombels bruksløyve er gjeve for:

Gnr.: 499	Bnr.: 520	Fnr.:	Snr.: 1, 3, 5, 7, 8, 10 og 11
Byggestadsadresse: Berrvellene 38C			
Type tiltak/bygg: Leilegheiter i blokker			
Saksnr.: 20/2681	Søkn.dato: 20.02.2020	Vedtak gjort av: Areal- og byggesak	Vedtaksdato: 24.09.2020
Dokumentasjon og/eller tiltaket har feil eller manglar som er mindre vesentleg i forhold til løyvet. Sunnfjord kommune gjev deg mellombels bruksløyve i samsvar med pbl § 21-10 for:			
<input type="checkbox"/> Heile tiltaket/bygget <input checked="" type="checkbox"/> Delar av tiltaket/bygget: Leilegheiter, parkeringskjellar del 1, uteområde ved tilkomst til bygg C og mellombels leikeplass			

### Dokumentasjon som grunnlag for løyvet:

Søknad om mellombels bruksløyve datert 15.12.2021 og vedlagt dokumentasjon.

### Ferdigattest må krevjast når:

Når bygg C er ferdigstilt.

Frist for retting: 01.12.2024

### Andre merknader:

Det er ikkje gjennomført synfaring i saka. Mellombels bruksløyve er skriven på bakgrunn av motteken dokumentasjon. Anleggsområdet er sikra.

*Dette brevet er å rekne som eit einskildvedtak som kan klagast på innan tre veker, jf. forvaltningslova §28. Klagegangen vil vere avgrensa til det som ikkje er avgjort i tidlegare løyve. Sjå «[Klage på vedtak i byggesak](#)» for meir informasjon om klagerett.*

Med helsing

Odd Harry Strømsli  
einingsleiar

Ove Hatlestad Solås  
ingeniør

Dette brevet er elektronisk godkjent om det ikkje er signert.

### Kopi til:



Bygteam AS Fjærevegen 13 6800 FØRDE

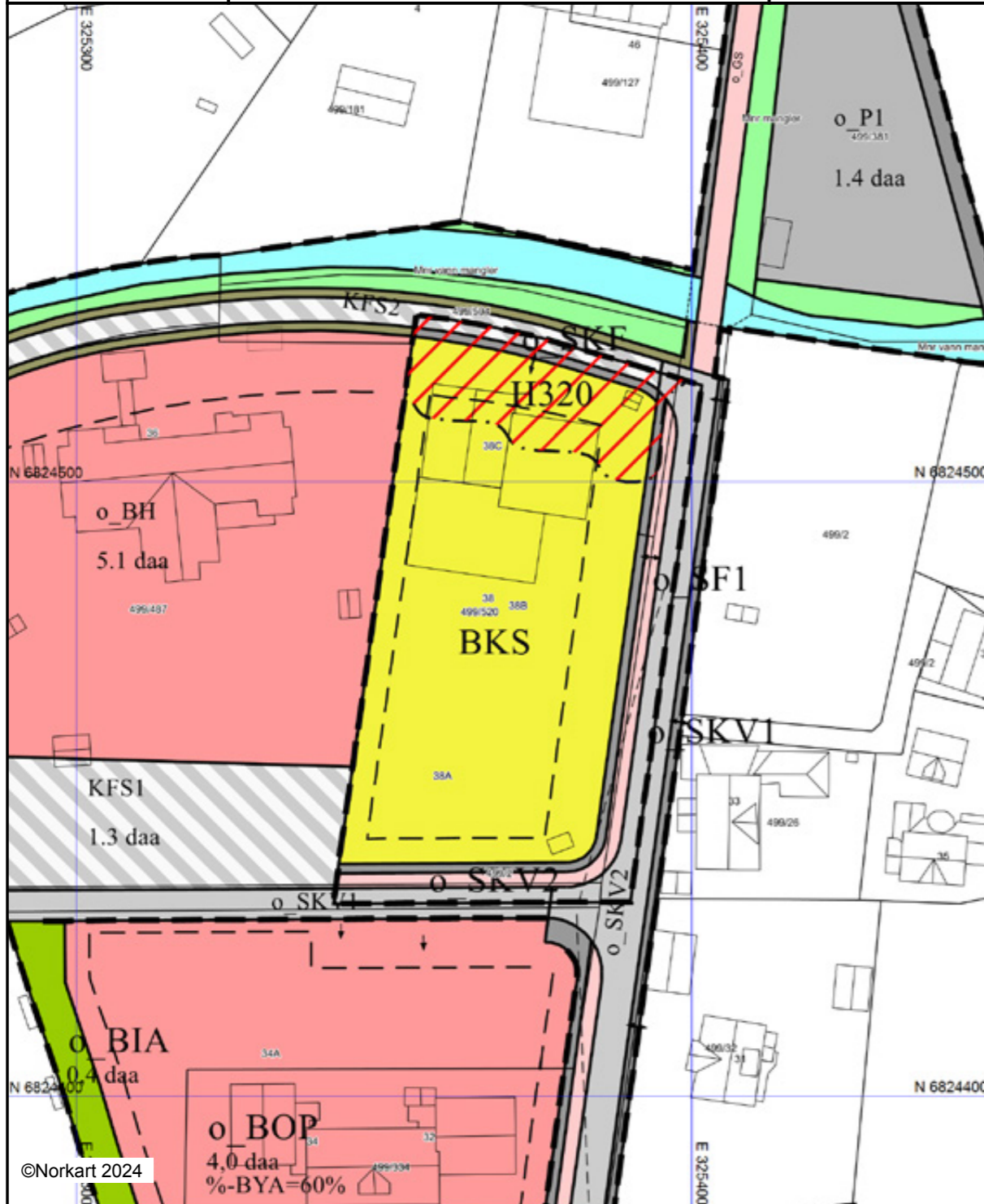


Aksonometri B

<b>arki</b>		ANSØKINGSSKJEMA		1805 FØRDE	
Bygteam AS		TELEFON		97 82 827	
Berrvelltunet		ANSPØRINGSNO		WWW.ARKI.NO	
Byggemelding		Tilleggsnr.			
Situasjon Aksonometri B		Tilleggsnr.			
Prosjekt	Dato	Målestokk	Tilleggsnr.	Bemerkning av	
18057	10.01.20		EB/ags		
Tilleggsnr.					
18057.2.G03					



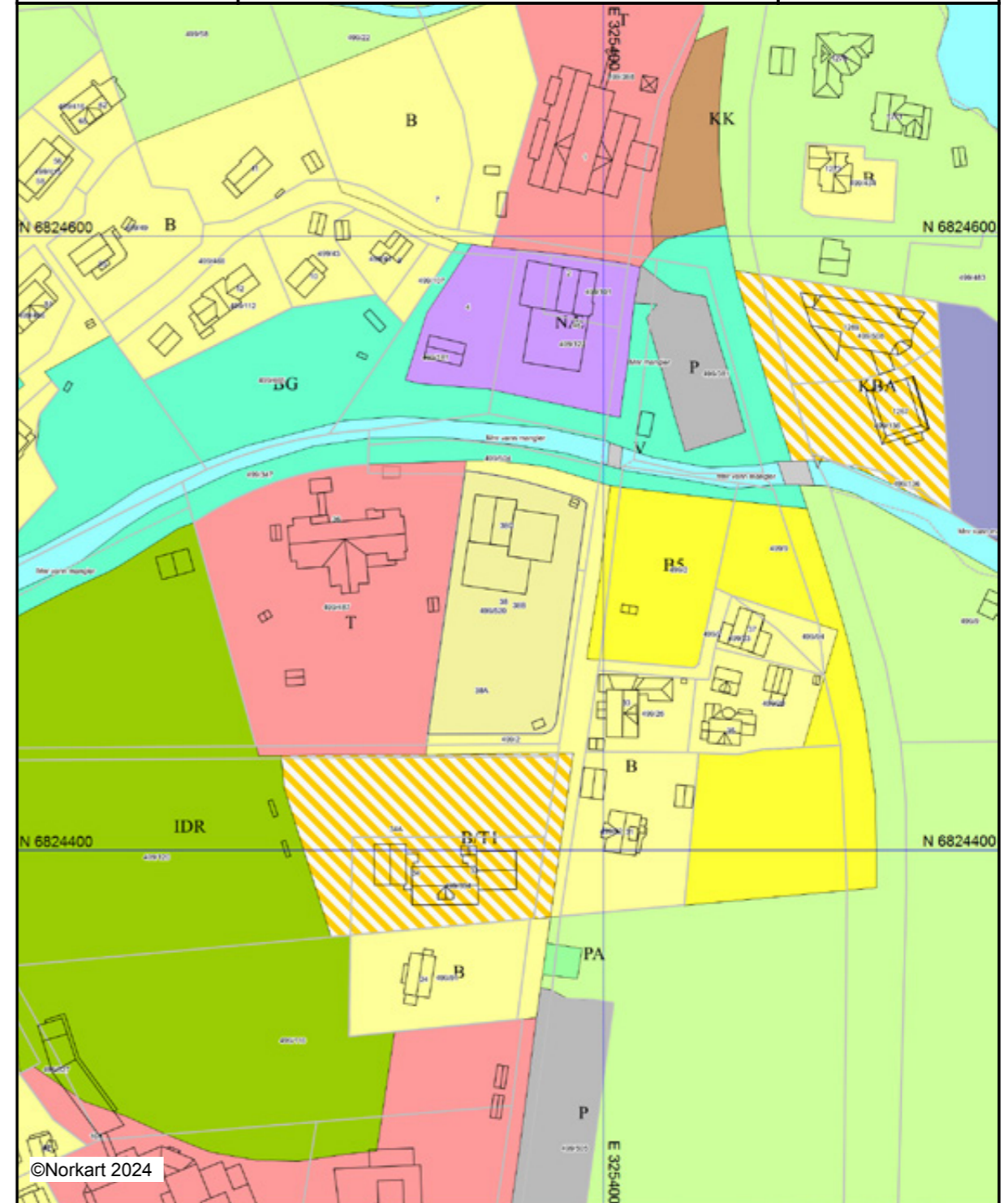
 Sunnfjord kommune	<h2>Reguleringsplankart</h2>	 UTM-32
	Eiendom: 499/520/0/7 Adresse: Berrvellene 38C Utskriftsdato: 09.09.2024 Målestokk: 1:1000	



©Norkart 2024

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.

 Sunnfjord kommune	<h2>Kommuneplankart</h2>	 UTM-32
	Eiendom: 499/520/0/7 Adresse: Berrvellene 38C Utskriftsdato: 09.09.2024 Målestokk: 1:2000	



©Norkart 2024

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.

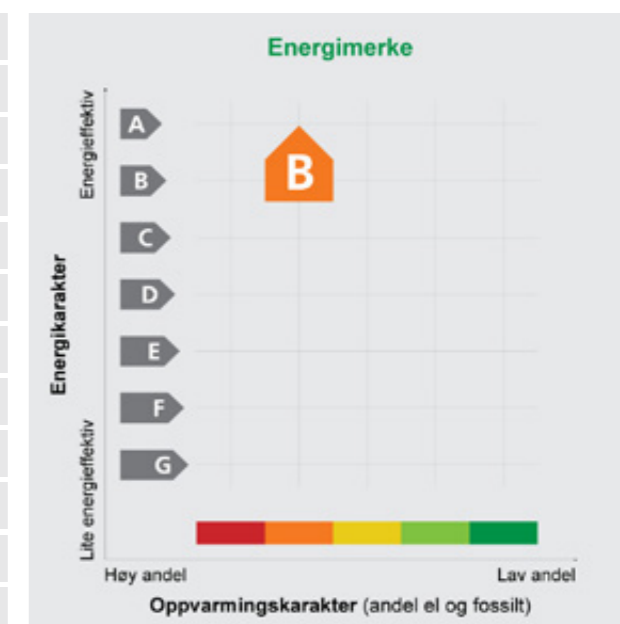


# ENERGIATTEST

## Tegnforklaring

- Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)**
- Boligbebyggelse - nåværende
  - Boligbebyggelse - fremtidig
  - Tjenesteyting - nåværende
  - Fritids- og turistformål - nåværende
  - Næringsbebyggelse - nåværende
  - Idrettsanlegg - nåværende
  - Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
- Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk**
- Veg - nåværende
  - Kollektivknutepunkt - nåværende
  - Parkering - nåværende
- Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)**
- Blågrønnstruktur - nåværende
  - Park - nåværende
- Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv**
- LNFR-areal - nåværende
- Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass**
- Naturområde vann - nåværende
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008**
- Planområde
  - Grense for arealformål
  - Abc Påskrift områdenavn

Adresse	Berrvellene 38 C
Postnr	6817
Sted	Naustdal
Leilighetsnr.	
Gnr.	499
Bnr.	2
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2022-1420584
Dato	07.07.2022



Innmeldt av	SWECO Norge AS v/ Vegard Milde
-------------	--------------------------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## 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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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. Veggglamper, 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. 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 avvike 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 bekræfte skriftlig overfor budgivere at budene deres er motatt.
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.

## BUDSKJEMA



FOR EIENDOMMEN:

Adresse: .....

Meglerforetak: Fjordane Eiendomsmegling AS  
Epost: post@fjordmegler.no  
Telefon/Faks: 57 72 01 00

### UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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 datert: \_\_\_\_\_

### Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr: \_\_\_\_\_  
Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_  
Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_  
Totalt: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_

Egenkapitalen består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  
 Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Er budgiver(e) omfattet av regelverket om politisk eksponerte personer (PEP)?  JA  NEI

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

# Kontakt

---



**Christoffer Sæle Merkesvik**

Ansvarlig megler

-----  
Mob. 41 58 91 70  
csm@fjordmegler.no



FJORDANE EIENDOMSMEGLING AS  
Fjellvegen 10  
6804 Førde  
Telefon +47 57 72 01 00  
**[www.fjordmegler.no](http://www.fjordmegler.no)**