



BERRVELLENE 38C
NAUSTDAL



BERRVELLENE 38C
NAUSTDAL

INNHold

06	Velkommen
09	Faktaopplysninger
10	Digital salgsoppgave
11	Eiendomsmeglere
26	Plantegning
30	Området
30	Økonomi
31	Om Sameiet
31	Offentlige forhold
33	Øvrige kjøpsforhold
35	Megler
37	Vedlegg
38	Takst
51	Egenerklæring
55	Energiattest
61	Forretningsførerinfo



BERRVELLENE 38C

NAUSTDAL

W Eiendomsmegling v/ Ole Jonny K. Holsen har gleden av å presentere Berrvellene 38C.

Moderne og fresh leilighet i byggets 1.etg med god standard og trappefri adkomst. Her bor du sentralt i Naustdal med gangavstand til det meste!

- Vestvendt balkong på ca 14,6m² med ettermiddag- og kveldssol
- Garasjeplass med el-lader og bod på 5,1m²
- Vannbåren varme
- Lavt strømforbruk
- Felles takterrasse med gode solforhold
- Fiber/tv, a-konto tappevann og gulvvarme inkludert i felleskostnad
- Heis i bygget
- Kort vei til barnehage, skole og butikk
- Fine turmuligheter rett utenfor døren
- INybygg-garanti til 2026
- 15 min til Førde for ytterligere fasiliteter

1.etg: Stue, kjøkken, bad, entré, gang, bod og 2 soverom.





FAKTAOPPLYSNINGER

Prisantydning

3.890.000,-

Totalpris

3.997.740,-

P-rom

81 m²

BRA

84 m²

Antall soverom

2

Eierform

Eierseksjon

Byggeår

2021

Etasje

1

Felleskostnader

4.084,-

Felleskostnader inkluderer fiber/tv, a-konto tappevann og gulvvarme, garasje, brøyting og driftskostnader.

Energimerking



DIGITAL SALGSOPPGAVE

Bruk din mobiltelefon for å få tilgang til komplett salgsoppgave med vedlegg som tilstandsrapport, egenerklæringsskjema o.l.

Åpne Kamera-appen på telefonen din og hold over QR-koden.
Android-enheter vil i noen tilfeller kreve at du laster ned en dedikert QR-leser.



Dersom din mobiltelefon mot formodning ikke støtter denne funksjonen kan du få tilgang til informasjonen ved å gå inn på www.weiendomsmegling.no/eiendom/12006923

BUDGIVNING

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på "Gi bud" knappen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på "Gi bud" knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler på e-post eller SMS. Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

Ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

EIENDOMSMEGLERE



EIENDOMSMEGLER

Ole Jonny Klopstad Holsen

Partner |Daglig leder |Eiendomsmegler MNEF
ole@wmegling.no

415 22 029



EIENDOMSMEGLER

Renate Ripe Johnsen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
renate@wmegling.no

473 30 484



- Det er gjennomgående downlights i himling og slette vegg- og himlingsflater -



- Leiligheten har to romslige soverom -



- Åpen kjøkkenløsning med glatte fronter, benkeplate av laminat og nedfelt oppvaskum. Hvitevarene er integrerte -

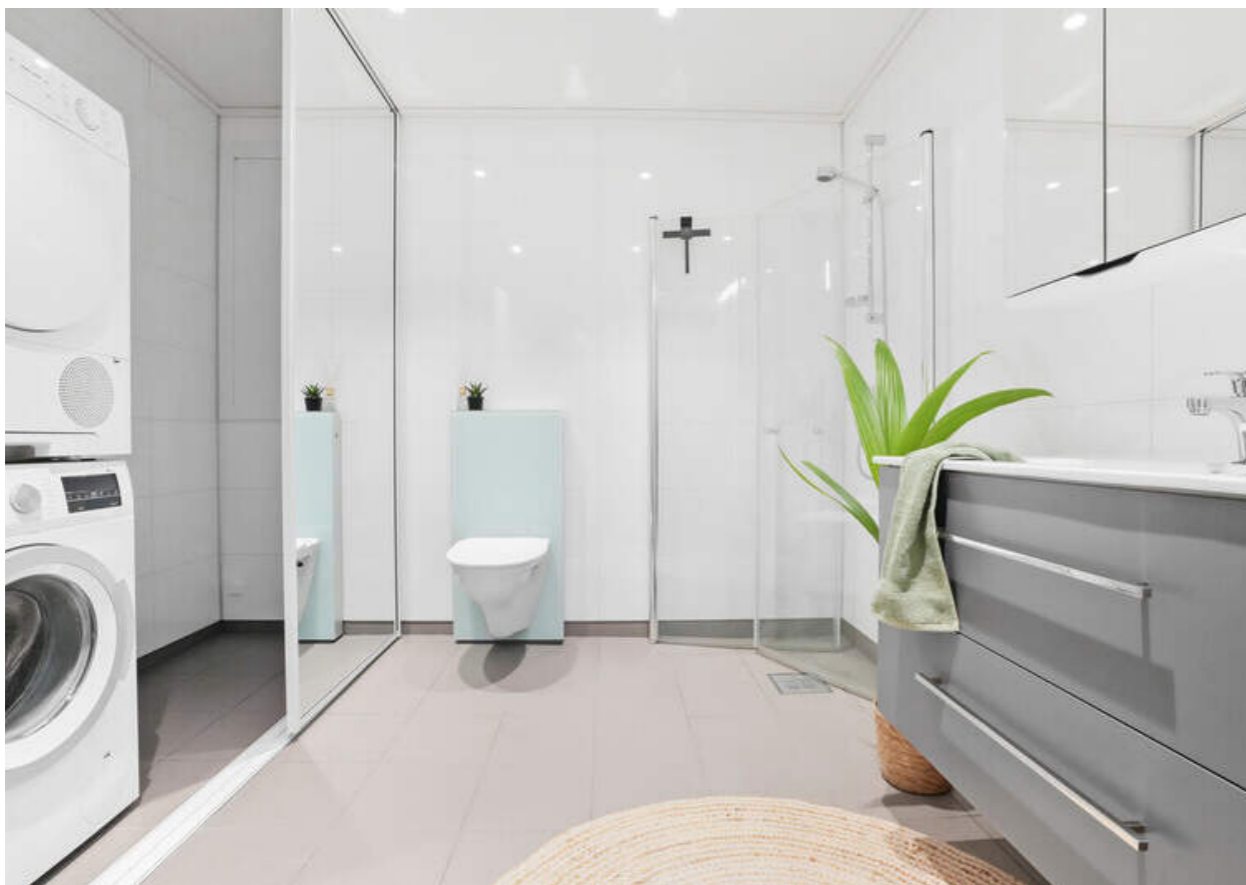


- På gulv er det gjennomgående 1-stavs laminat -





- Lekker og tidløst bad. Det er fliser på gulv og baderomsplater på vegg -



- Vaskeromsavdeling er praktisk skjult bak skyvedører med speil -



- Det er vannbåren varme i entré, gang, stue og kjøkken -





- Garderobe med speil i entré. I tillegg har du innvendig bod på 3m² -



- Leiligheten har trappefri adkomst og passer dermed godt til flere livsfaser -



- Leiligheten ligger i byggets 1.etg -



- Fast parkeringsplass i garasjeanlegg. Det er også el-lader her samt bod på 5,1m² -



- Sameiet har tilgang på felles takterrasse med gode solforhold -



PLANTEGNING

Berrvellene 38C, 6817 NAUSTDAL Leilighet - Inngang fra felles gang



Ordernr. 15035172



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

NYTTIG INFORMASJON

KORT OM EIENDOMMEN

W Eiendomsmegling v/ Ole Jonny K. Holsen har gleden av å presentere Berrvellene 38C.

Moderne og fresh leilighet i byggets 1.etg med god standard og trappefri adkomst. Her bor du sentralt i Naustdal med gangavstand til det meste!

Vestvendt balkong på ca 14,6m² med ettermiddag- og kveldssol

Garasje plass med el-lader og bod på 5,1m²

Vannbåren varme

Lavt strømforbruk

Felles takterrasse med gode solforhold

Fiber/tv, a-konto tappevann og gulvvarme inkludert i felleskostnad

Heis i bygget

Kort vei til barnehage, skole og butikk

Fine turmuligheter rett utenfor døren

Nybygg-garanti til 2026

15 min til Førde for ytterligere fasiliteter

1.etg: Stue, kjøkken, bad, entré, gang, bod og 2 soverom.

Velkommen til visning, husk påmelding!

ADRESSE

Berrvellene 38C, 6817 Naustdal

EIENDOMSBETEGNELSE

GNR 499, BNR 520, SNR 2 i Sunnfjord kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

EIER

Espen Kjeldsen

Ingalill Lien Kristiansen

AREAL OG INNHOLD

P-rom: 81 m²

Bra: 84 m²

Areal og fordeling pr etasje

1.etg: 84 kvm BRA / 81 kvm P-rom

Leiligheten går over ett plan og følgende rom er inkludert i P-rom:

1.etg: Stue, kjøkken, bad, entré, gang og 2 soverom.

I tillegg medfølger 1 stk innvendig bod på ca. 3 kvm og 1 stk ekstern bod på ca. 5,1 kvm samt 1 stk fast parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg.

BYGGEÅR

2021

STANDARD

Overflater:

Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte flater.

Kjøkken:

Åpen kjøkkenløsning med glatte fronter, benkeplate av laminat og nedfelt oppvaskkum.

Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Hvitevarene består av integrert

stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap med komfyrvakt.

Automatisk vannstopper med fuktsensor.

Gulvsystemer: Etasjeskiller av betong.

For utfyllende informasjon om boligens tilstand se tilstandsrapport som er vedlagt salgssoppgaven.

ADGANG TIL UTLEIE

Seksjonseier kan som hovedregel fritt leie ut sin egen seksjon. Det kan imidlertid følge av sameiets vedtekter at leietager skal godkjennes av styret, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

OPPVARMING

Oppvarming med elektriske varmekabler på bad. Oppvarming med vannbåren varme i entré, gang, stue og kjøkken. Balansert ventilasjon.

ENERGIMERKE

B-oransje. Energimerking er utført av selger og er estimert fra www.energimerking.no. Avvik kan forekomme.

DIVERSE

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feierevesen på eiendommen.

Arealopplysninger om P-rom/S-rom/BRA m.v. er hentet fra vedlagt tilstandsrapport. Det gjøres oppmerksom på at klassifiseringen av arealer er gjort i samsvar med NS3940 med rominndeling fra tilstandsrapport, dagens faktiske bruk av rom er

Bad:

Badet har flislagt gulv med gulvvarme og baderomsplater på vegg. Malte flater i himling med downlights. Innredet med vegghengt servantinnredning med skuffer, speilskap med overlys, dusjhjørne med dører og vegghengt toalett. Det er opplegg for vaskemaskin.

VVS:

Vannrør med rør-i-rør system. Vanninntaksrør i plast. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Varmtvannsbereder på 194L plassert på bad. Vannbåren varme i entré, gang, kjøkken og stue. Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert på bad.

El-anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert på bod. Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

TOMT

Felles eiet tomt for sameiet opparbeidet med asfaltert vei, asfalt, diverse beplantninger, plenareal, lekeplass og biloppstillingsplass.

TOMTETYPE

Eiet

TOMTEAREAL

3362.9 m²

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann André Larsen: Grunn og fundament: Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger: Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Takkonstruksjoner: Flatt tak.

derfor lagt til grunn uavhengig av om bruken er godkjent av bygningsmyndighetene.

HVITEVARER

Hvitevarer på kjøkken som står i boligen ved visning medfølger. Hvitevarer på bad medfølger ikke. Selger tar ikke ansvar for standard på hvitevarer og kjøper kan således ikke klage på disse i ettertid.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

OMRÅDET

BELIGGENHET

Eiendommen har en fin og sentral beliggenhet i Naustdal med gangavstand til det meste. Her bor du i nærheten av badeplass på Sanden, barnehage, skole, butikk og nydelige turområder. Idrettsparken og Naustdalshallen ligger like ved.

Naustdal gjør det mulig å leve et moderne liv samtidig som man har nærhet til fjorden og talløse fjelltopper. Det er gode offentlige servicetilbud, som blant annet to nye barnehager i sentrum av Naustdal, ny barne- og ungdomsskole med prisenominert uteområde og en topp moderne dagligvarebutikk ved Sanden. Man kan også ferdes trygt til sentrum på opplyst gang- og sykkelvei.

Naustdalshallen og idrettsanlegget ved Naustdal barne- og ungdomsskule er arena for flere typer aktiviteter. På Sanden er det sandvolleyballbane og badestrand. Elven som renner gjennom sentrum er kjent for godt laksefiske, og det finst flere merkede turstier i området. Verdt å nevne er fjellet Steinkorsen

og Steinkorshytten som er den populære dagsturhytten i Naustdal. På vinterstid finner man løyper med ulike lengder og aktiviteter for store og små ved skianlegget i Instedalen. Utenom dette er det flere fjell som egner seg godt for å ta på seg skiene og nyte vinteren i Naustdal.

PARKERING

Fast parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr 3.890.000,-

OMKOSTNINGER

3 890 000,- (Kjøpesum)

Omkostninger:

240 (Panteattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

97 250,- (Dokumentavgift 2,5% (forutsatt salgssum: 3 890 000,-))

9 250,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

107 740,- (Omkostninger totalt)

3 997 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

TOTALPRIS INKL OMK

Kr 3.997.740,-

fastsettelse av formuesverdien.

INFO FORMUESVERDI

Megler har forsøkt å innhente boligens formuesverdi fra Altinn uten å lykkes.

For at boligen skal anses som primærbolig forutsettes det at eier har sin folkeregisteradresse her. Andre boligeiendommer vil skattemessig bli behandlet som sekundærboliger, med unntak for eiendom som er regulert som fritidsbolig, og brukes som dette aveier. Info om formuesverdi er hentet fra altinn.no. Formuesverdien justeres normalt årlig. Se

www.skatteetaten.no for mer informasjon om fastsettelse av formuesverdien.

KOMMUNALE AVGIFTER

15.310,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, eiendomsskatt og renovasjon. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

FELLESKOSTNADER

Kr 4.084,- pr mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnader inkluderer fiber/tv, a-konto tappevann og gulvvarme, garasje, brøyting og driftskostnader. Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av sameiet kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder informerer om en sannsynlig økning i felleskostnader i 2024. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

REGNSKAP

Regnskapet for 2022 ble oppgjort med et positivt resultat på kr. 21 245,-.

Sameiet har per 31.12.2022 negative disponible midler på kr. 6 537,-.

Kopi av budsjett og siste årsregnskap følger vedlagt i salgsoppgaven.

EIENDOMSSKATT

Kr 3.724,- pr 2023

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene.

OM SAMEIET

SAMEIE

Berrvelltunet Sameige

ORG.NR.

929026861

BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNAD

Rullering av plenklipp og vask av bossdunker.

FORRETNINGSFØRER

BOB BBL

FORKJØPSRETT

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

VEDTEKTER

Vedtekter ligger vedlagt salgsoppgaven.

SAMEIETS FORSIKRINGSSLESKAP

If Skadeforsikring NUF

POLISENUMMER FELLES FORSIKRING

SP0003831257

OFFENTLIGE FORHOLD

TINGLYSTE HEFTELSE OG RETTIGHETER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. I vedtektene kan det fastsettes en mer omfattende panterett for krav mot seksjonseierne enn legalpanteretten. Slik beslutning krever at de seksjonseierne det gjelder, har sluttet seg til.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på

annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd.

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten.

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver: 4647/499/520/2:

02.11.1840 - Dokumentnr: 900009 - Utskifting
Overført fra: Knr:4647 Gnr:499 Bnr:520
Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.1860 - Dokumentnr: 900020 - Vilkår i kjøpekontrakt
Overført fra: Knr:4647 Gnr:499 Bnr:520
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1894 - Dokumentnr: 900058 - Utskifting
Overført fra: Knr:4647 Gnr:499 Bnr:520
Gjelder denne registerenheten med flere

23.07.1894 - Dokumentnr: 900059 - Utskifting
Overført fra: Knr:4647 Gnr:499 Bnr:520
Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.1896 - Dokumentnr: 900103 - Utskifting
Overført fra: Knr:4647 Gnr:499 Bnr:520
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.1903 - Dokumentnr: 900123 - Utskifting
Overført fra: Knr:4647 Gnr:499 Bnr:520
Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.1904 - Dokumentnr: 900223 - Utskifting
overutskifting

Overført fra: Knr:4647 Gnr:499 Bnr:520
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.1908 - Dokumentnr: 900288 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4647 Gnr:499 Bnr:520
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.1909 - Dokumentnr: 900144 - Utskifting
Overført fra: Knr:4647 Gnr:499 Bnr:520
Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.1913 - Dokumentnr: 900143 - Utskifting
Overført fra: Knr:4647 Gnr:499 Bnr:520
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.1913 - Dokumentnr: 900144 - Utskifting
overutskifting
Overført fra: Knr:4647 Gnr:499 Bnr:520
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1940 - Dokumentnr: 478 - Utskifting
Overført fra: Knr:4647 Gnr:499 Bnr:520
Gjelder denne registerenheten med flere

26.02.1941 - Dokumentnr: 214 - Utskifting
overutskifting
Overført fra: Knr:4647 Gnr:499 Bnr:520
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.1961 - Dokumentnr: 2356 - Erklæring/avtale
Inntaksdam i Bærelva
Rettighetshaver Naustdal Vassverk
Overført fra: Knr:4647 Gnr:499 Bnr:520
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.1961 - Dokumentnr: 2358 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vannledning
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver Naustdal Vassverk
Overført fra: Knr:4647 Gnr:499 Bnr:520
Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1963 - Dokumentnr: 40 - Jordskifte
Fiskeordningssak
Overført fra: Knr:4647 Gnr:499 Bnr:520
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1966 - Dokumentnr: 2626 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:4647 Gnr:499 Bnr:520
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1996 - Dokumentnr: 1640 - Jordskifte
Overført fra: Knr:4647 Gnr:499 Bnr:520
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.2011 - Dokumentnr: 452054 - Jordskifte
Sak 1400-1998-0036 Naustdal m.fl.
Overført fra: Knr:4647 Gnr:499 Bnr:520
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2021 - Dokumentnr: 1531955 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 84/2188

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Megler har tilskrevet Sunnfjord kommune og fått opplyst følgende:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse vedrørende Berrvellene 38C, snr. 2 datert 15.06.2022.

Det kan likevel være utført søknadspliktige arbeider på eiendommen som ikke er omsøkt, og som det ikke er gitt ferdigattest for.

REGULERINGS - OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse ifølge Sunnfjord kommune. Til info opplyses det om at det er planlagt oppføring av et nytt boligprosjekt i Berrvellene ved siden av

eiendommen. I forbindelse med oppføring av nye bygg/gjennomføring av tiltaket kan det forekomme byggestøy, støv og tilhørende ulemper i en byggeperiode.

VEI, VANN OG AVLØP

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

BETALINGSVILKÅR

Fullt oppgjør (kjøpesum og omkostninger) skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato.

OVERTAGELSE

Overtakelse etter avtale. Vennligst spesifiser ønsket overtagelse ved budgivning.

Mellom budaksept og tidspunkt for overtagelse vil det ikke være anledning til å besiktige boligen. Vi anbefaler derfor at interessenter tar nødvendige mål etc. på visning.

BUDGIVNING

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på "Gi bud" knappen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på "Gi bud" knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til

megler via e-post eller SMS.

Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

Ikke nøl med å ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

AVHENDINGSLOVEN

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 bygningsfagkyndig 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.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 10.000.000,-. I forbindelse med tegning av boligselgerforsikring har selger utarbeidet et egenerklærings skjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med innholdet i dette før budgivning.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Megler anbefaler kjøper å tegne boligkjøperforsikring ved kjøp av denne boligen. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet. Ta kontakt med megler eller gå inn på www.buysure.no for ytterlig informasjon.

LOVPÅLAGTE TILTAK MOT HVITVASKING

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift/rundskriv, og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, avklaring pep, kontroll av reelle rettighetshavere og å innhente informasjon om kundeforholdets formål og tilsiktede art). Kundetiltak skjer løpende av alle parter i handelen. Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil meglerforetaket ikke kunne etablere kundeforholdet, bistå med handelen eller foreta oppgjør. Det godtas kun inn- og utbetaling fra norsk finansieringsinstitusjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

MEGLERS VEDERLAG

Det er avtalt at selger skal betale en provisjon på 1,2% av kjøpesum. Videre skal selger betale kr. 6900,- for oppgjør, kr. 2000,- for visning og kr. 18 900,- for markedsføring.

Utlegg:

Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 15 456,-

OPPDRAGSNUMMER

12006923

SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er sist oppdatert: 29.02.2024.

MEGLER

ANSVARLIG MEGLER

Ole Jonny Klopstad Holsen
Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner
Tlf 415 22 029
ole@wmegling.no

SAKSBEHANDLER

Renate Ripe Johnsen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf 473 30 484
renate@wmegling.no

MEGLERFORETAK

W Eiendomsmegling Sunnfjord AS
Hafstadvegen 23
6800 Førde
Epost: ole@wmegling.no
Org.nr: 926 591 126



VEDLEGG

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Berrvellene 38C
6817 NAUSTDAL
Gnr./Bnr.: 499/520
Seksjonsnr. : 2
Sunnfjord kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 84 m² (P-rom: 81 m²/S-rom: 3 m²)

Befaring

Befaringsdato: 06.09.2023

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41 41 41 28

E-post: boligrappport.bergen@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: André Larsen

Mobil: 92442934

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløsets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)



Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)



Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt



TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon



Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	06.09.2023
Referansenummer	15035172
Meglerforetakets oppdragsnummer	12-0069/23
Hjemmelshaver/selger	Espen Kjeldsen/Ingalill Lien Kristiansen
Bygningssakkyndig inspektør	André Larsen
Tilstede på befaringen	Ingalill Lien Kristiansen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	12 °C
Rapportdato	22.09.2023 15.46

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Berrvellene 38C
Postnummer/sted	6817 NAUSTDAL
Kommune	4647 - Sunnfjord
Gnr./Bnr.:	499/520
Seksjonsnr.	2
Tomt	Eiet tomt: 3363 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2021		

Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Sameiet Berrveltunet beliggende i Naustdal, Sunnfjord kommune. Felles tomt for sameiet opparbeidet med asfaltert vei, asfalt, diverse beplantninger, plenareal, lekeplass og biloppstillingsplass. Felles takterrasse og felles trappeoppgang med callinganlegg og heis.

Boligbygg oppført i 2021. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Flatt tak (ikke besikttet). Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db38. Vinduer og balkongdør med karm av tre, og tre-lags glass. Oppvarming med elektriske varmekabler på bad. Oppvarming med vannbåren varme i entré, gang, stue og kjøkken. Balansert ventilasjon.

Leilighet beliggende i byggets 1. etasje. Adkomst til leiligheten via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av: Stue, kjøkken, bad, entré, gang, bod og 2 soverom. Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten disponerer 1 bod i garasje oppmålt til ca 5,1 m2. Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i felles garasje med uttak for lading av elbil.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Vannrør	7	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	9	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	9	
Radon		Radon	9	

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Leilighet

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærom	S-rom
Inngang fra felles gang	84	81	3	Stue, kjøkken, bad, entré, gang og 2 soverom.	Bod.
SUM	84	81	3		

Kommentarer til areal

Leiligheten disponerer 1 bod i kjeller oppmålt til ca 5,1 m².
Boden ligger utenfor hoveddelen og er derfor utelatt fra arealoppmåling.

Det er takstbransjens retningslinjer for arealmåling som er lagt til grunn, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Bruken av rommet på befaringstidspunktet avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Se mer utfyllende i rapportens premisser om areal.

Diverse rørsjakter (med utforinger) er medregnet i boligens bruksareal, basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Areal

Til arealberegningen er bransjenormen "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldene fra 9. februar 2015" lagt til grunn. Bransjenormen er basert på Norsk standard 3940 utgave 2012 (NS 3940). Det er viktig å merke seg at det er noen forskjeller mellom disse, og de viktigste forskjellene er nevnt nedenfor. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" gjelder takstbransjens bransjenorm.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, skal dette opplyses om i rapporten. Det samme gjelder forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

De viktigste avvikene fra NS 3940:

Areal oppgis i hele kvadratmeter. Måleverdige arealer skal være tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Måleverdige areal skal ha gangbart gulv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter o.l. regnes med i arealet for hver etasje. Større åpninger enn disse regnes ikke med i etasjens areal, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Det presiseres at boder som ligger utenfor hoveddelen skal måles, men ikke medtas i angivelse av bruksarealet.

Primær- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygningssakkyndiges valg.

Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden.

Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.


Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme.
Baderomsplater på vegger.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speilskap med overlys og stikkontakt over servant.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.
Fordelerskap for rør-i-rør system.
Varmtvannsbereder plassert i hjørne.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir et øyeblikksbilde av forholdet inne i konstruksjonen.
Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.
(Relativ fuktighet ble målt til 51,8 prosent, ved 20,2 celcius)

 TG 2 Vannrør

Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.

Kjøkken


Åpen kjøkkenløsning.
Innredningen er fra byggeår med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap med komfyrvakt.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Automatisk vannstopper med fuktsensor.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med laminat.
Vegg og himlingsflater i malte flater.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat.
Gulvvarme i entré, gang og stue (basert på opplysninger fra huseier).
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Glatte innerdører.
Mekanisk balansert ventilasjon.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)






Etasjeskiller - Leilighet

Etasjeskiller av betong.
Følgende rom er målt: Stue og soverom.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skjevhetmåling

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system.
Vanninntaksrør i plast.
Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad.
Varmtvannsbereder på 194L (fra 2021) plassert på bad.
Vannbåren varme i entré, gang, kjøkken og stue.
Balansert ventilasjon (fra byggeår) med ventilasjonsaggregat plassert på bad.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Hovedstoppekran - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Vannbåren varme - Ventilasjon
	Ventilasjon Det er ikke kjent når det sist ble foretatt service på ventilasjonsanlegg.
	Vannbåren varme Det ble observert en drypplekkasje fra rørkobling til vannbåren varme i fordelerskap under inspeksjon. Utbedrelse er utført av huseier og dokumentasjon oversendt til bygningssakkyndig (datert: 21.09.2023). Ifølge dokumentasjon fra rørlegger er det en generell anbefaling å ha en årlig inspeksjon av varmesentral/tappevannsentral.
 TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) Trykkstøt i vannrør registreres stedvis i boligen. På sikt kan gjentatte trykkstøt av en viss intensitet gi nedsatt levetid for rør og rørdeler. Tiltak anbefales. Fordelerskap har åpninger/uttheter til omsluttende veggkonstruksjon. Konsekvens kan være fuktskader hvis det skulle oppstå lekkasje fra vanninstallasjoner i fordelerskapet. Tiltak anbefales.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) Det er ikke mulig å verifisere om avløpssystemet er luftet over tak eller ikke. Ytterligere undersøkelser anbefales.
 TGIU	Stakeluke Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.
I stue er takhøyden målt til 2,46 meter, på soverom er takhøyden målt til 2,40 meter og på bad er takhøyden målt til 2,41 meter.

Radon

 TG 2	Radon Det er ikke foretatt radonmåling i boligen. Dette er anbefalt jf. DSA.
---	---

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg.
Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.


Forenklet vurdering:
Er det synlige tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei
Er det synlige tegn på termiske skader: Nei
Er det synlige tegn på utette kabelføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei

Følgende spørsmål er stilt til eier/selger:
Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Ja
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen som tiltenkt: Ja

Sikringskap med automatsikringer plassert på bod.
Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget Det er gjennomført en forenklet vurdering på deler av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det foreligger kontroll fra det lokale el-tilsynet nyere enn fem år. Denne legges til grunn for vurderingen av det elektriske anlegget i denne rapporten.
---	---

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

	Brannskiller Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten.
---	---

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db38.
Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass (fra byggeår).
Balkongdør (skyvedør) med karmen av tre, og tre-lags glass (fra byggeår).
Vinduer og balkongdør er utvendig kledd med metallplater.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca 14,6 m2.
Rekkverkshøyde er målt til 1,09 meter.
Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall og glass.
Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt.
Gulvoverflater er belagt med systemgulv.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Plantegning er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt, vedrørende "Nyanlegg" (Datert: 31.05.2022.)
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 30.06.2022.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke aktuelt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklærings skjema	Fremlagt. Signert og datert: 01.09.2023.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftings/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplekkede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klaggjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Våtrom - [Sluk, bad]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]

Egenerklærings skjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	W Eiendomsmegling Sunnfjord AS	Oppdragsnr.	12006923
Adresse	Bervellene 38C		
Postnr.	6817	Sted	NAUSTDAL
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1 år 3
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		JBF forsikring	Polise/avtalenr 2157994
Selger 1 Fornavn	Espen	Etternavn	Kjeldsen
Selger 2 Fornavn	Ingalill Lien	Etternavn	Kristiansen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar Har vært for lite fugemasse i dusjhjørnet. Er utbedret

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn Norgeshus Naustdal Bygg

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Utbedret feilen med fugemasse. Skiftet plater og fuget på nytt. Desember 2022

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar Bekreftelse med bilde på SMS

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Utført 30.06.2022

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentar Easee ladeboks

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Nei Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

<https://buysure.no/boligselgerforsikring>

ENERGIATTEST

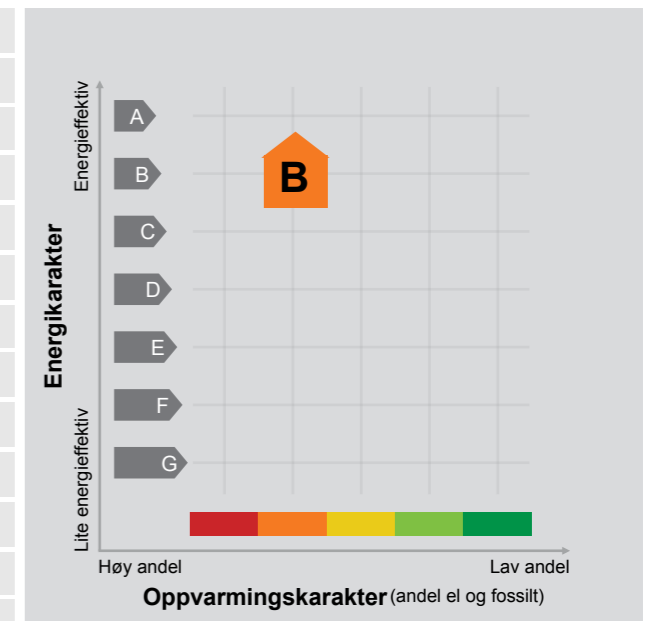
Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 01/09/2023 17:30:25 (EES-versjon: 2)

Adresse	Bervellene 38C
Postnummer	6817
Sted	NAUSTDAL
Kommunenavn	Sunnfjord
Gårdsnummer	499
Bruksnummer	520
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300827429
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	eac51c4d-fa57-41fa-bbce-0e68f8b3c4ed
Dato	31.08.2023



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

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

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

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

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

Målt energibruk 4 901 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

4 901 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Varmepumpe

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Berrvellene 38C
Postnummer: 6817
Sted: NAUSTDAL
Kommune: Sunnfjord
Bolignummer: H0102
Dato: 31.08.2023 17:31:04
Energimerkenummer: eac51c4d-fa57-41fa-bbce-0e68f8b3c4ed

Kommunenummer: 4647
Gårdsnummer: 499
Bruksnummer: 520
Seksjonsnummer: 2
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300827429

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 6: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørmnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligselskapets navn	8200	Berrvelltunet Sameige
Budsjett år	2023	

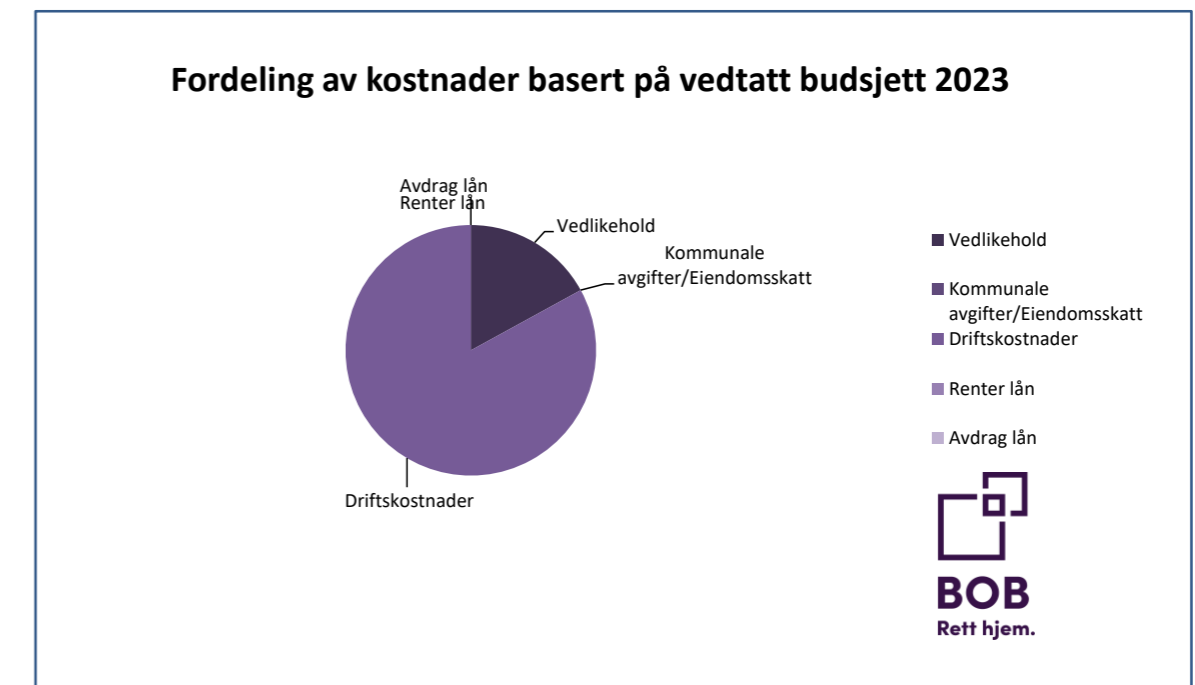
Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	70 000	18 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	0	0 %
Driftskostnader	341 200	88 %
Renter lån	0	0 %
Avdrag lån	0	0 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-24 700	-6 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	386 500	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 2022

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 panterrett 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:

Garasje plassane 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 følgjande:

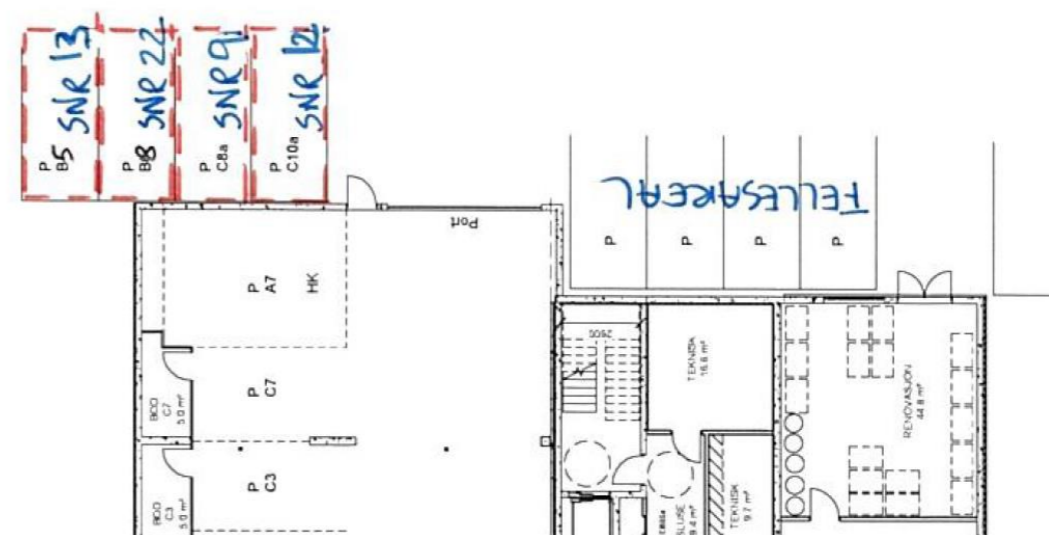
Styret skal administrere ei byteordning som sikrar at personar med nedsett funksjonsevne får tilgang til ein tilrettelagt plass.

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.

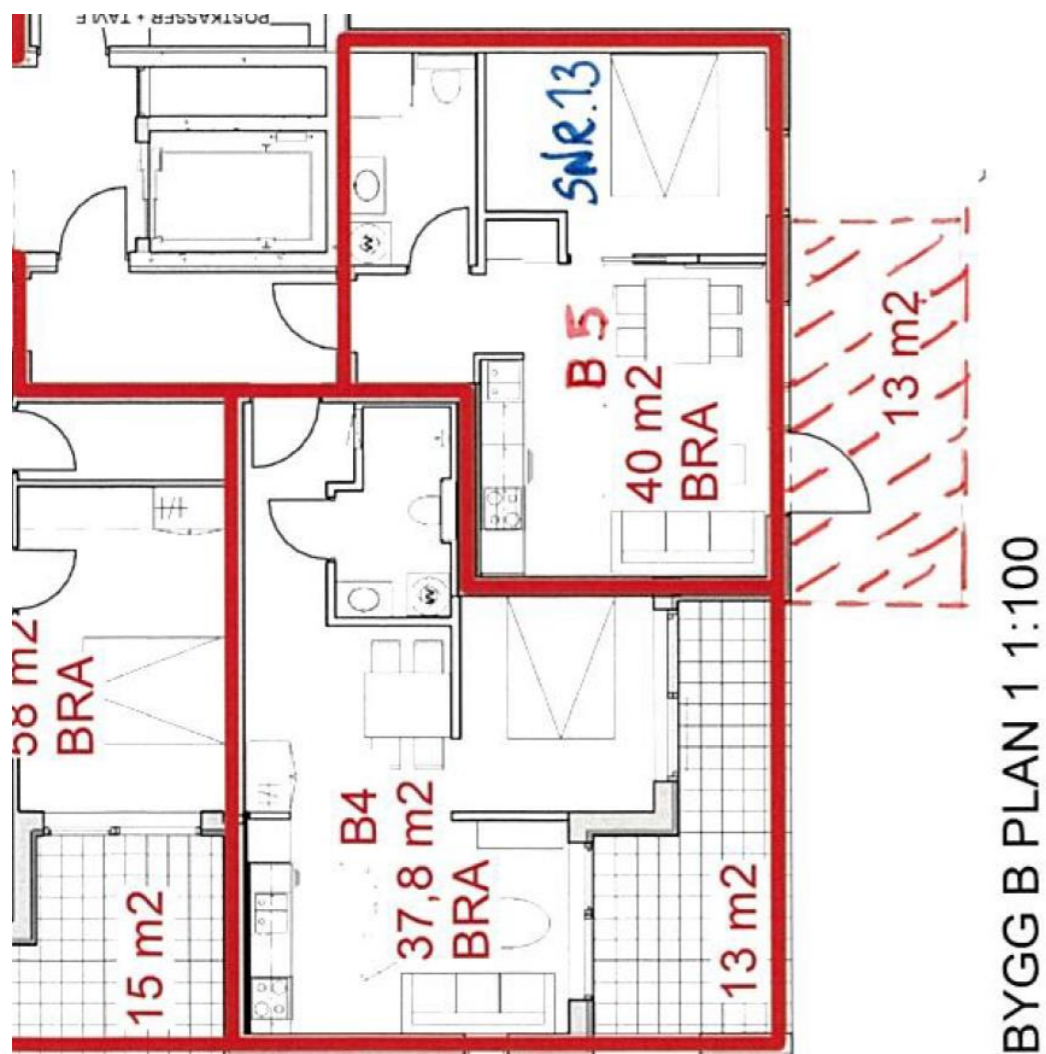
Det vert forutsett at den som blir funksjonshemma disponerer parkeringsplass i eigarseksjonssameiget og at denne plassen vert stilt til disposisjon til den som gjennom denne byteretten må gi frå seg plassen sin.

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 einestemmig 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, sikringsskåp 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 einskilde 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 eignedomen 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 kostnadar, skal det kvart år setjast av eit beløp til dekning av framtidig vedlikehald, oppgraderingar eller fellestiltak på eignedomen.

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 følgjande 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 eigedommen, 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 misleghald 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 etterkome 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 eigedommen, jf. eigarseksjonslova § 39.

12. HUSORDENSREGLAR

Årsmøtet kan med vanleg fleirtal fastsetje vanlege husordensregler for eigedommen. 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.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

- din nye bolig ferdig forsikret

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID.

Du finner IPID her:

www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget 2500 kroner.

Honorar til Buysure (1150 kroner) er medregnet i pristabellen.

Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Buysure AS

Munkedamsveien 45, 0250 Oslo

Telefon: 95 46 06 60

Foretaksregisteret NO 822 997 252

post@buysure.no

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet:

www.tryg.no/melde-skade/kvalitet

Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS

Munkedamsveien 45, 0250 Oslo

klage@buysure.no

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960

www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringen kan også kjøpes i pakke

Dersom du ønsker kan du kjøpe Boligkjøperforsikringen inkludert i en pakke som også kan inneholde bygningsforsikring, innboforsikring og mer. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringspakke.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringen legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning

Dersom du angrep på ditt kjøp kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 989563521

Postadresse:

Postboks 7070, 5020 Bergen.

Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601 DK - 2750 Ballerup Danmark.



Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knaggermedfølger. 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. AVTREKKSIVIFTER 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger. **18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.





W EIENDOMSMEGLING

Vårt mål er å gi våre kunder en bedre opplevelse og det beste resultatet ved å kombinere ekte eiendomsmegling med nyskapende teknologi.

Vi utvikler markedsledende teknologi og jobber for å optimalisere tradisjonell eiendomsmegling. Vår teknologi frigir megleren din for tid til å bruke på ditt boligsalg, slik at du kan føle deg sikker på at din bolig blir prioritert.

Vi bruker tiden vår på det som skaper merverdi for deg. Det handler ikke bare om å få solgt boligen din, det handler om å sikre at du som kunde får riktig kjøper til den.

Våre meglere benytter kompetansen sin på de salgsutløsende faktorene for din bolig. Vi er opptatt av hva du som kunde sitter igjen med etter salget, og bruker ikke tid på annet. Dette har vi vår teknologi til.



BLI INSPIRERT

Motta tips, inspirasjon og gode råd ved kjøp og salg av bolig. Følg oss i sosiale medier og meld deg på vårt nyhetsbrev.



@weiidomsmebling



@weiidomsmebling



weiidomsmebling.no



weiendomsmegling.no

ole@wmegling.no

