

PROAKTIV

Sentrumsnær
toppleilighet

LEIRONGANE 6L





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



EID

Sørvest vendt 3-roms leilighet i 3. etasje med innglasset balkong og gangavstand til alle sentrumsfasiliteter!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Leirongane 6L, 6770
NORDFJORDEID

Gnr./Bnr.: Gnr. 43, bnr. 79, andelsnr. 24,
org.nummer 961971322 i LEIRONGANE
BURETTSLAG

Prisantydning: 2.500.000,-

Omkostninger: 10.250,-

Totalpris: 2.510.250,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1992

Rom/soverom: 3/2

BRA: 96 m²

BRA-i: 87 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Alle boligane i
Leirongane Burettslag har ein fast
parkeringsplass i carporter. Denne følger
andelen.

Tomt: 4615.7 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.752,-

Felleskostnader inkl.: : 6 752,-

Energimerke: Gul/D

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
14	20	26	28
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Skilleside	Plantegninger
30	36	96	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Megler Brynjulf Hardang er gjennomført profesjonell og holder det han lover.»

«Han er ærlig, pålitelig og i tillegg lydhør for selgeres synspunkter og ønsker. Et viktig argument for å bruke samme megler er at interessenter føler seg trygg og ivaretatt fordi han ivaretar både kjøper og selger på en god måte. Da er det lettere for folk å legge inn bud.»

Selger: Morten Askeland

«Han er dyktig og profesjonell megler og vi er svært fornøyd med hans innsats.»

«Da vi kjøpte leiligheten for vel 5 år siden, fikk vi et meget godt inntrykk av Brynjulf Hardang. Det var derfor vårt førstevalg å få tak i ham til å hjelpe oss med salget. Heldigvis var han tilgjengelig, og han har gjort en meget god jobb for oss.»

Selger: Egil Kommedal

«Er svært fornøyd med Proaktiv. Megleren var dyktig, effektiv, nøy og behagelig.

«Bruker gjerne samme megler i fremtiden om behov!»

«Megleren Brynjulf gjorde en veldig god og ryddig jobb her. Det var ingen lett eiendom og selge, men han satt seg grundig inn i det som berørt salget.»

Selger: Tone Østervold Marcellius

«Jeg opplevde en veldig hyggelig og pålitelig megler. Ikke minst et veldig engasjement.»

Selger: Guro Moen

«Megler var høflig, imøtekommende, behagelig og hjelpsom.»

Selger: Ingvard Jakobsen

«Veldig god oppfølging fra ende til annen i salgsprosess. Alltid tilgjengelig og imøtekommende. Kunne med andre ord ikke bedt om bedre megler.»

Selger: Erica Blakstad

«Meget vel fornøyd!»

«Svært god og tett oppfølging, høy kvalitet på samarbeidet, med intensitet og fokus på målet. Dette gir trygghet for meg som selger.»

Selger: Karen Helen Doublet

«Tusen takk!»

«Proaktiv Eiendomsmegling tilbyr en heidundrende fest av et boligsalg. Hurtighet og profesjonalitet er nøkkelord som beskriver deres effektive meglere. Jeg vil gladelig kjøpe og selge via Proaktiv igjen!»

Selger: Joakim Simensen

«Gjennomgående god og ryddig prosess.

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Megler: **Brynjulf Hardang**



Brynjulf Hardang
Megler
Mobil: 48 08 13 58
E-post: bh@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Eiendomsmegling
Telefon: 55 36 40 40
Proaktiv Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 987 281 790

LEIRONGANE 6L

Sørvest vendt 3-roms toppleilighet med innglasset balkong og gangavstand til alle sentrumsfasiliteter!

Velkommen til Leirongane 6L, en romslig leilighet med luftig beliggenhet i 3. etasje, like ved Nordfjordeid sentrum. Her får du 87 m² med to soverom, god romfølelse og en lun, innglasset balkong som forlenger utesesongen. Leiligheten har et tydelig oppgraderingsbehov, men også et svært godt utgangspunkt for deg som vil skape et personlig og moderne hjem. Den sørvendte plasseringen, fleksible planløsningen og nærheten til butikker, kaféer, kultur og fine turområder gjør hverdagen enkel og innholdsrik. Sportsboden gir praktisk plass til sesongutstyr og oppbevaring. Et spennende valg for deg som vil skalere ned uten å bo trangt, eller for førstegangskjøperen som ønsker ekstra plass og muligheten til å forme sitt eget

hjem. Her ligger rammene klare. Resten er opp til deg!

Riktig god fornøyelse med gjennomlesningen av salgsoppgaven.

Megler **Brynjulf Hardang**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Småstrandgaten

Beliggenhet

Kontoret vårt ligger vis-à-vis
Galleriet og Xhibition kjøpesenter.
Midt i Bergen sentrum.
Velkommen!

Proaktiv Småstrandgaten

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
T: 55 36 40 40
E: proaktiv.bergen@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette
grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

I våre flotte lokaler i Småstrandgaten 6,
midt i Bergen sentrum, har vi mange,
meget kompetente meglere.

I 4. etasje sitter meglere som i all
hovedsak er spesialister på bruksalg,
men også flere som har høy
kompetanse på prosjekt- og
næringsmegling.

I 3. etasje sitter oppgjørsavdelingen,
sammen med Proaktiv sin kjedeledelse.

Alle jobber for å skape et så godt resultat for
våre kunder som overhodet mulig.

Kvaliteten i de rådene vi gir, det
materiellet vi produserer i forbindelse
med presentasjon av våre eiendommer
og den motivasjonen vi har i vårt
daglige virke, vil være avgjørende for
et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det
beste resultatet - hver gang. Ikke fordi
vi presser interessenter til å betale mer, men
fordi vi tilstreber å finne den helt riktige
kjøperen til rett eiendom.

Velkommen til oss!



EID

Kommune: Stad / Område: Eid

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leirongane 6L har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i et veletablert boligområde i Nordfjordeid sentrum. Her bor man rolig og skjermet, samtidig som det er kort vei til det meste man trenger i hverdagen. Dette er en beliggenhet som passer særlig godt for deg som ønsker å bytte ut en større bolig med en mer oversiktlig tilværelse, men som fortsatt vil ha plass til både familie, venner og egne interesser. Nærheten til sentrum gjør det enkelt å være sosial, aktiv og selvstendig i hverdagen.

Nordfjordeid byr på et godt og variert servicetilbud. I sentrum finner man dagligvarebutikker, apotek, bank, posttjenester, spesialbutikker og serveringssteder, mens Alti Nordfjord samler en rekke butikker og tjenester under samme tak. Den hyggelige Eidsgata har småbutikker, kaféer og et levende sentrumsmiljø med særpreg og historie. Når de fleste daglige ærender kan gjøres i nærområdet, blir hverdagen både praktisk og behagelig –



OFFENTLIG TRANSPORT

Skårhaug Linje 100, 120, VY146, 150, 161, 263	2 min 0.2 km
Sandane lufthavn	54 min
Ålesund Lufthavn, Vigra	3 t 1 min

DAGLIGVARE

Bunnpris Eid Søndagsåpent	7 min 0.6 km
Rema 1000 Nordfjordeid Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km

VARER/TJENESTER

ALTI Nordfjord	7 min
Vitusapotek Nordfjordeid	10 min

SPORT

Sandvolleyballbane Sagaparken Sandvolleyball	5 min 0.4 km
Eid idrettshus Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min 0.5 km
Aktiv Trening Eid	7 min
Studio M	14 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Nordfjordeid, Norway	1 min
Eid VGS - Vestland fylkeskommune	5 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



enten man går, sykler eller bruker bilen.

Også kommunikasjonene er gode for et regionsenter av denne størrelsen. Nordfjordeid rutebilstasjon har forbindelser videre mot blant annet Stryn og andre deler av Nordfjord, og sentrum har kommunale tjenester og helsetilbud. Det gjør det enkelt å holde kontakt med familie og aktiviteter i regionen, samtidig som mye av det man bruker til daglig finnes lokalt.

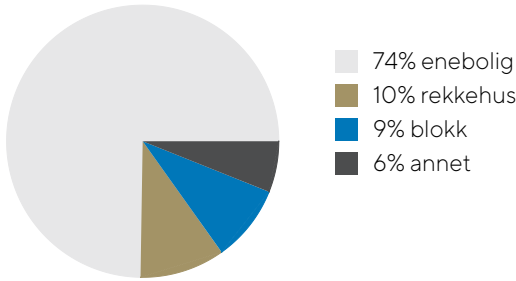
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

For den som ønsker kultur og aktivitet, har Nordfjordeid mye å by på gjennom hele året. Operahuset Nordfjord har kino, bibliotek og et variert program, og Sagastad gir området en tydelig historisk identitet. Langs fjorden ligger Sagaparken og fine områder for tur, rekreasjon og små pauser i hverdagen. Her kan man følge fjordpromenaden, slå seg ned ved vannet eller ta en rolig rusletur uten å måtte reise langt. Det finnes også merkede turmuligheter fra sentrum og videre opp i det vakre landskapet rundt Nordfjordeid.

Beliggenheten vil være spesielt interessant for en voksen kjøpegruppe som ønsker å skalere ned i størrelse uten å gi avkall på romfølelse og funksjon. Leiligheten ligger i tredje etasje med adkomst via svalgang og har en sørvendt plassering. Den innglassede, overbygde balkongen blir et fint tilleggsareal store deler av året og gir mulighet for en lun sitteplass, morgenkaffe og rolige stunder i skjermede omgivelser. Her får man følelsen av å bo luftig, samtidig som boligen ligger godt forankret i et etablert nabolag.

Med 87 m² internt bruksareal er dette en romslig leilighet med mer plass enn mange tradisjonelle leiligheter for denne kjøpegruppen. Planløsningen omfatter stue, kjøkken, entré,

BOLIGMASSE



gang, bad/vaskerom, bod og to soverom. Det ekstra soverommet kan brukes til gjester, hjemmekontor, hobbyrom eller oppbevaring – en verdifull fleksibilitet når man flytter fra en større enebolig. I tillegg disponerer leiligheten en utvendig sportsbod på omtrent 5 m², som gir plass til sesongutstyr og det man ikke trenger å ha inne i selve boligen.

Leiligheten trenger en kjærlig hånd, og nye eiere må regne med oppgraderinger og vedlikehold. Samtidig er rammene gode for den som ønsker å skape et hjem med sitt eget uttrykk. Størrelsen, romfordelingen, den sørvendte beliggenheten og den innglassede balkongen gir et godt utgangspunkt. Her kan man modernisere i eget tempo og velge løsninger, farger og materialer som passer egen smak og livsfase. For en kjøper som ser potensial fremfor ferdige standardløsninger, kan dette være en spennende mulighet.

Boligen kan også være aktuell for en førstegangskjøper som ønsker god plass og en sentral beliggenhet. To soverom gir mulighet for å bo alene med ekstra arbeidsrom, dele med en

SKOLER

Nordfjordeid skule (1-7 kl.) 282 elever, 27 klasser	10 min 0.9 km
Eid ungdomsskule (8-10 kl.) 270 elever, 24 klasser	8 min 0.7 km
Eid vidaregåande skule 330 elever, 20 klasser	4 min 0.4 km

BARNEHAGER

Stad kommune Golvsengane barnehage (...) 118 barn	11 min 0.9 km
Eid barnehage (1-5 år) 76 barn	11 min 1 km
Stad kommune Gjerdane barnehage (1-5 ...) 67 barn	13 min 1.1 km



venn eller ha plass til gjester. Oppgraderingsbehovet åpner for å sette sitt eget preg på boligen fra starten av, samtidig som man får en størrelse det er mulig å vokse i. Nærheten til butikker, kaféer, kulturtilbud, natur og kollektivforbindelser gjør adressen praktisk også for den som ønsker å klare seg med mindre bilbruk.

Leirongane 6L kombinerer med andre ord roen i et etablert boligområde med nærheten til et aktivt og innholdsrikt sentrum. Her ligger alt til rette for en enklere hverdag, med korte avstander, gode servicetilbud og naturen lett tilgjengelig. For den som ønsker å flytte fra hus til leilighet, men fortsatt vil ha god plass og muligheten til å forme boligen etter egne ønsker, er dette en adresse med mange kvaliteter. Også førstegangskjøperen vil kunne finne både trygghet, fleksibilitet og langsiktig potensial her.

Bebyggelse

Bebyggelsen rundt Leirongane 6L har et etablert og rolig preg, med hovedvekt på lavblokker og leilighetsbygg tilhørende borettslaget. Bygningene er oppført i et terreng som gir området en luftig karakter, med avstand mellom boligene og innslag av opparbeidede utearealer, vegetasjon og interne adkomstveier. I nærområdet finnes også eneboliger og annen småhusbebyggelse, noe som gir et variert, men harmonisk boligmiljø.



Området oppleves som oversiktlig og tilbaketrukket fra den mest aktive sentrumsbebyggelsen, samtidig som Nordfjordeid sentrum ligger like i nærheten. Bomiljøet vil kunne passe godt for voksne som ønsker en roligere og mer lettstelt hverdag, men også for førstegangskjøpere som setter pris på rolige og etablerte omgivelser. Her bor man tett nok til å ha et naturlig naboskap, uten at området får et tett eller urbant preg. Kombinasjonen av boligbebyggelse, grønne omgivelser og nærhet til servicetilbud gir Leirongane en praktisk og trivelig ramme rundt hverdagen for mennesker i ulike faser av livet.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Leiligheten ligger i 3. etasje i Leirongane borettslag, med adkomst via svalgang.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager
Stad kommune Golvsengane barnehage (... - 11 min gange
Eid barnehage (1-5 år) - 11 min gange
Stad kommune Gjerdane barnehage (1-5... - 13 min gange

Skoler
Nordfjordeid skule (1-7 kl.) (1-7 kl.) - 10 min gange
Eid ungdomsskule (8-10 kl.) (8-10 kl.) - 8 min gange

Eid vidaregåande skule (Vidaregåande skule) - 4 min gange

Sport og trening
Sandvolleyballbane Sagaparken - 5 min gange
Aktiv Trening Eid - 7 min gange
Studio M - 14 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Offentlig Kommunikasjon

Det er bussforbindelser via Nordfjordeid rutebilstasjon, med ruter videre til flere steder i Nordfjord og regionen for øvrig. Rutebilstasjonen ligger sentralt og gir et praktisk utgangspunkt for både lokale og regionale reiser. Se skyss.no for oppdatert ruteinformasjon.



VELKOMMEN TIL LEIRONGANE 6L

Parkering

Alle boligane i Leirongane Burettslag har ein fast parkeringsplass i carporter. Denne følger andelen.

Burettslaget disponerar 24 garasjar og 12 parkeringsplassar. Bebuar kan søkje om garasjeplass hos burettslaget sitt styre.

Det er felles infrastruktur for elbil lading.

Tomtestørrelse

4 615 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten ligger i en bygning oppført i 1992, konstruert i henhold til datidens byggeforskrifter. Adkomst til leiligheten, som er plassert i tredje etasje, skjer via en svalgang.

Bygningens etasjeskillere og bærende konstruksjoner er utført i betong.

Taket er en valmet konstruksjon med sperrer og sutakplater, over et kaldtloft med adkomst via en luke i gangen.

Vinduer er malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedytterdøren og balkongdøren er også i malt tre med 2-lags glass.

Leiligheten har en overbygd balkong med adkomst fra stuen. Balkongen har en trekonstruksjon med terrassebord som gulv. Fronten består av et tett rekkverksfelt med skyvbare glassfelt over. Vegger og himling på balkongen er kledd med malt trepanel.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- UTVENDIG - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Fuktskjolder er observert på undertaket, men det ble ikke målt forhøyede fuktverdier i områdene. Enkelte steder er raftepappen presset opp av isolasjonen, og det er begrenset lufting på loftet.

Det er avdekket brudd på dampsperran i forbindelse med gjennomføringer i himling. Dampsperrans funksjon er å hindre fuktig inneluft fra å trenge opp i takkonstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader over tid dersom den er brutt.

- UTVENDIG - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

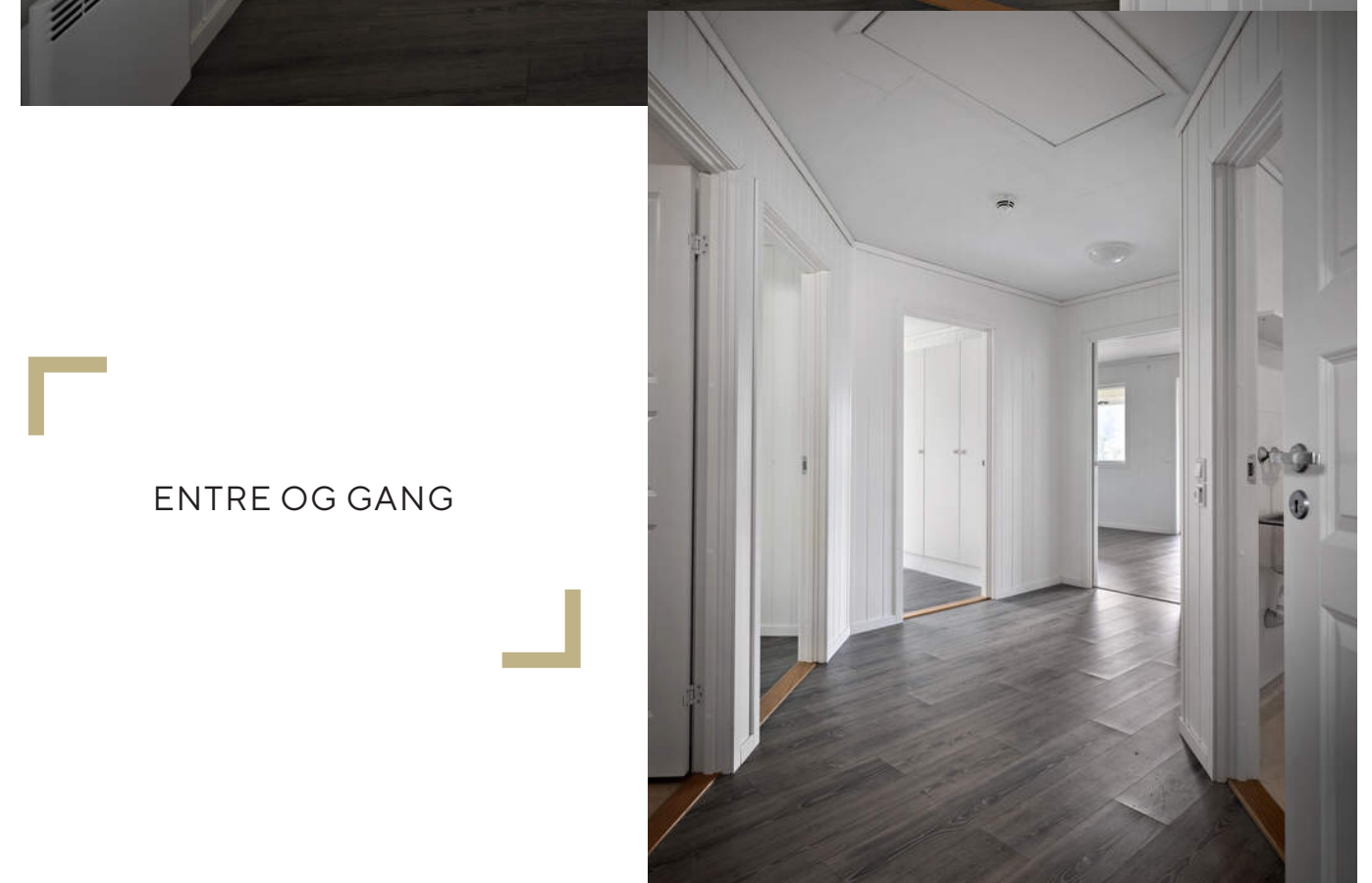
Avvik: • Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

• Vinduet på soverommet mot nordøst tar i karm ved åpning og lukking.

- UTVENDIG - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Avvik: • Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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



ENTRE OG GANG



- INNVENDIG - Overflater - gulv

Avvik: • Det er registrert bølger og ujevnheter i skjøtene på gulvet i stue/kjøkken. Det er også enkelte åpne skjøter/glipper mellom gulvbordene.

- INNVENDIG - Overflater - vegger og himlinger

Avvik: • Det er registrert skruehull i veggplatene.

- INNVENDIG - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Avvik: • Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

- INNVENDIG - Innvendige dører

Avvik: • Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm ved åpning og lukking.

- INNVENDIG - Andre innvendige forhold

Avvik: • Det er registrert kuttemerker og skjøter i gulvbelegget. Utførelsen rundt hjelpesluket er ikke dokumentert som vanntett.

- VÅTROM - ETASJE > BAD/VASKEROM - Dokumentasjon for våtrom

Avvik: • Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- KJØKKEN - ETASJE > KJØKKEN - Overflater og innredning

Avvik: • Små sår og hakk i benkeplaten.

Påbegynnende svelling i underkant av benkeplaten ved oppvaskmaskinen.

- TEKNISKE INSTALLASJONER - Innvendige vannledninger

Avvik: • Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- VÅTROM - ETASJE > BAD/VASKEROM - Overflater gulv

Avvik: • Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk og renner ut av våtrommet.

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er registrert misfarging i vinylbelegget på gulvet.

- VÅTROM - ETASJE > BAD/VASKEROM - Vanntett sjikt,

membran og sluk

Avvik: • Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg

som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist negativ høydeforskjell fra topp av slukrist til topp eller oppkant av vanntett sjikt.

Bygningssakskyndig

Christian Høgstøyl (befaringsdato: Mandag, 24. august 2026)



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

BRA-i 87 kvm: Bod, gang, entré, bad/vaskerom, stue, kjøkken og 2 soverom
BRA-b 9 kvm: Innglasset balkong

Areal

Bruksareal:
3. etasje
BRA-i: 87 kvm
BRA-b: 9 kvm
Total BRA: 96 kvm

Boligbygg med flere boenheter
Arealer etter mål på stedet. Rommene er definert etter etter bruken på befaringen.
Leiligheten disponerer utvendig sportsbod i felles bygning. Arealet for sportsboden er målt til ca 5 m².
Utformingen av bygget gjør at arealet kan avvike noe fra faktiske forhold, dette nevnes til orientering.
Dersom arealet er avgjørende for budgivning/kjøp må 3D skanning av bygningene benyttes for å få helt nøyaktig areal. Ved bruk av håndholdt lasermåler vil arealet ikke kunne fremlegges helt nøyaktig. Forholdet nevnes til orientering slik at ev. interessent/kjøper får tatt stilling til om arealet er avgjørende for planlagt bud.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Tilstandsrapporten omfatter kun den aktuelle seksjonen/enheten som befaringen gjelder.

Fellesarealer, herunder trapperom, ganger, tekniske rom, uteområder og øvrige bygningsdeler som inngår i

borettslagets felleseie, er ikke tilstandsvurdert.

Eventuelle kostnader og vedlikeholdsbehov knyttet til fellesarealer forutsettes ivaretatt gjennom sameiets vedlikeholdsplan og budsjetter.

Det presiseres at eier/kjøper likevel kan bli økonomisk ansvarlig for sin forholdsmessige andel av fremtidige vedlikeholds- og oppgraderingskostnader i fellesarealene.

Leiligheten har adkomst via svalgang.

Leiligheten disponerer utvendig sportsbod i felles bygning. Arealet for sportsboden er målt til ca 5 m².

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er små sår og hakk i benkeplaten, samt påbegynnende svelling i underkant av benkeplaten ved oppvaskmaskinen. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut og oppvaskmaskin. Hvitevarer er ikke integrerte. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Bad

Badet har våtroms-/baderomsplater på veggene, himlingsplater i taket og vinylbelegg på gulvet med elektriske varmekabler. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og vaskekum. Det er avtrekksventilasjon. Det er målt ujevnheter i gulvet, og det er ikke fall til sluk i hele rommet. Det er registrert motfall fra dør





og mot sluk, samt misfarging i vinylbelegget. Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.

Innvendige overflater

Gulv: Gulvet er av type klikkvinyl eller lignende. Det er registrert bølger og ujevnheter i skjøtene på gulvet i stue/kjøkken, samt enkelte åpne skjøter/glipper mellom gulvbordene.

Vegger: Veggene er kledd med malte plater. Det er registrert skruehull i veggplatene.

Himling: Himlingen har himlingsplater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rørene er eldre enn 33 år.

- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. Kun innvendige synlige avløpsrør er inspisert.

- Ventilasjon: Det er mekanisk avtrekksventilasjon.

- Varmtvannstank: Det er en ca. 120 liters varmtvannstank fra 2021.

- Elektrisk anlegg: Det foreligger ikke informasjon om det elektriske anlegget, utført arbeid eller gjennomførte elkontroller.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og vedfyring. Gulvet har elektriske varmekabler, og det er elementpipe og vedovn. Elektriske varmekabler på bad/vaskerom og vedovn i stue.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2021:

- Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

SOVEROM

To store soverom



BAD

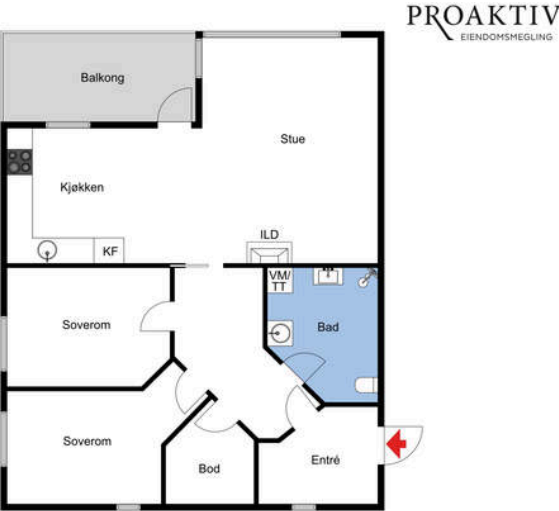


PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



3D tegningen er ikke måltbar og noe avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fingert for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredning.



2D tegningen er basert på en tegning av varierende kvalitet og noe avvik kan forekomme.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

4 615 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

ØKONOMI

Om borettslaget

Leirongane Burettslag ligger i Stad kommune og består av 24 andeler. Selskapets organisasjonsnummer er 961971322, og forretningsfører er BOB BBL.

Borettslaget disponerer 24 garasjer og 12 parkeringsplasser. Det er felles infrastruktur for elbil-lading.

Vedtatte saker:
- Rapport fra styret for 2025 ble godkjent.

Pågående saker:
- Vi har i siste år fått en vannlekkasje frå tredje til andre etasje. Her fekk forsikring oppgjør, avventa på utbetaling i desse dag.
- Gjennomført ventilasjonsrens på alle leiligheter.
- Div. boddører er bytta ytterpanel på då tidens tann har tæra på.
- Kjent med stadig klage på varmedovene i burettslaget. Mogleg styret bør framskunde prosessen med å skifte ut alle dørene som fyrste ledd i dør og vindusutskift. I følge styret er planlagt vindusskifte planlagt for 2031.

- Når vi kjem til normalår dør og vindusutskifting kjem styret til å sende søknad om støtte til Enova, etter det vi har forstått så er det her å henta inn 120 000,- om vi slår over til tre lags vindu.

Felleskostnader pr. mnd
6.752,-

Felleskostnader inkluderer

Sum felleskostnader: 6 752,-

Dagens felleskostnader dekker følgende etter budsjettet for 2026:
Vedlikehold: 3%
Kommunale avgifter: 28%
Driftskostnader: 19 %
Overskudd/sparing: 50%

Styreleder opplyser følgende:
Taket nylig fornyet, ytterdører nærmer seg og vindus biten må nok vente litt. Etter vedlikeholdsplanen er dette stipulert til 2031. Felleskostnadene pr mnd. har stått l ro de siste 5 åra. Pr. i dag er burettslaget gjeldfri og styret har ikke gjort noe overslag over kommende utgifter, bytte av ytterdører kan etter styrets oppfatning skje uten låneopptak. Takbytte er betalt.

Ellers er burettslaget etter styrets oppfatning veldrevet og framstår relativt som et fint boområde.

Andel fellesformue

121.244,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (862 087,-)

Årsresultat for 2025: overskudd (955 474,-)

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:
Kjem inn stadig klage på ytterdørene i burettslaget (3) Mogleg styret her må framskynde prosessen med å skifte ut alle dørene som fyrste ledd i dør og vindusskift.
Når vi kjem til nerinde der og vindusbyutting kjem styret til å sende søknad om støtte til Enova, etter det vi kan forstå er det her mulig å hente inn 125.000,- om vi går over til tre lags glas i vindu.
Den største saka i burettslaget si historie går på å få bytto alle taka på blokkene, garasjen, bodene og på paviljongen. Etter en anbudsrunde på fire tilbydarar valgte styret Stormbygg til prosjektet. Her viser det seg at dette var på høg tid, dette pga at mange lekter måtte skiftast samt mykje av musebanda. Dette fører til eit tilleggsbeløp ifh till kontrakt. Jobben med takskifte er nå gjennomført og slutført.
Når det gjelder elbilladinga i burettslaget, har det vore ein langvarig dissens kva brukarane skal betale for straumen. Burettslaget har derfor brukt ein del pengar til juridisk hjelp for å klargjere korrekte retningslinjer.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3. Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

Dyrehold

Bebuar kan berre halde husdyr dersom gode grunnar tilseier det og husdyrhaldet ikkje er til ulempe for burettslaget eller dei andre bebuarane. Der er ei føresetning at bebuar søker

Kjerneinformasjon

styret i burettslaget om samtykke skriftleg, og at bebuar inngår ei avtale om ansvarlege husdyrhald med burettslaget. Ein syner elles til Avtale om husdyrhald.

Forsikring

Forsikringsselskap Protector Forsikring ASA
Polisenummer33215528

Sikringsordning

Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, www.klarefinans.no. Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Diverse

Kjøper gjøres uttrykkelig oppmerksom på at leiligheten ikke vil bli ytterligere rengjort eller utvasket før overtakelse. Kjøper overtar leiligheten i den rengjøringsmessige tilstanden den var i ved kjøpers/budgivers siste besiktigelse før budgivning. Kjøper må selv besørge og bekoste eventuell ønsket rengjøring etter overtakelsen, og kan ikke fremme krav mot selger som alene gjelder manglende ytterligere rengjøring eller utvask.

Partene avtaler med dette et konkret avvik fra utgangspunktet om rengjøring i avhendingslova § 2-2. Forbeholdet er begrenset til rengjøring og utvask, og innebærer ingen generell ansvarsfraskrivelse for eiendommens øvrige tilstand eller for selgers opplysningsplikt og ansvar etter ufravigelige lovregler. Forbeholdet vil bli tatt inn i kjøpekontrakten.

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "nybygg (austre blokk)" på Leirongane, gnr. 43, bnr. 79, datert 11.09.1992.
Det foreligger bygningsanmeldelse for Leirongane Burettslag, gnr. 43, bnr. 79, datert 08.04.1991.
Det foreligger ekspedisjonsdokument for "innglassing av 7 verandaer i 2. etasje, Leirongane 4 og 6", datert 02.07.2007.
Det foreligger ekspedisjonsdokument for "økning fra 7 til 10 innglassede verandaer" på gnr. 43, bnr. 79, datert 06.08.2007.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

20.05.1992 - Dokumentnr: 1992/1713-1/56 - Fellesobl. for bor.innsk.
Beløp: NOK 2 580 000
Panthaver: 24 ANDELSEIGARAR V/ S. OG FJ. BUSTADBYGGERLAG
LØPENR: 1956028
Prioritet umiddelbart etter byggelån og senere de faste lån
som er nødv. for gjennomf. av bygge- og finansieringsplanen. Også pr. etter nødv. lån til gjennom-
føring av tiltak vedt. i samsv. med § 46 annet ledd i lov om borettslag.

30.03.1993 - Dokumentnr: 1993/1279-1/56 - Bestemmelse om veg
Rettighetshavere: Sogn og Fjordane fylkeskommune
Nærmere bestemt gangrett til skuleområdet.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger reguleringsplan Skule- og sjukeheimsområdet (plan-ID 1973002), som regulerer 4011 kvm til boliger. Eiendommen berøres også av reguleringsplan Leirongane (plan-ID 1971001) for en mindre del avsatt til privat vei.. 09.07.1973

Følger Kommuneplanens arealdel Arealdelen i kommuneplanen 2015-2027 for Eid (plan-ID 2013005), med ikraftttredelse 21.03.2019. Et delareal på 4616 kvm er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse.

Eiendommen ligger i hensynssone H310 for ras- og skredfare. I

tillegg er eiendommen omfattet av hensynssone H910_15, som innebærer at eldre reguleringsplaner fortsatt gjelder.

Vei/Vann/Avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Offentlig vann
Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 dogn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Tirsdag, 11. august 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 500 000,00 (Prisantydning)

2 500 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
10 250,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 501 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 510 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmepler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at

vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 5,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 115 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 59 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 600,00, Kommunale opplysninger kr 5 400,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 17 900,00, Meglers deltakelse på overtagelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 7 500,00, Spørring i grunnboken kr 420,00, Tilretteleggingsgebyr kr 18 900,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 5 625,00. Sum faste vederlag kr. 61 845.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Avklaring forkjøpsrett kr 0,00, Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,00, Utlegg fotograf kr 0,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 729,00, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 0,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Boligfoto kr 0,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 0,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 12 299.

Totale kostnader kr. 74 144.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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



Dato salgsoppgave
26.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Leirongane 6 L, 6770 NORDFJORDEID
-  STAD kommune
-  gnr. 43, bnr. 79, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 24.08.2026 Rapportdato: 26.08.2026 Oppdragsnr.: 21134-1471 Eiendomsverdi ref nr: OI7544
Autorisert foretak: Nordfjord Takst Consulting AS Sertifisert Takstingeniør: Christian Høgstøyl



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

Norsk takst

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



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

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

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

Nordfjord Takst & Consulting

Nordfjord Takst & Consulting AS (NTC) er autorisert medlem av Norsk takst og har sertifiserte takstingeniører innenfor taksering av skade, naturskade, boligeiendommer, næringseiendommer, landbrukseieendommer, boligsalgsrapporter, tilstandsanalyser, taksering av innbo og løsøre samt forsikringsskadeskjønn.

Vi har takstingeniører som er godkjent TEGoVA ResidentialValuer (TRV) og Recognised European Valuer (REV) etter TEGoVAs European Valuation Standards. Dette er den høyeste internasjonale anerkjennelsen man kan oppnå ved verdisetting av fast eiendom.

NTC har flere rådgivende ingeniører som tilbyr tjenester innenfor planarbeid, søknadsprosesser og prosjektering. NTC leverer også tjenester som byggeledelse, brannprosjektering, uavhengig kontroll, byggelånsoppfølging med mer.

For ytterligere opplysninger henvises det til www.nordfjordtakst.no, www.norsktakst.no og www.tegova.org



Rapportansvarlig

Christian Høgstøl

Christian Høgstøl

christian@nordfjordtakst.no

478 58 562



Oppdragsnr.: 21134-1471

Befaringsdato: 24.08.2026

Side: 2 av 24

Leirongane 6 L, 6770 NORDFJORDEID
Gnr 43 - Bnr 79
4649 STAD

Nordfjord Takst Consulting AS
Sjøgata 4 A
6770 NORDFJORDEID



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rektverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 21134-1471

Befaringsdato: 24.08.2026

Side: 3 av 24

Leirongane 6 L, 6770 NORDFJORDEID
Gnr 43 - Bnr 79
4649 STAD

Nordfjord Takst Consulting AS
Sjøgata 4 A
6770 NORDFJORDEID



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Leirongane 6 L, 6770 NORDFJORDEID
Gnr 43 - Bnr 79
4649 STAD

Nordfjord Takst Consulting AS
Sjøgata 4 A
6770 NORDFJORDEID



Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 3. etasje i Leirongane borettslag, med adkomst via svalgang. Eiendommen har sørvendt beliggenhet i et veletablert boligområde i Eid sentrum, Stad kommune.

Bygningen er oppført etter datidens forskrifter og krav. Ettersom dagens krav til blant annet isolasjon, inneklime og miljø er vesentlig strengere, må det påregnes generelle avvik sammenlignet med dagens byggestandard.

Leiligheten har gjennomgående normal elde og slitasje sett i forhold til alder, men har behov for enkelte vedlikeholdsarbeider og oppgraderinger. Registrerte avvik skyldes i hovedsak alder, bruksslitasje og noe manglende vedlikehold.

Det er angitt kostnadsestimater for bygningsdeler med tilstandsgrad 3 og enkelte med tilstandsgrad 2. Estimatenes skjønnsmessige anslag for utbedring eller videre undersøkelser og er ikke basert på detaljkalkulasjon eller innhentede tilbud. Faktiske kostnader vil kunne variere avhengig av omfang, utbedringsmetode og materialvalg.

Det vises til rapportens vurderinger av de enkelte bygningsdelene. Rapporten må leses i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger er fremlagt av oppdragsgiver. Det forutsettes at disse er de siste oppdaterte byggemeldte/godkjente tegninger.

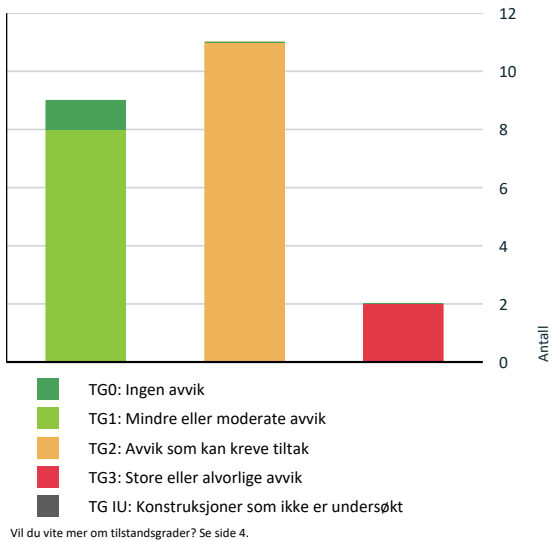
Leirongane 6 L, 6770 NORDFJORDEID
Gnr 43 - Bnr 79
4649 STAD

Nordfjord Takst Consulting AS
Sjøgata 4 A
6770 NORDFJORDEID

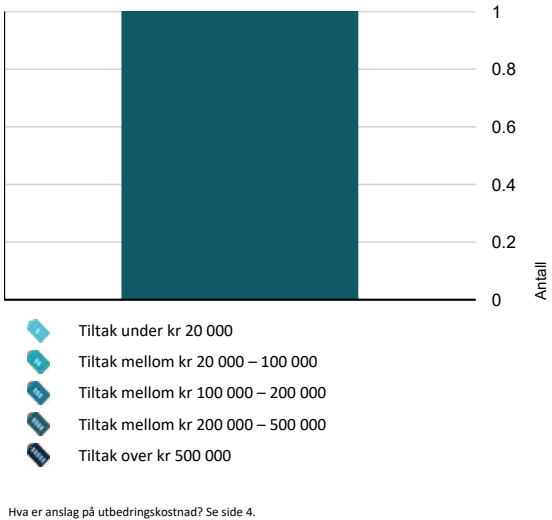


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

AI-verktøy er benyttet som støtte i rapportarbeidet, for eksempel til strukturering, språklig bearbeiding eller oppsummering av notater. KI er ikke brukt til å fastsette tilstandsgrader, verdi, skadeårsak eller faglige konklusjoner. Rapporten er utarbeidet og kvalitetssikret av ansvarlig fagperson.

Tilstandsrapporten omfatter kun den aktuelle seksjonen/enheten som befaringen gjelder. Fellesarealer, herunder trapperom, ganger, tekniske rom, uteområder og øvrige bygningsdeler som inngår i sameiets eller borettslagets felleseie, er ikke tilstandsvurdert.

Eventuelle kostnader og vedlikeholdsbehov knyttet til fellesarealer forutsettes ivaretatt gjennom sameiets vedlikeholdsplan og budsjetter. Det presiseres at eier/kjøper likevel kan bli økonomisk ansvarlig for sin forholdsmessige andel av fremtidige vedlikeholds- og oppgraderingskostnader i fellesarealene.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

103 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk og renner ut av våtrommet. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er registrert misfarging i vinylbelegget på gulvet.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er påvist negativ høydeforskjell fra topp av slukrist til topp eller oppkant av vanntett sjikt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

102 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Oppdragsnr.: 21134-1471

Befaringsdato: 24.08.2026

Side: 6 av 24

Leirongane 6 L, 6770 NORDFJORDEID
Gnr 43 - Bnr 79
4649 STAD

Nordfjord Takst Consulting AS
Sjøgata 4 A
6770 NORDFJORDEID



Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
Fuktskjolder er observert på undertaket, men det ble ikke målt forhøyede fuktverdier i områdene. Enkelte steder er raftepappen presset opp av isolasjonen, og det er begrenset lufting på loftet.

Det er avdekket brudd på dampsperran i forbindelse med gjennomføringer i himling. Dampsperrans funksjon er å hindre fuktig inneluft fra å trenge opp i takkonstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader over tid dersom den er brutt.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolererglassruter eldre enn 35 år. Vinduet på soverommet mot nordøst tar i karm ved åpning og lukking.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
Det er registrert bølger og ujevnheter i skjøtene på gulvet i stue/kjøkken. Det er også enkelte åpne skjøter/glipper mellom gulvbordene.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
Det er registrert skrukehull i veggplatene.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter. Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm ved åpning og lukking.

Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er registrert kuttemerker og skjøter i gulvbelegget. Utførelsen rundt hjelpesluket er ikke dokumentert som vanntett.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
Små sår og hakk i benkeplaten. Påbegynnende svelling i underkant av benkeplaten ved oppvaskmaskinen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- På grunn av manglende dokumentasjon og opplysninger anbefales en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig person.

Oppdragsnr.: 21134-1471

Befaringsdato: 24.08.2026

Side: 7 av 24

Leirongane 6 L, 6770 NORDFJORDEID
Gnr 43 - Bnr 79
4649 STAD

Nordfjord Takst Consulting AS
Sjøgata 4 A
6770 NORDFJORDEID



Boligens energimerking



Beskrivelse

Jo eldre huset ditt er – dess mer energi krever det. For å redusere energibehovet bør du derfor gjennomføre en kombinasjon av flere grundige tiltak. Disse tiltakene vil forbedre boligens evne til å holde på varmen.

Orienterer du deg om de ulike alternativene tidlig i prosessen, vil du redusere energiutgiftene betydelig. I tillegg vil du bedre husets energimerke og få et sunnere hjem. Planlegger du å gå enklere til verks? Flere mindre tiltak kan gjøre store forskjeller.

Disse energitiltakene er aktuelle:

- Etterisolering
- Bytte vinduer
- Balansert ventilasjon
- Varmestyringssystem
- Bytt til fornybar varmekilde

NTC har energirådgivere registrert i Enova registeret. Trenger du hjelp med kartlegging av konkrete tiltak og søknad om støtte? ta kontakt for tilbud.

Leirongane 6 L, 6770 NORDFJORDEID
Gnr 43 - Bnr 79
4649 STAD

Nordfjord Takst Consulting AS
Sjøgata 4 A
6770 NORDFJORDEID

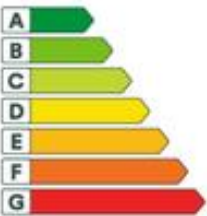


Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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.

Leirongane 6 L, 6770 NORDFJORDEID
Gnr 43 - Bnr 79
4649 STAD

Nordfjord Takst Consulting AS
Sjøgata 4 A
6770 NORDFJORDEID



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1992

Standard
Gjennomgående normal standard

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar
Opplyst av eier.

UTVENDIG

TG 2

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er valmet, med sperrekonstruksjon og sutakplater. Det er kaldtloft med tilkomst via luke i gang. Loftet er inspisert fra luken.

Vurdering av avvik:

- Fuktskjolder er observert på undertaket, men det ble ikke målt forhøyede fuktverdier i områdene. Enkelte steder er raftepappen presset opp av isolasjonen, og det er begrenset lufting på loftet.

Det er avdekket brudd på dampsperran i forbindelse med gjennomføringer i himling. Dampsperrans funksjon er å hindre fuktig inneluft fra å trenge opp i takkonstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader over tid dersom den er brutt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utbedres lufting på loftet og sikres at isolasjonen ikke presser mot undertaket, for å redusere risiko for kondens og fuktskader.

Brudd på dampsperran ved gjennomføringer må tettes fagmessig for å hindre at fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen, da dette kan føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.



Isolasjonen presser opp raftepappen og begrenser lufting.



Områder med fuktskjolder rundt pipe og møne. Det ble utført stikkprøver med fuktmåler i området uten at dette ga utslag for forhøyede målinger.



Brudd på dampsperran i gjennomføringer i himling.

TG 2

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 21134-1471

Befaringsdato: 24.08.2026

Side: 10 av 24

Leirongane 6 L, 6770 NORDFJORDEID
Gnr 43 - Bnr 79
4649 STAD

Nordfjord Takst Consulting AS
Sjøgata 4 A
6770 NORDFJORDEID



Tilstandsrapport

Det er malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Vinduet på soverommet mot nordøst tar i karm ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Vinduet bør justeres slik at det åpnes og lukkes uten å ta i karm, for å unngå unødvendig slitasje og sikre funksjonalitet. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere skade på vinduet og redusert levetid.

TG 1

Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Ytterdøren er merket B30.

TG 2

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Leiligheten har en overbygd balkong med adkomst fra stue. Balkongen har trekonstruksjon med gulv av terrassebord. Fronten er utført med tett rekkverksfelt og er innglasset med skyvbare glassfelt over rekkverket. Vegger og himling har malt trekledning. Balkongen er ikke isolert og regnes som et utvendig, uoppvarmet areal. Konstruksjoner under terrassebordene og balkongens innfesting var i begrenset grad tilgjengelige for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Vannnett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Balkongen er overbygd og innglasset, noe som begrenser belastningen fra nedbør når glassfeltene er lukket. Ved åpne glassfelt, slagregn eller eventuell svikt i innglassingen kan vann likevel trenge inn på balkongen og belaste det vannrette sjiktet. Tettesjiktet bør derfor holdes under jevnlig oppsyn, og utskifting må påregnes som følge av alder.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

INNENDIG

TG 2

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av type klikkvinyl eller lignende.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert bølger og ujevnheter i skjøtene på gulvet i stue/kjøkken. Det er også enkelte åpne skjøter/glipper mellom gulvbordene.

Konsekvens/tiltak

- Forholdet medfører redusert brukskvalitet og kan føre til ytterligere åpning eller skade i skjøtene. Årsaken kan være mangelfull montering, ujevnt underlag eller utilstrekkelig bevegelsesrom mot tilstøtende konstruksjoner. Lokal utbedring kan forsøkes, men helt eller delvis utskifting av gulvet kan bli nødvendig.

Oppdragsnr.: 21134-1471

Befaringsdato: 24.08.2026

Side: 11 av 24

Leirongane 6 L, 6770 NORDFJORDEID
Gnr 43 - Bnr 79
4649 STAD

Nordfjord Takst Consulting AS
Sjøgata 4 A
6770 NORDFJORDEID



Tilstandsrapport



TO 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skrueshull i veggplatene.

Konsekvens/tiltak

- Skrueshullene bør utbedres for å opprettholde veggens estetiske uttrykk.

TO 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong.

Det er målt ca. 10–30 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken, gang og soverom i etasjen over en lengde på ca. 2 meter. Største høydeforskjeller er målt i gang, stue/kjøkken og boden.

Følbare høydeforskjeller i rommene.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller skader bør konstruksjonen vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
- Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Vurdering av avvik:

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe, vedovn og sotluke i stue.

Oppdragsnr.: 21134-1471

Befaringsdato: 24.08.2026

Side: 12 av 24

Leirongane 6 L, 6770 NORDFJORDEID
Gnr 43 - Bnr 79
4649 STAD

Nordfjord Takst Consulting AS
Sjøgata 4 A
6770 NORDFJORDEID



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.



Oversikt ildsted.

TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte fyllingsdører innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

TO 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Bod/teknisk rom.

Rommet har malte plater på vegger og vinylbelegg med hjelpesluk av plast i gulvet.

Rommet er ikke å anse som et våtrom. Hjelpeslukens formål er å eventuelt avled eventuell lekkasjevann fra bereder.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert kuttemerker og skjøter i gulvbelegget. Utførelsen rundt hjelpesluket er ikke dokumentert som vanntett.

Konsekvens/tiltak

- Rommet må ikke benyttes som våtrom eller utsettes for regelmessig vannsøl. Kuttemerker, skjøter og udokumentert tilslutning ved sluket medfører at gulvet ikke kan forventes å holde tilbake eller lede bort større mengder lekkasjevann uten risiko for at vann trenger ned i underliggende konstruksjoner. Sluket bør holdes åpent og funksjonelt. Ved endret bruk eller behov for sikker lekkasjehåndtering må gulv og sluktilslutning oppgraderes med dokumentert, egnet utførelse.



VÅTROM

Oppdragsnr.: 21134-1471

Befaringsdato: 24.08.2026

Side: 13 av 24

Leirongane 6 L, 6770 NORDFJORDEID
Gnr 43 - Bnr 79
4649 STAD

Nordfjord Takst Consulting AS
Sjøgata 4 A
6770 NORDFJORDEID



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom:
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.



Oversikt bad



Oversikt bad

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av arbeid på våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater i innvendig tak. Ukjent alder på baderomsplatene og det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Det er målt ujevnheter i gulvet og det er ikke fall til sluk i hele rommet. Det er registrert motfall fra dør og mot sluk. Deler av området rundt sluk har ca. 10–15 mm fall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk og renner ut av våtrommet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er registrert misfarging i vinylbelegget på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Oppdragsnr.: 21134-1471

Befaringsdato: 24.08.2026

Side: 14 av 24

Leirongane 6 L, 6770 NORDFJORDEID
Gnr 43 - Bnr 79
4649 STAD

Nordfjord Takst Consulting AS
Sjøgata 4 A
6770 NORDFJORDEID



Tilstandsrapport

- Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
- Gulvet bør utbedres slik at det etableres tilstrekkelig fall mot sluk i hele rommet, og misfarging i vinylbelegget bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell fuktskade. Manglende fall og misfarging kan føre til vannansamling, økt risiko for fuktskader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet er satt under posten for Vanntetsjikt, membran og sluk.



Misfarging på gulvbelegg.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt med baderomspanel på vegg og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist negativ høydeforskjell fra topp av slukrist til topp eller oppkant av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet vil føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Oppdragsnr.: 21134-1471

Befaringsdato: 24.08.2026

Side: 15 av 24

Leirongane 6 L, 6770 NORDFJORDEID
Gnr 43 - Bnr 79
4649 STAD

Nordfjord Takst Consulting AS
Sjøgata 4 A
6770 NORDFJORDEID



Tilstandsrapport



Sluk

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og vaskekum.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue mot dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-9%.

Definisjonen av de ulike nivåene/risiko ved fuktmåling er som følgende:
Verdier under 11.9% defineres som tørt.
Verdier på 12-15.9% defineres som akseptabelt.
Verdier på 16-19.5% defineres som fuktig.
Verdier på 19.6-27% defineres som meget fuktig.
Verdier over 27% defineres som vått.

Resultatet gjelder kun for måletidspunktet og innenfor begrenset område.
Til tross for normale måleverdier vurderes risiko for skjulte fuktskader som forhøyet, grunnet alder, utførelse og observerte svikt i tettesjikt.
Fuktmålingen endrer derfor ikke den samlede vurderingen av teknisk tilstand for våtrommet.



Leirongane 6 L, 6770 NORDFJORDEID
Gnr 43 - Bnr 79
4649 STAD

Nordfjord Takst Consulting AS
Sjøgata 4 A
6770 NORDFJORDEID



Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, benkeplate av laminat og oppvaskmaskin. Ikke integrerte hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Små sår og hakk i benkeplaten.
- Påbegynnende svelling i underkant av benkeplaten ved oppvaskmaskinen.

Konsekvens/tiltak

- Benkeplaten bør vurderes utbedret eller skiftet ut ved behov for å hindre videre skadeutvikling.
- Påbegynnende svelling bør tettes, og det anbefales å montere fuktsperre eller folie under benkeplaten ved oppvaskmaskinen for å redusere risikoen for ytterligere oppfukning og skader på innredningen.



Oversikt kjøkken



Små sår og hakk i benkeplaten. Påbegynnende svelling i underkant av benkeplaten ved oppvaskmaskinen.

ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Leirongane 6 L, 6770 NORDFJORDEID
Gnr 43 - Bnr 79
4649 STAD

Nordfjord Takst Consulting AS
Sjøgata 4 A
6770 NORDFJORDEID



Tilstandsrapport



Stoppekran ved bereder.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør). Kun innvendige synlige avløpsrør er inspisert.

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det foreligger ikke informasjon om det elektriske anlegget, utført arbeid eller gjennomførte elkontroller.

Vurdering av avvik:

- På grunn av manglende dokumentasjon og opplysninger anbefales en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig person.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets tilstand og om eventuelle arbeider er utført i samsvar med gjeldende krav. Feil eller mangler ved det elektriske anlegget kan medføre fare for varmgang, brann, elektrisk støt og skade på elektrisk utstyr. Det anbefales derfor at anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person, og at eventuelle avvik dokumenteres og utbedres.

Leirongane 6 L, 6770 NORDFJORDEID
Gnr 43 - Bnr 79
4649 STAD

Nordfjord Takst Consulting AS
Sjøgata 4 A
6770 NORDFJORDEID



Tilstandsrapport

Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse eller myndighet til å foreta en fullverdig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Vurderingen er derfor begrenset til en forenklet, visuell kontroll og erstatter ikke en elektrofaglig kontroll.

Anlegget bør kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle avvik må utbedres av registrert elektrovirksomhet. Kostnader til kontroll og nødvendige utbedringer må påregnes.

Det bør undersøkes om borettslaget har avtale om periodisk elkontroll, og om det foreligger rapport eller annen dokumentasjon fra tidligere kontroller, før ytterligere undersøkelser eller tiltak iverksettes.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- På grunn av manglende dokumentasjon og opplysninger anbefales en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig person.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets tilstand og om eventuelle arbeider er utført i samsvar med gjeldende krav. Feil eller mangler ved det elektriske anlegget kan medføre fare for varmgang, brann, elektrisk støt og skade på elektrisk utstyr. Det anbefales derfor at anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person, og at eventuelle avvik dokumenteres og utbedres.

Leirongane 6 L, 6770 NORDFJORDEID
Gnr 43 - Bnr 79
4649 STAD

Nordfjord Takst Consulting AS
Sjøgata 4 A
6770 NORDFJORDEID



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

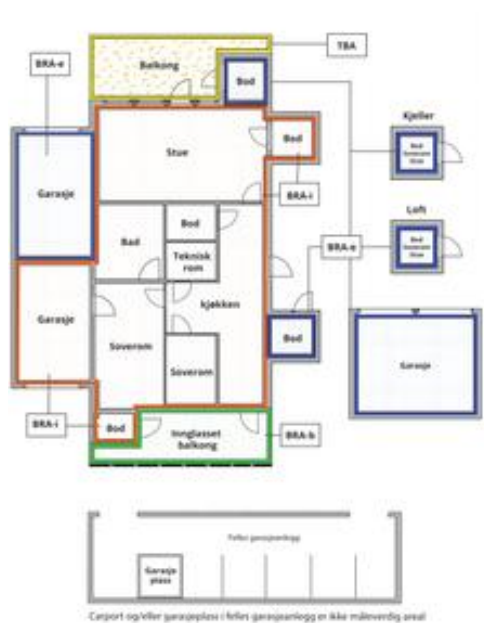
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Oppdragsnr.: 21134-1471

Befaringsdato: 24.08.2026

Side: 20 av 24

Leirongane 6 L, 6770 NORDFJORDEID
Gnr 43 - Bnr 79
4649 STAD

Nordfjord Takst Consulting AS
Sjøgata 4 A
6770 NORDFJORDEID



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	87		9	96	
SUM	87		9		
SUM BRA	96				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, bod, gang, entré, bad/vaskerom, stue, kjøkken		Innglasset balkong

Kommentar

Arealer etter mål på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringen.

Leiligheten disponerer utvendig sportsbod i felles bygning. Arealet for sportsboden er målt til ca 5 m2-

Utformingen av bygget gjør at arealet kan avvike noe fra faktiske forhold, dette nevnes til orientering. Dersom arealet er avgjørende for budgivning/kjøp må 3D skanning av bygningene benyttes for å få helt nøyaktig areal. Ved bruk av håndholdt lasermåler vil arealet ikke kunne fremlegges helt nøyaktig. Forholdet nevnes til orientering slik at ev. interessent/kjøper får tatt stilling til om arealet er avgjørende for planlagt bud.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er fremlagt av oppdragsgiver. Det forutsettes at disse er de siste oppdaterte byggemeldte/godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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



Ja



Nei

Oppdragsnr.: 21134-1471

Befaringsdato: 24.08.2026

Side: 21 av 24

Leirongane 6 L, 6770 NORDFJORDEID
Gnr 43 - Bnr 79
4649 STAD

Nordfjord Takst Consulting AS
Sjøgata 4 A
6770 NORDFJORDEID



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.8.2026	Christian Høgstøyl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4649 STAD	43	79		24	4615.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Leirongane 6 L

Hjemmelshaver

Leirongane Burettslag

Boligselskap

Leirongane Burettslag

Felles formue

Kr. 121 244 31.12.2025

Organisasjonsnr

961971322

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Eid sentrum med gangavstand til alle sentrumsfasiliteter. Gangavstand til barnehage, kort vei til barneskole, ungdomskole og videregående. Godt og rolig boområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp

Regulering

Reguleringsplanen fastsetter hvordan området kan brukes og hva som kan bygges der.

Planen består av et kart med reguleringsbestemmelser. Reguleringsbestemmelsene gir konkrete føringer for hva som kan gjøres på en eiendom. De gir informasjon om hvilket formål eiendommen har, for eksempel bolig, fri område eller vei, og hvor høyt og stort en kan bygge.

Hvis du planlegger å bygge på en eiendom, må du undersøke hvilken reguleringsplan som gjelder for den eiendommen.

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan med plan navn: Skule- og sjukeheimsområdet

Planidentifikasjon: 1973002

Ikrafttredelsesdato: 09.07.1973

Eiendommen ligger i området for: Boliger

Reguleringsplanen kan lastes ned på følgende link: <https://arealplaner.no/stad4649/arealplaner/78>

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Det er ingen tinglyste forhold som har innvirkning på verdsettelsen, det forutsettes at det ikke foreligger klausuler eller avtaler som begrenser eiendommen verdi.

Leirongane 6 L, 6770 NORDFJORDEID
Gnr 43 - Bnr 79
4649 STAD

Nordfjord Takst Consulting AS
Sjøgata 4 A
6770 NORDFJORDEID



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	24.08.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	24.08.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra BOB	25.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	25.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.08.2026	
2	26.08.2026	
3	26.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Leirongane 6 L, 6770 NORDFJORDEID
Gnr 43 - Bnr 79
4649 STAD

Nordfjord Takst Consulting AS
Sjøgata 4 A
6770 NORDFJORDEID



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

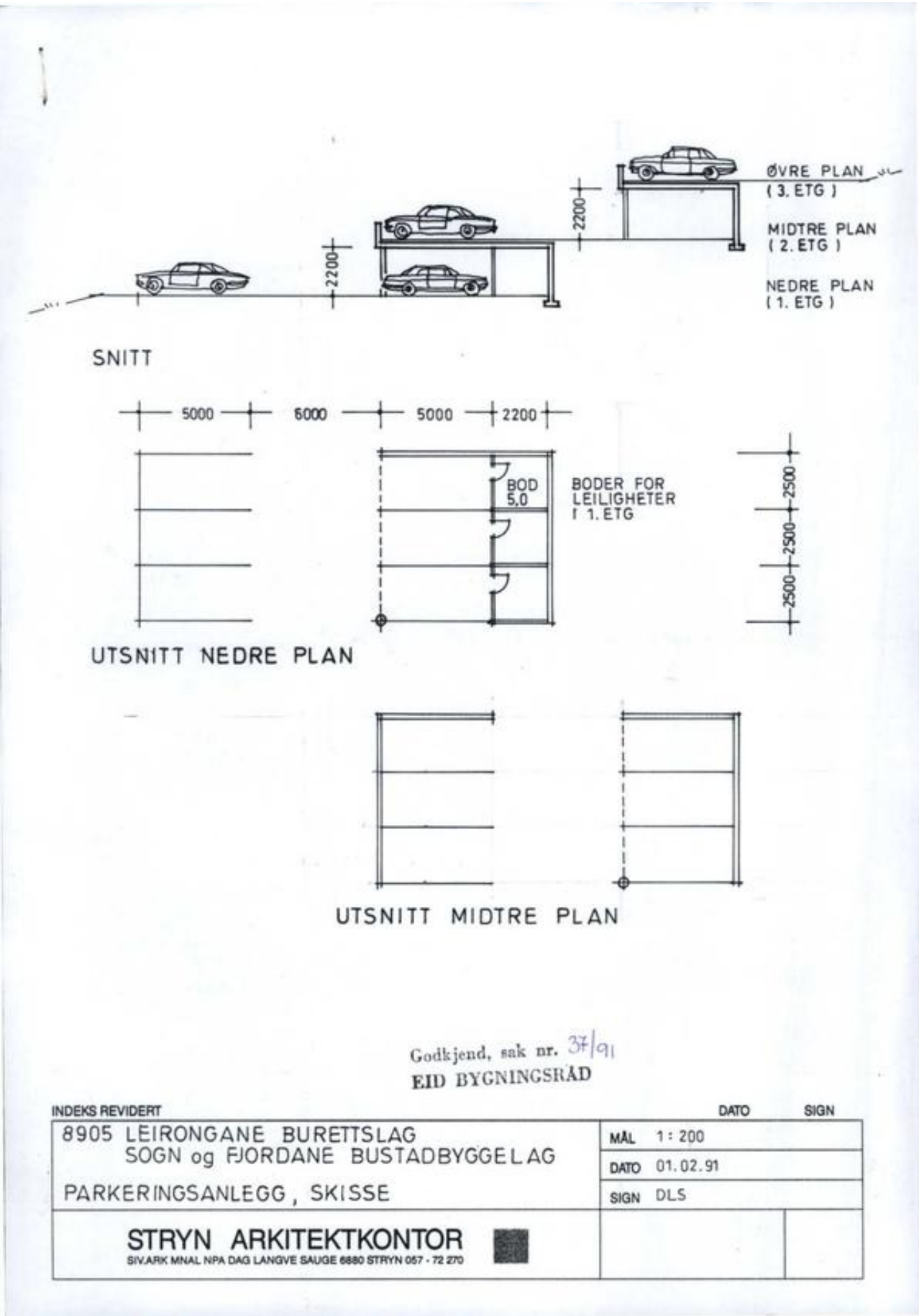
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

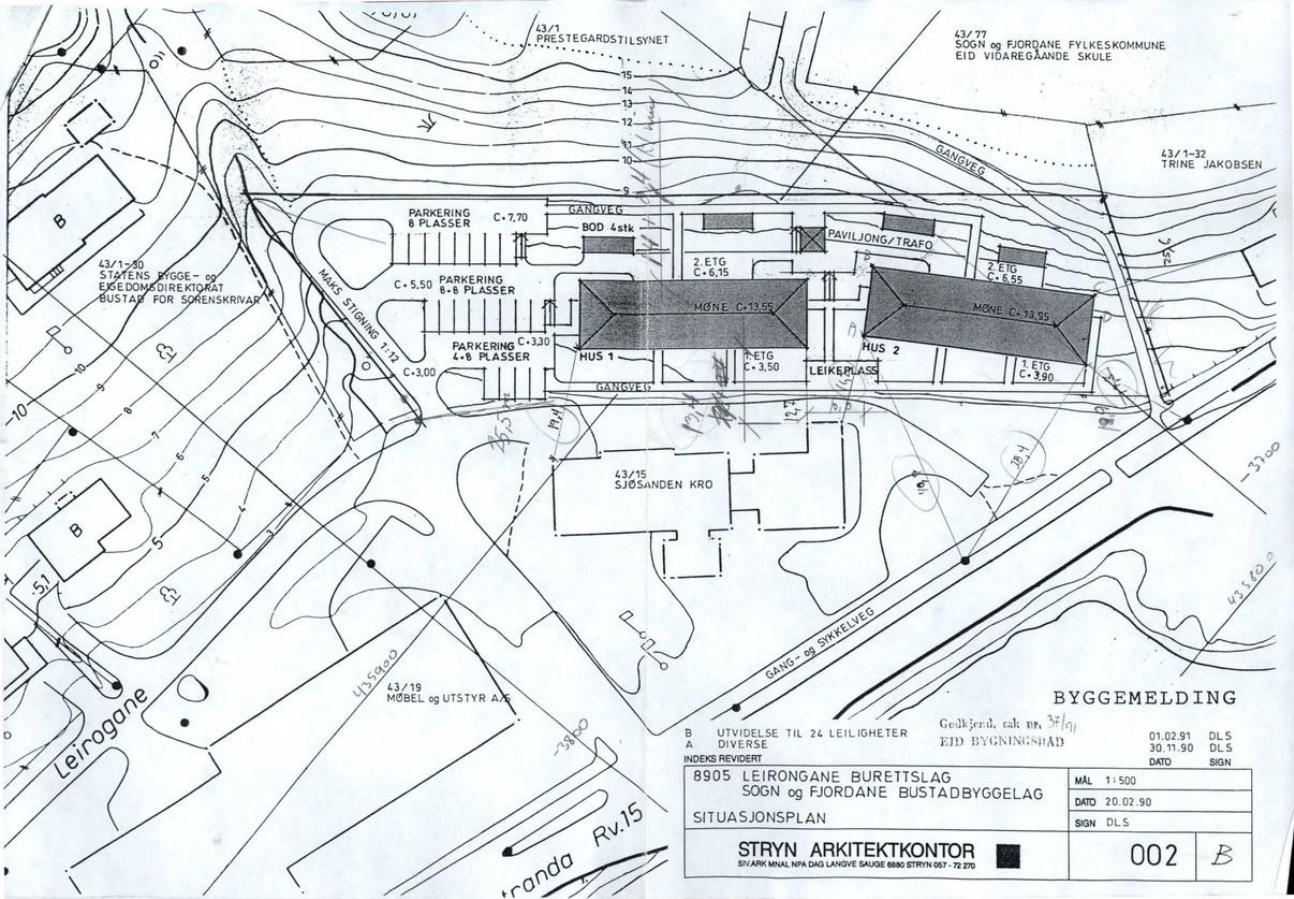
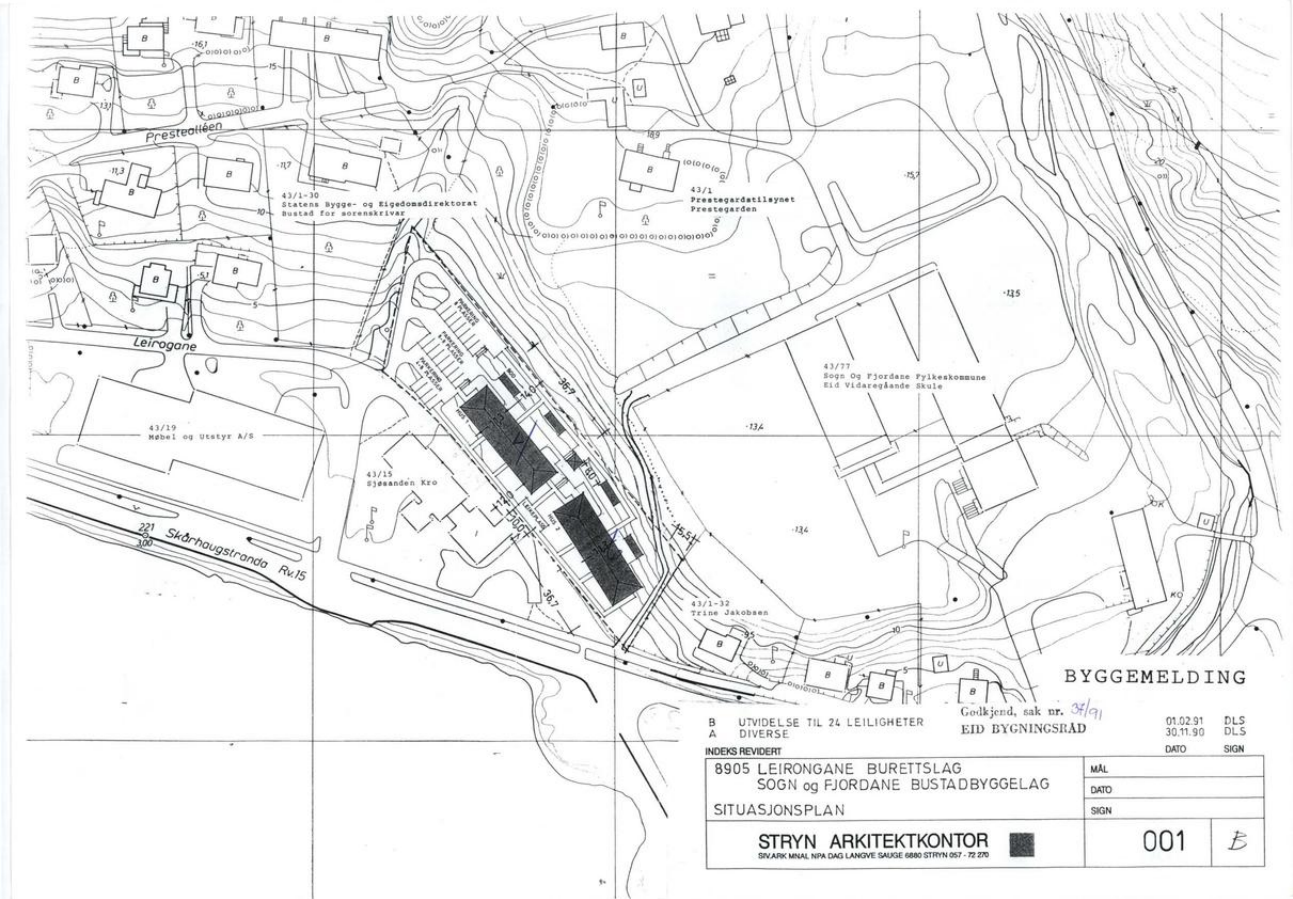
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert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

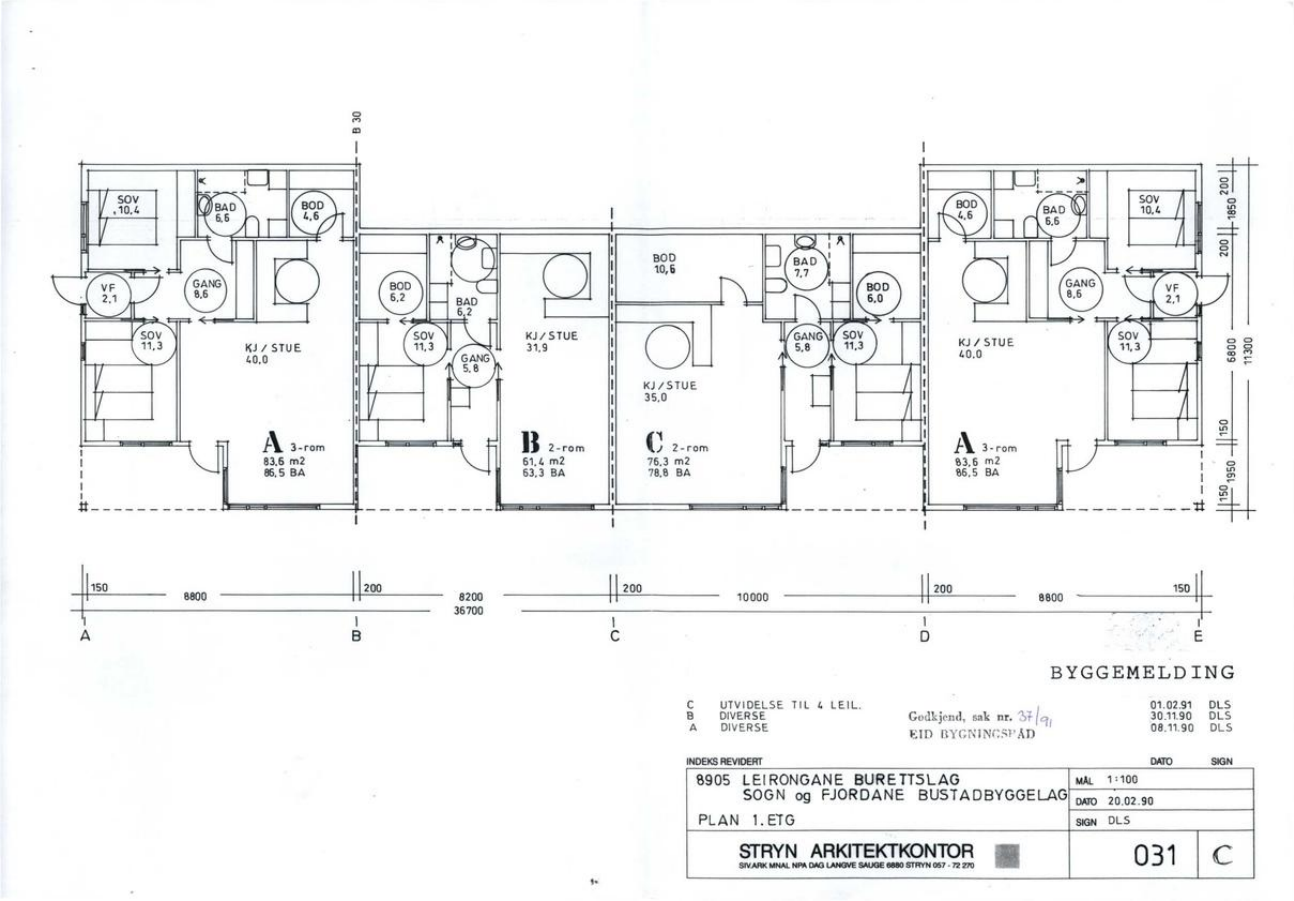
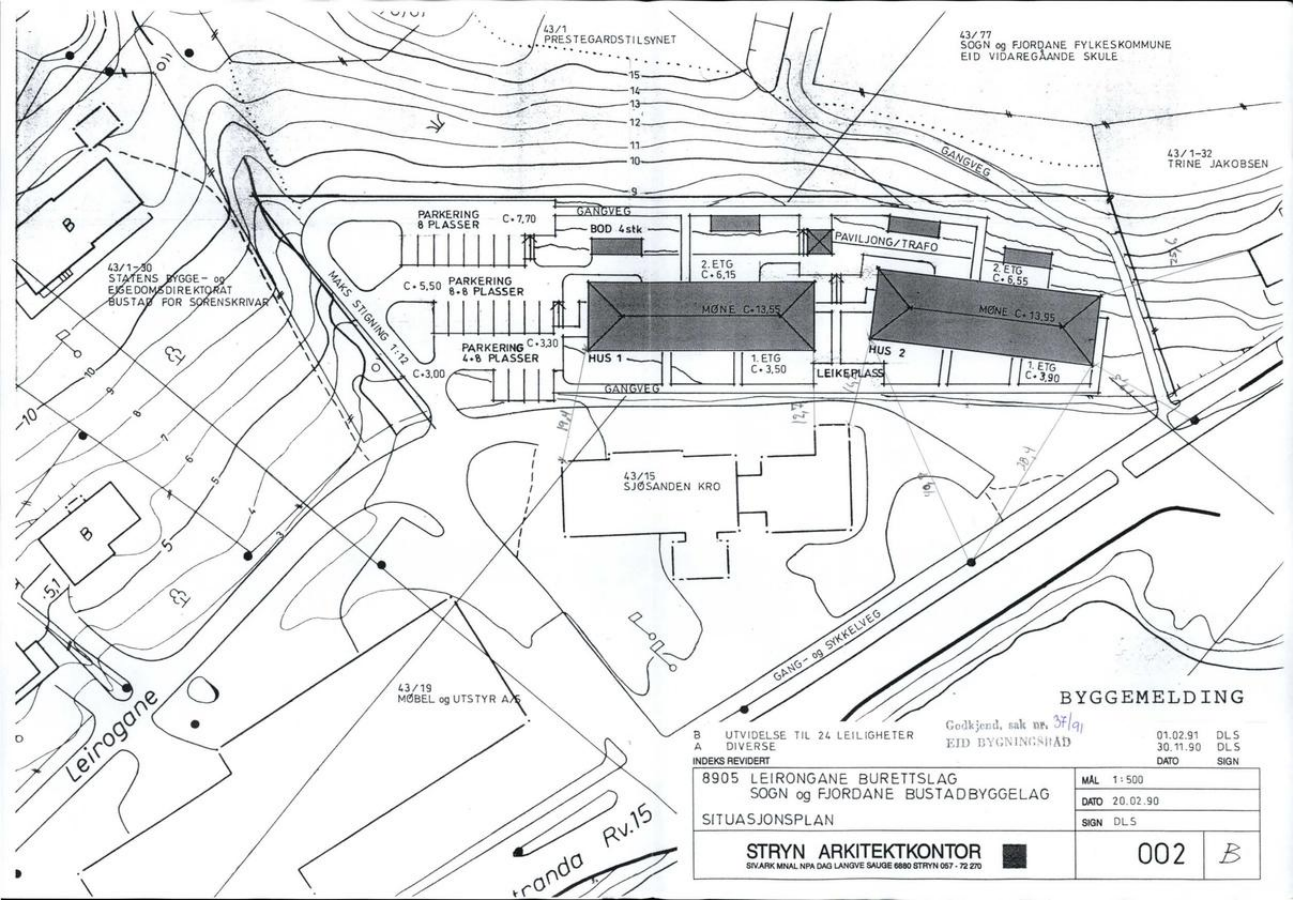
Oppdragsnr.: 21134-1471

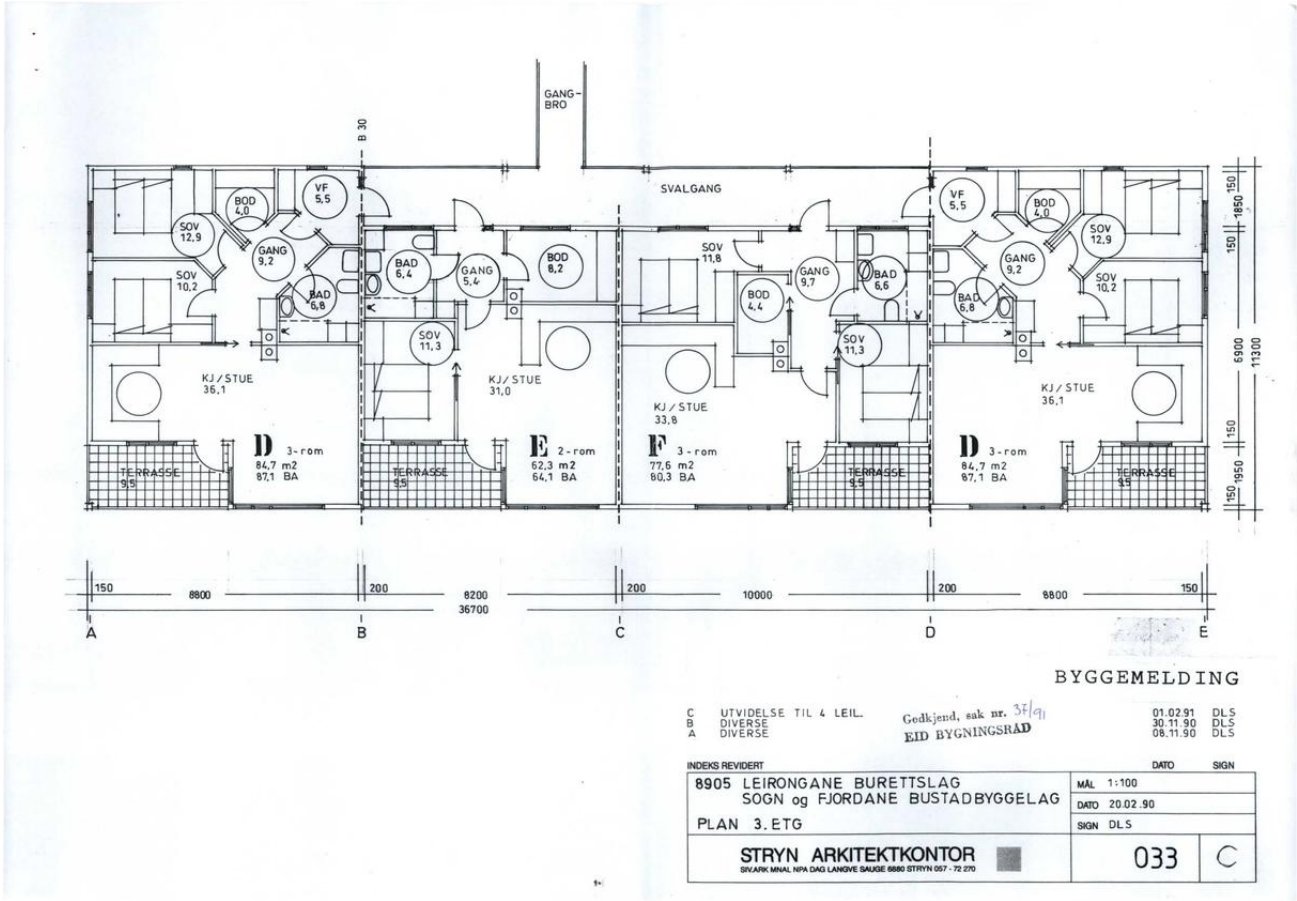
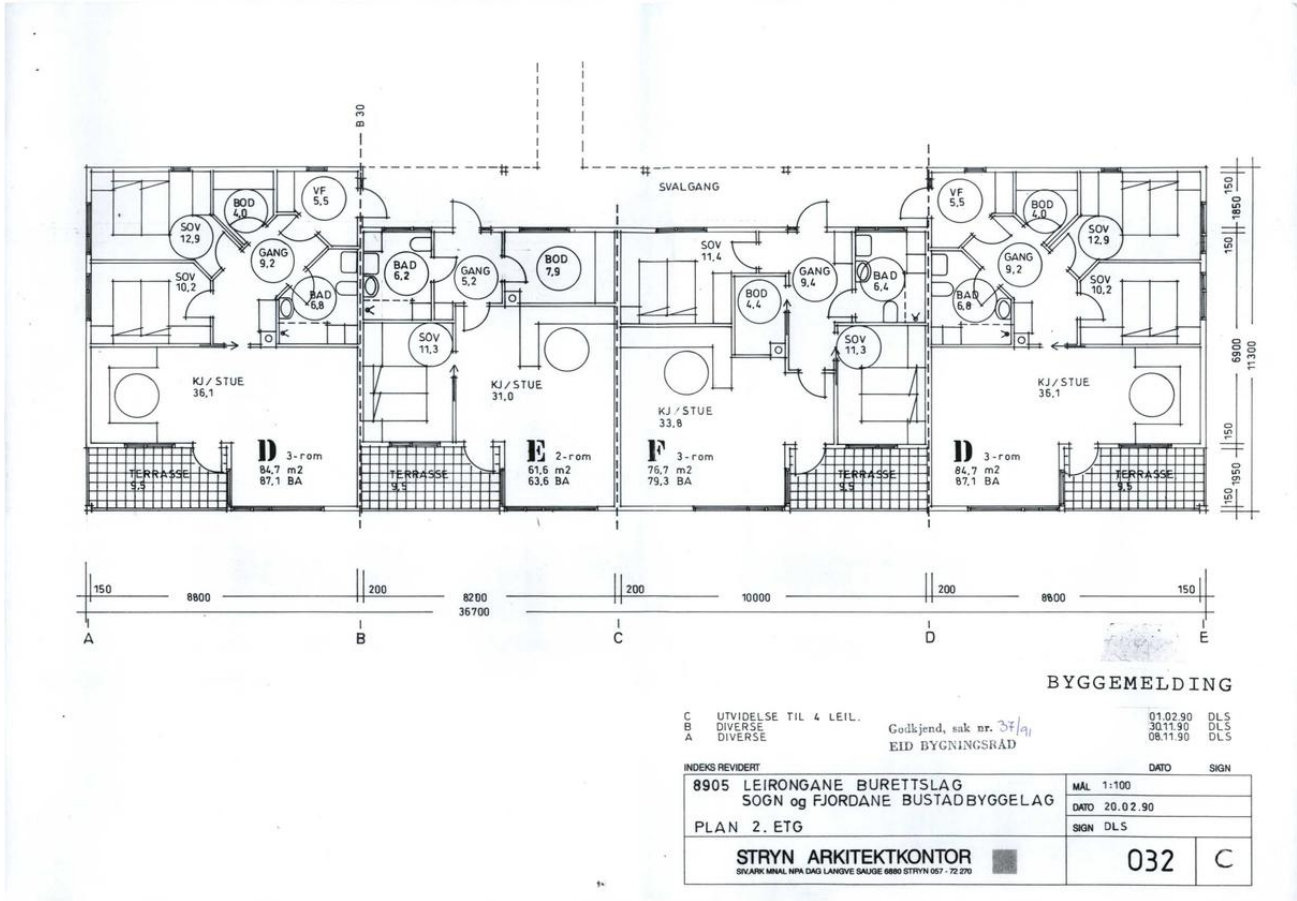
Befaringsdato: 24.08.2026

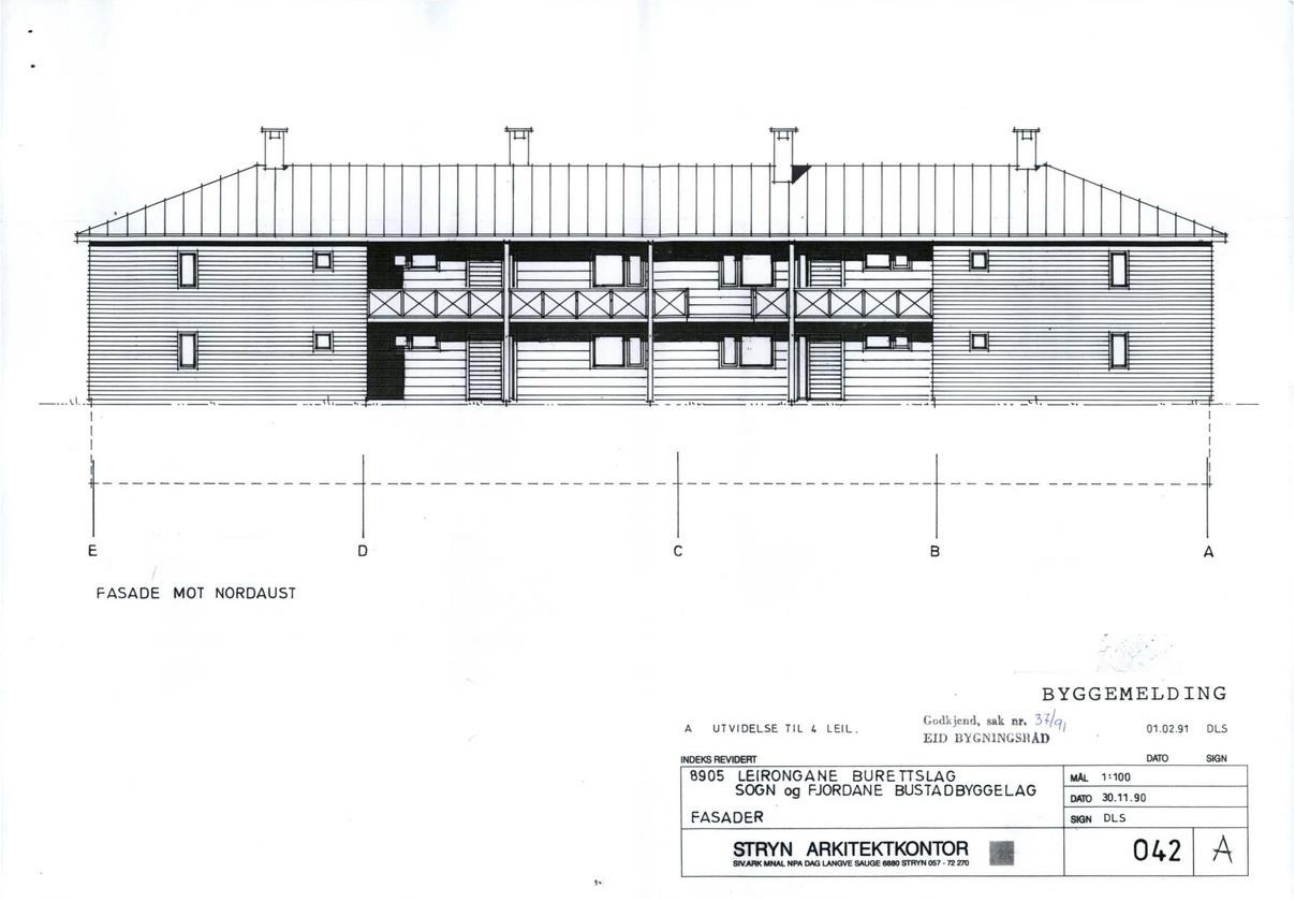
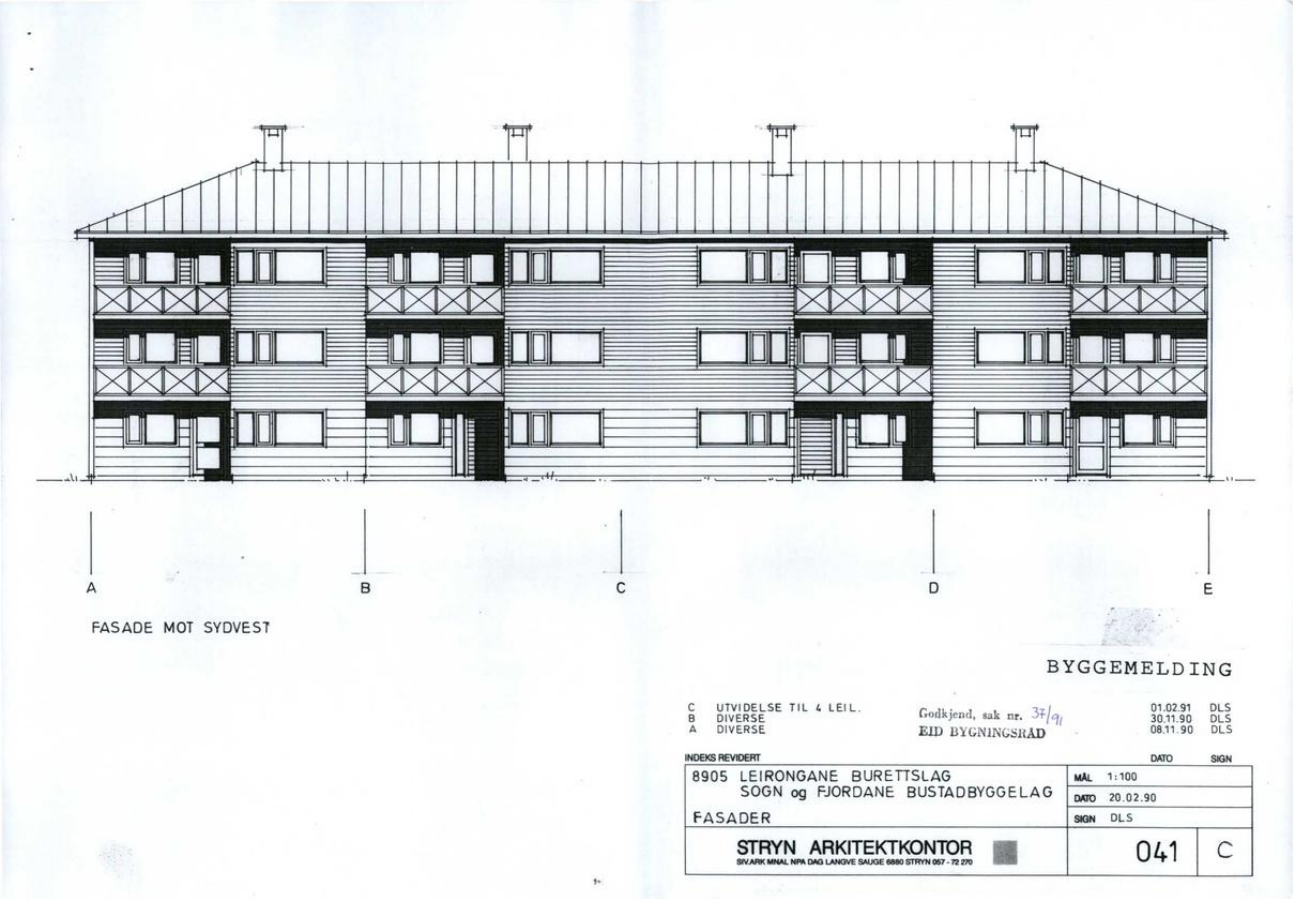
Side: 24 av 24

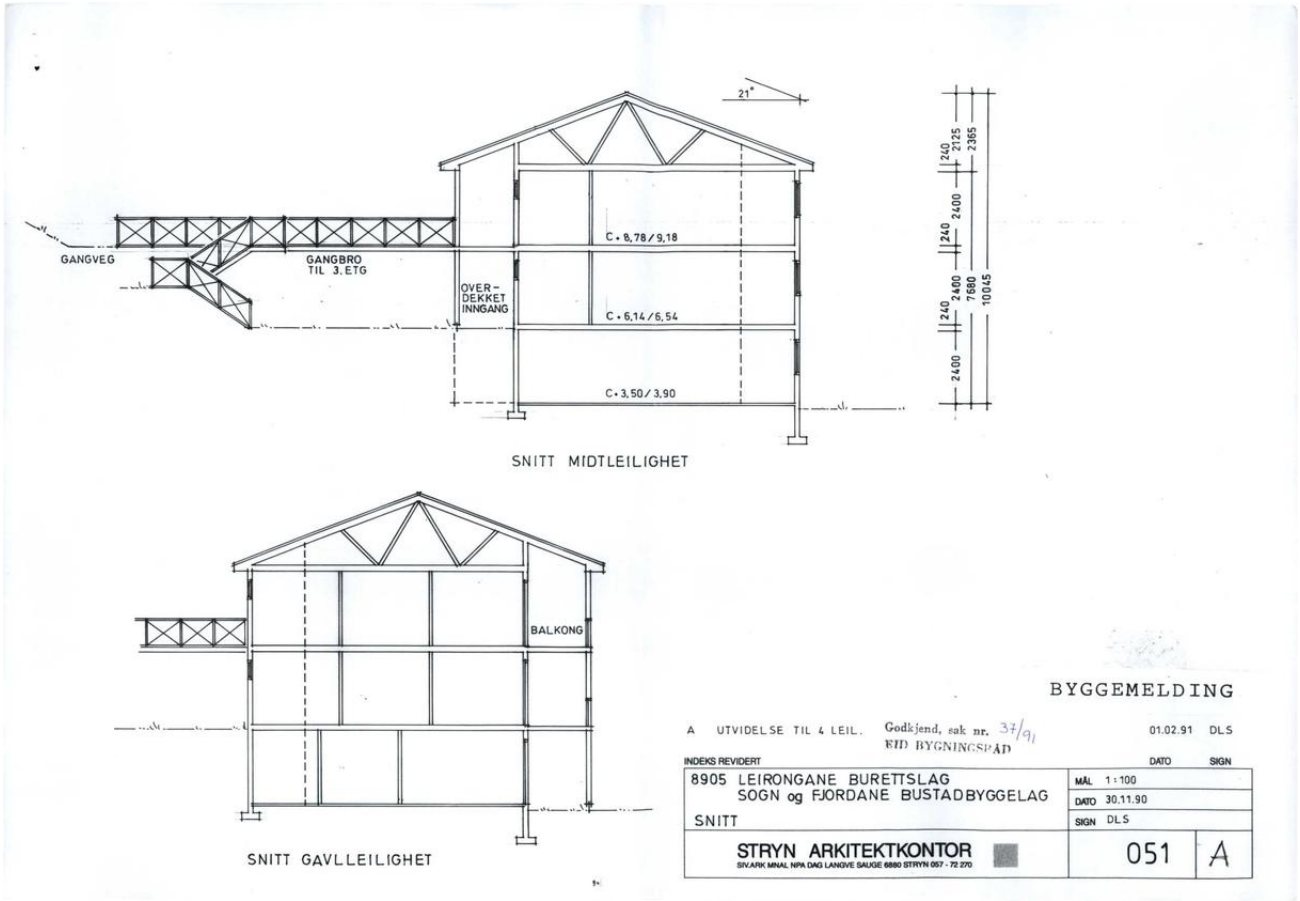
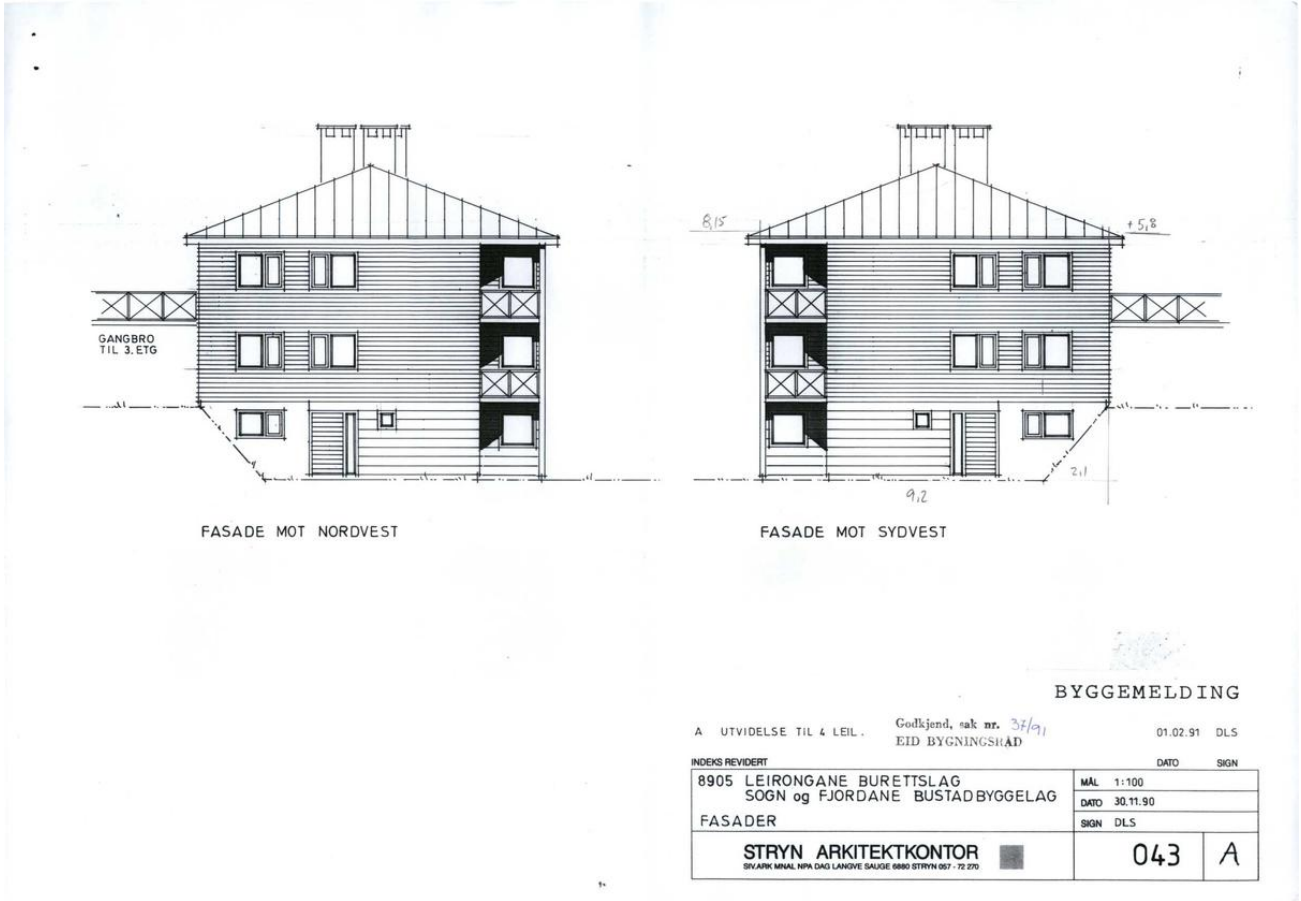












(Kommune)

EID

MELLOMBELS BRUKSLØYVE

etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Meldar

Stryn Arkitektkontor
Boks 317
6881 STRYN

Byggherre

Leirongane Burettslag
Postboks 234
6801 FØRDE

MELLOMBELS BRUKSLØYVE ER GITT FOR

Eiendom/byggjested

Gnr.

Bnr.

Festenr.

Seksjonsnr.

Leirongane

43

79

Dykkar søknad

Dato

22.02.91

Kva slag arbeid

Nybygg

Kva slag bygg

Bustad

Behandling/vedtøk

Teknisk utval

Vedtak dato

Saksnr.

08.04.91

TU-37/91

Merknader

Kontroll av arbeidet er utført og i samsvar med pbl. § 99 vert med dette mellombels bruksløyve gitt for

☐ heile bygget

☒ følgjande del av bygget: AUSTRE BLOKK

Ferdigattest må krevjast når følgjande arbeid er utført:

- EL-ledningar må avsluttast på forskriftsmessig måte. Gjeld husvære nr. 13, 14, 15, 19 og 20.
- Kursoversikt i tavler mangar. I nr. 23 manglar deksel.
- Straum ikkje tilkopla.
- Bod i nr. 15 manglar lufting.
- Defekt batteri i røykvarslar i nr. 21. Røykvarslar i nr. 24 må skiftast.
- Stengeskrue på feieluke mangar i nr. 23.
- Vedovn i nr. 23 må stå på metallplate. Trelister må ikkje kome nærare øvnen enn 30 cm.
- Div. utvendige arbeid pågår.

Dette arbeidet må vere fullført innan: snarast.

UNDERSKRIFT

Stad

Dato

Sign. / Stempel

Nordfjordeid,

11.09.92

Magne Hjelte.

KOPI SENDT

ansvars-havande

Namn

Adresse

andre

Namn

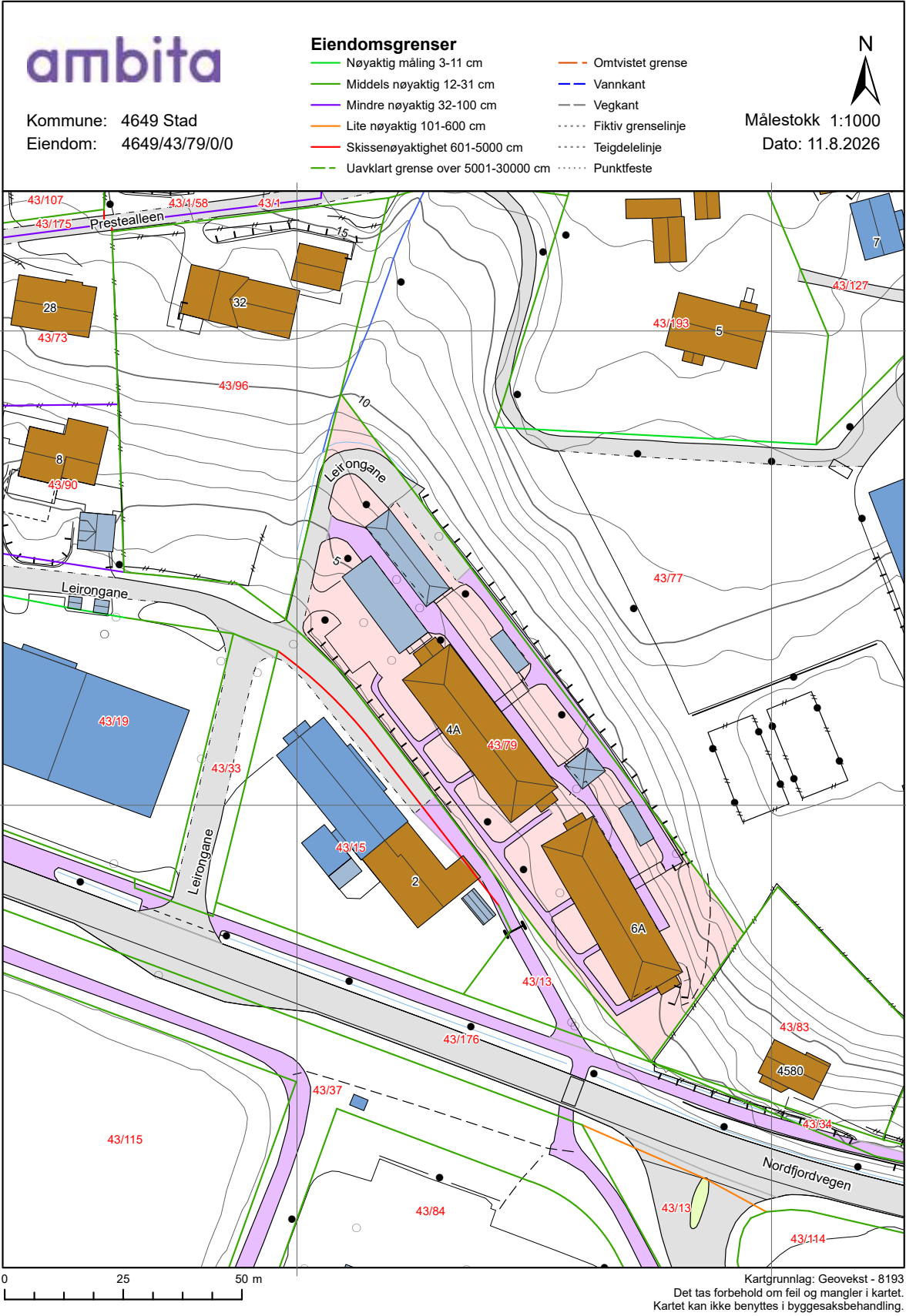
Adresse

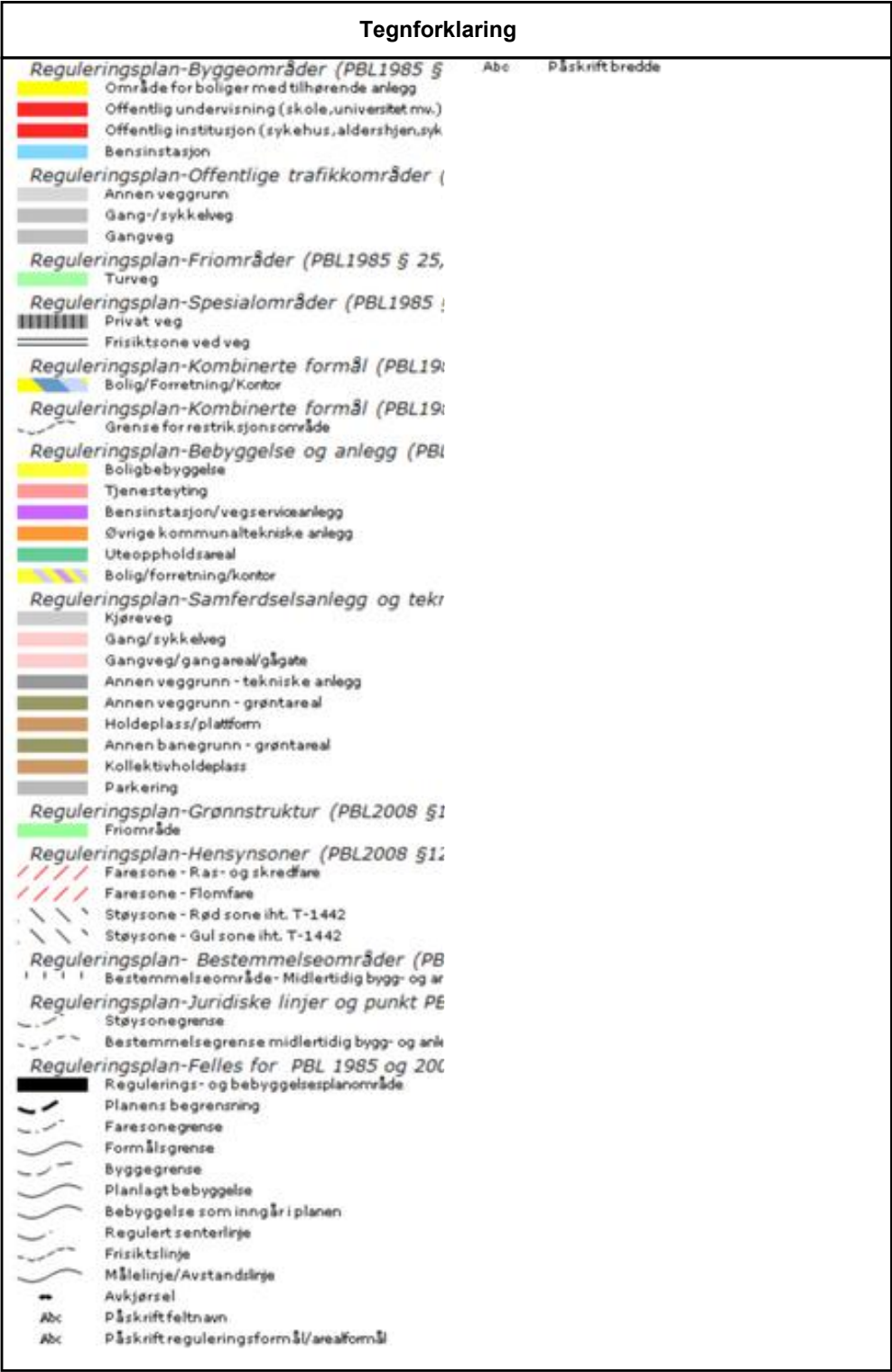
Namn

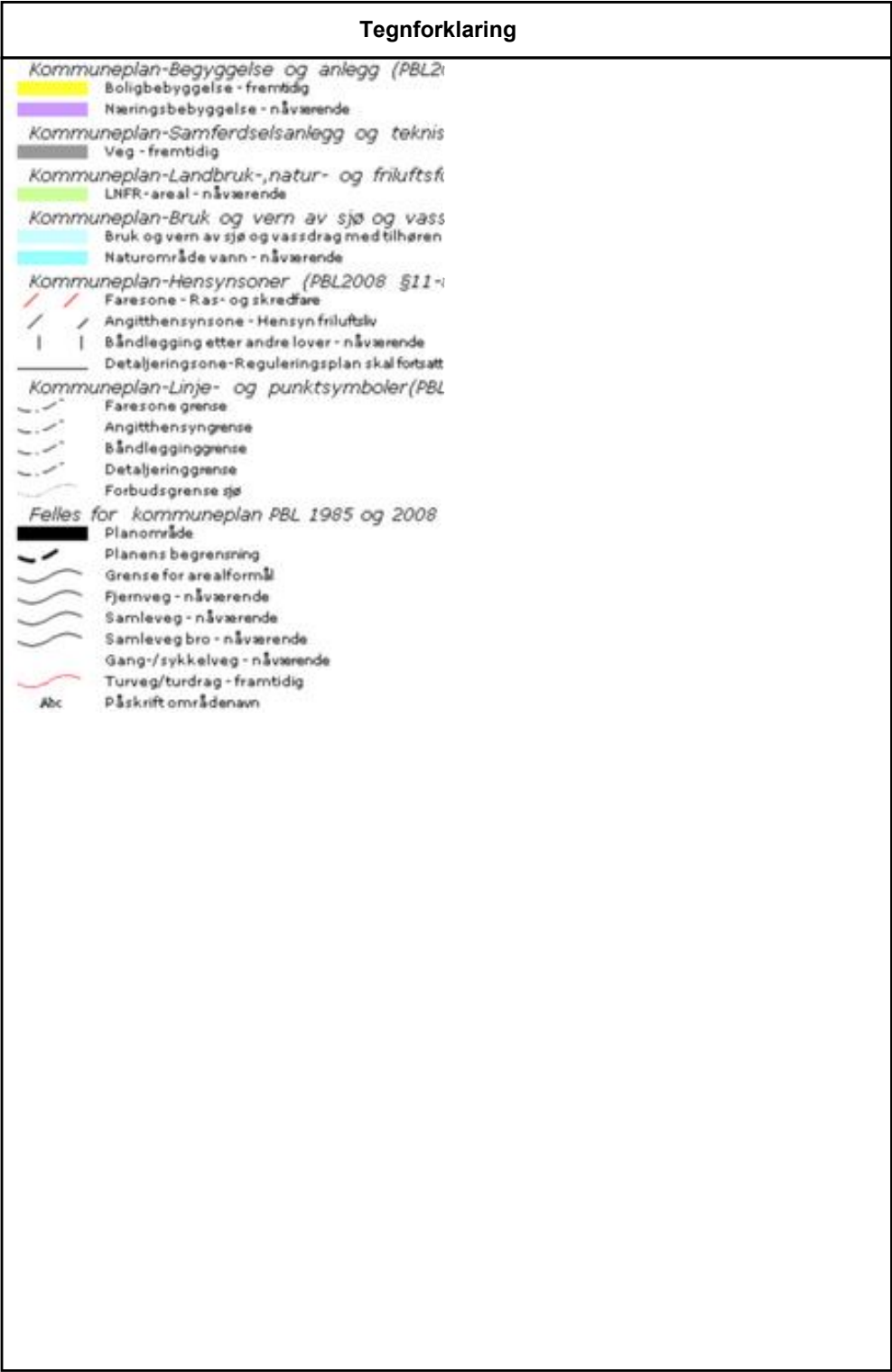
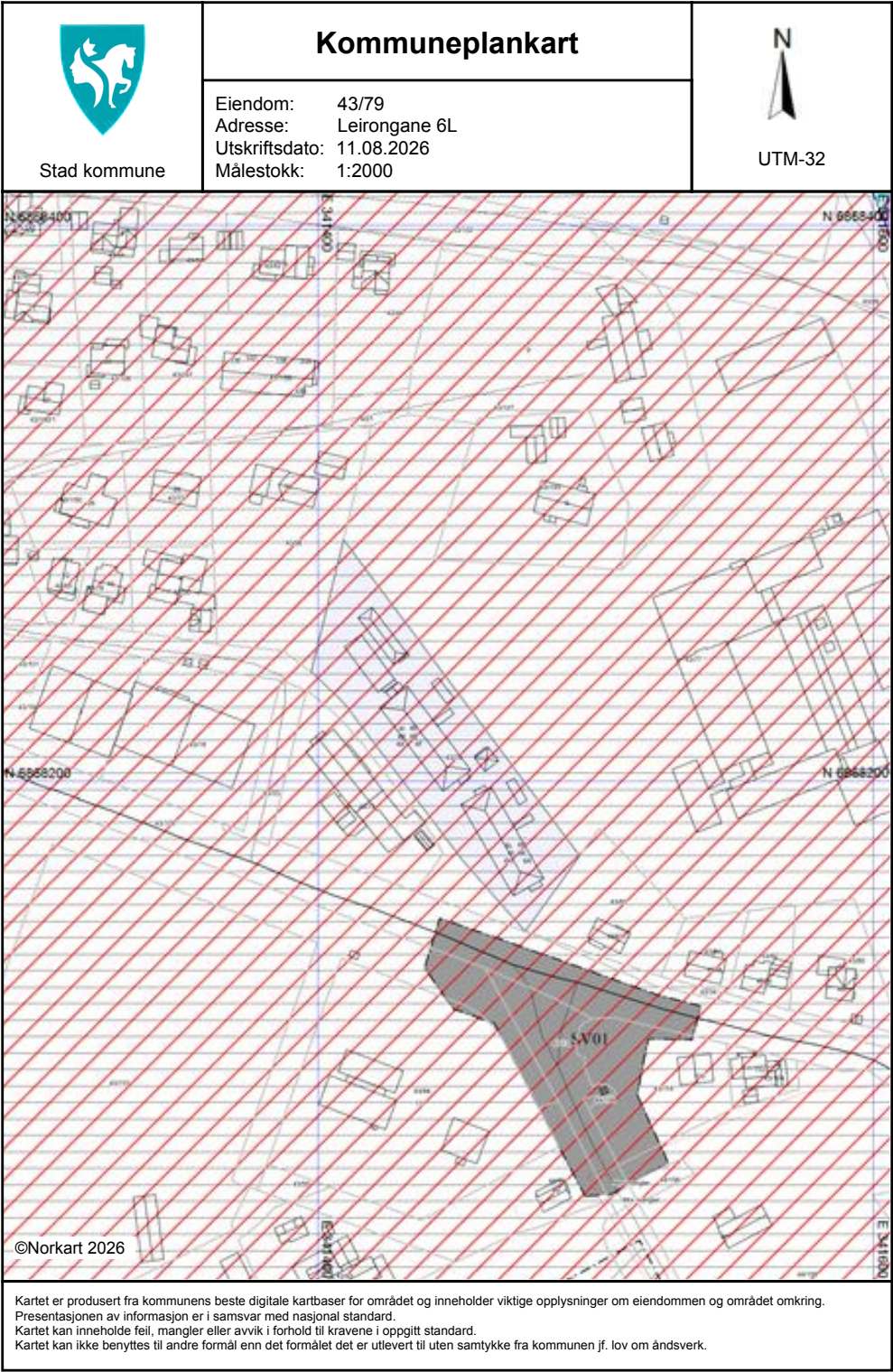
Adresse

Namn

Adresse









Energiattest



Adresse Leirongane 6L, 6770 NORDFJORDEID	
Dato for energimerking 26.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-339127
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 15388285
Gårdsnummer 43	Bruksnummer 79
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0301



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1992	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 87,0 m²	Oppvarmet bruksareal 87,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 191,37 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 178,76 kWh/m²	Totalt levert pr. år 15 552 kWh
--	---

Vestland Fylkeskommune
Leirongane 6L, 6770 NORDFJORDEID

Vår ref.: 8053-1-24
Dato: 12.08.2026

Deres henvendelse av 12.08.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 24 i Leirongane Burettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Leirongane Burettslag
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	961971322
Seksjons-/andelsnr.:	24
Seksjons-/andelseier:	Vestland Fylkeskommune
Adresse:	Leirongane 6L, 6770 NORDFJORDEID

Forsikring

Protector Forsikring ASA 33215528-2.1

Fellesutgifter:

Felleskostnader 6 752,00 Månedlig

Sum felleskostnader: 6 752,00

Restanse felleskostnader

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato (informasjon forbeholdt megler): 0,00

Vi tar forbehold om eventuelle påløpte omkostninger til Klare Inkasso AS.

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

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

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



Spesifikasjon av lån
Burettslaget har ikke lån.

Kontaktinformasjon til styret
Styreleder: Rune Haugland
Styreleders e-post: rune_haugland@hotmail.com

Tredjepartsopplysninger
Andel gjeld pr 31.12.2025 0
Andel formue pr 31.12.2025 121 244

Bygning/eiendom
Byggeår 1992
Gårds-/bruksnr: 43/79

Særskilte opplysninger
Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, www.klarefinans.no. Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Vennligst se vedtekter og bob.no for regler rundt forkjøpsrett.

Alle boligane i Leirongane Burettslag har ein fast parkeringsplass i carporter. Denne følger andelen. Felles infrastruktur for elbil lading.

Dyrehold er tillatt.

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

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

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

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

Med hilsen
BOB BBL

E-post: Meglerpakke@bob.no

Vedtekter Leirongane burettslag

Org nr. 961971322

Tilknyttet BOB BBL

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 14.11.91, sist endret den 26.05.20

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Leirongane burettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Stad kommune og har forretningskontor i Sunnfjord kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BOB BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 30 prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har rett til å eie inntil av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

LEIRONGANE BURETTSLAG HUSORDENSREGLAR

§ 1 FORMÅL

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

§ 2 HUSORDENSREGLANE

Andelseigar pliktar å følgje husordensreglane.

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

Brot på husordensreglane kan medføre erstatningsplikt og er å sjå på som misleghald jfr. vedtektene kap. 6

§ 3 RO

Alle bebuarar har rett til å forvente at det er ro i bustadane og på fellesområda frå kl 23 til kl 0600 på kvardagar og fram til kl 1000 i helgane og på heilagdagar.

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

§ 4 BUSTADEN

Fasaden.

Burettslaget minnar om at utskifting eller andre tiltak som påverkar fasaden av bygningane, samt større bygningsmessige endringar av bustaden ikkje er tillete utan styret i burettslaget sitt skriftleg samtykke. I einiskilde tilfelle vil slike tiltak også krevje godkjenning av generalforsamlinga før arbeidet kan settast i gang.

Vedlikehald.

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

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

Ein viser elles til vedtektene kap. 5-1.

§ 5 BRUKSOVERLATING OG UTLEIGE

Burettslaget minner om at det som hovudregel er andelseigar som skal bu i bustaden. Når dette ikkje er mulig, og andre skal bu i bustaden, skal andelseigar ha samtykke frå styret i burettslaget. Styret i burettslaget skal godkjenne bruksoverlating før denne fysisk skjer. Denne søknaden skal sendast til styret via forretningsfører.

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

Ein viser elles til vedtektene kap. 4-2

§ 6 FELLESOMRÅDER

Fellesområda står til fri disposisjon for bebuarane.

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

Avfallshandtering.

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

Det er ikkje tillete å legge ut mat til fuglar, eller andre dyr på burettslaget sin eigedom.

Reinhald.

Kvar enkelt andelseigar MÅ halde orden utanfor kvar sitt husvære (spyle/koste etc)

Dugnad.

Dersom burettslaget har innført dugnadsordning skal denne ordninga administrerast av styret eller den styret gjev fullmakt. Alle må ta i eit tak med plenklipping/snømåking og luking av ugras på fellesarealet. Alt verktøy skal vaskast/reingjerast etter bruk og settast på plass. Alt verktøy skal kun brukast på burettslaget sin eigedom. Nøklar kan lånast av styrets medlemmar.

Fyrverkeri.

Fyrverkeri er ikkje tillete på burettslaget sin eigedom.

§ 7 HUSDYRHALD

Bebuar kan berre halde husdyr dersom gode grunnar tilseier det og husdyrhaldet ikkje er til ulempe for burettslaget eller dei andre bebuarane. Der er ei føresetning at bebuar søker styret i burettslaget om samtykke skriftleg, og at bebuar inngår ei avtale om ansvarlege husdyrhald med burettslaget. Ein syner elles til Avtale om husdyrhald.

§ 8 FELLES ANLEGG

Burettslaget sitt felles antenne- og kabelanlegg er til fri bruk for bebuarane.

Det er ikkje tillete å sette opp private radio og/eller tv antenner, parabolantenner, utan samtykke frå styret i burettslaget.

§ 9 GARASJE

Burettslaget disponerer 24 garasjar og 12 parkeringsplassar. Bebuar kan søkje om garasjeplass hos burettslaget sitt styre.

Parkering på gangvegar er ulovleg, og er kun tillatt til av/påstigning, av/pålessing, vask av bil etc. Gje beskjed til besøkande om dette!

§ 10 STYRET

Søknader om bruksoverlating, husdyrhald, vedlikehalds- eller andre tiltak i bustaden, garasjeplass, samt andre saker som andelseigar ynskjer styret skal fatte vedtak om, skal skje skriftleg.

Styret har teieplikt i alle saker som dei handsamar.

Skader.

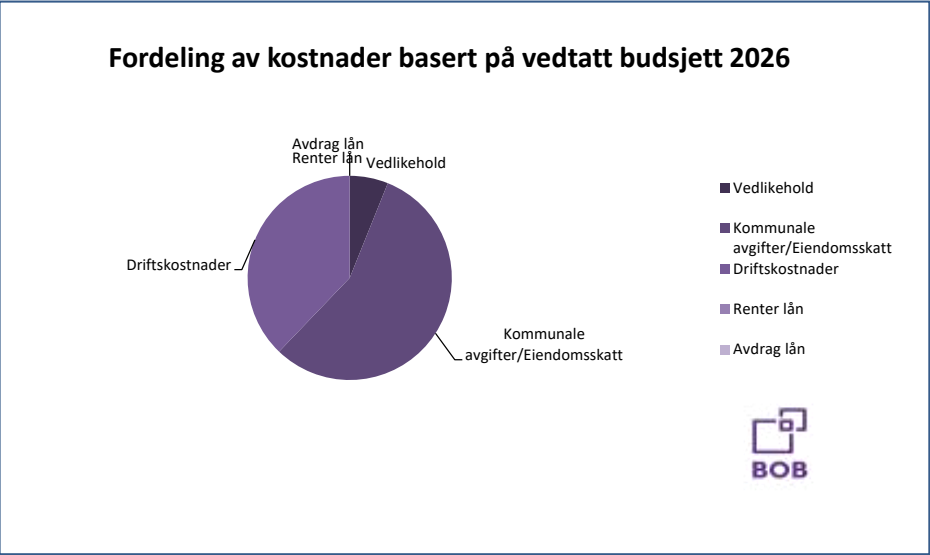
Vasskader, lekkasjar, herverk og innbrot må meldast utan ugrunna opphald til styret og/eller forretningsfører. Andre skader som oppstår på burettslaget sin eigedom skal meldast til burettslaget sitt styre innan 3 dagar.

Vedteke på generalforsamling den 23.11.04

Boligselskapets navn	8053	LEIRONGANE BURETTSLAG
Budsjett år	2026	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	56 500	3 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	520 000	28 %
Driftskostnader	351 000	19 %
Renter lån	0	0 %
Avdrag lån	0	0 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	925 504	50 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	1 853 004	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 2025

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

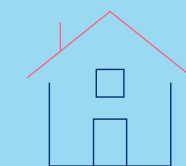
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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 uterangementer 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.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Leirongane 6L, 6770 NORDFJORDEID. Gnr. 43, bnr. 79, i Stad kommune, oppdragsnr.: 1120260102
Megler: Brynjulf Hardang, mobil: 48081358, e-post: bh@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Brynjulf Hardang

Fagansvarlig/Daglig leder/
Megler/Jurist/Partner
480 81 358
bh@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Bergen Sentrum

Småstrandgaten 6, 5014 BERGEN, 55 36 40 40, proaktiv.bergen@proaktiv.no