



Nysæterstølen 66D, 5415 STORD



Prisantydning
1 990 000,-

STORD

Solrik og oppgradert 3-roms med stor
terrasse og flott beliggenhet

BRA-i/BRA Total: 77/82 m² / Tomt: 5843m²
Antall soverom: 2 / Byggeår: 1996



Nøkkelinfo

Adresse: Nysæterstølen 66D, 5415 STORD
Nåværende eier: Cody Fagerland
Matrikkelnummer: Gnr. 57, bnr. 520 , andelsnr. 16 i Nysæterstølen Burettslag med orgnr. 989075829 i Stord kommune.
Oppdragsnummer: 01260122
**Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak:** Hege Stange
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Andelsleilighet
Byggeår: 1996
Bra total: 82m²
BRA-i: 77 m²
Antall soverom: 2
Etasje: 2
Energimerke: Ikke angitt D
Tomtestørrelse: 5843m²
Eierform: Andel

Parkering: 1 pakeringsplass pr leilighet. Det er vedtatt i borettslaget å utvide parkering, slik at hver leilighet får tildelt 2 plasser iflg. selger.





Økonomi

Prisantydning

Kr 1 990 000

Fellesgjeld

Kr 239 998 per 01.05.2026

Totalpris

Kr 2 229 998

Omkostninger

Kr 17 060

Gebyr e-tinglysing kr. 500,-

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing hjemmelovergang kr. 545,-

Boligkjøperforsikring (valgfri) kr. 8.900,-

Forkjøpsrettsgebyr 6.570,-

Totalt inkl. omk.

Kr 2 247 058

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 486

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader betales pr. mnd. og dekker bla. betjening av andel renter og avdrag på evt felles lån, avsetning til utvendig vedlikehold, kommunale avgifter, forretningsførsel og felles bygningsforsikring.

Info formuesverdi

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til kr. 692 859,- når boligen benyttes som primærbolig.

Formuesverdi skal ikke overstige:

Primærbolig – 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til kr. 10 000 000, og deretter 70 % av den overskytende markedsverdi

Sekundærbolig – 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdier som overstiger disse grensene, kan kreves nedjustert av eier.





Beskrivelse av bolig

Solrik og oppgradert 3-roms med stor terrasse og flott beliggenhet

Beskrivelse

Velkommen til Nysæterstølen 66D – en innbydende og arealeffektiv leilighet med sørvendt beliggenhet, gode solforhold og flott uteplass. Her bor du i et rolig og etablert boligfelt med kort gange til nye Nysæter ungdomsskole og moderne idrettsanlegg med svømmebasseng, klatrevegg, kunstgressbane og flerbrukshall.

Leiligheten inneholder entré, lys stue med vedovn, kjøkken, bad, to romslige soverom samt praktisk bod/vaskerom. Stor og solrik terrasse med plass til sittegruppe og grill, samt elektrisk markise som gir både solskjerming og mulighet for hyggelige uteplasser også på regnfulle dager. Utvendig bod og egen parkeringsplass. Et barnevennlig område med gode fasiliteter og trivelige omgivelser.

Bolignummer

H0201

Standard

Leiligheten fremstår som moderne, velholdt og betydelig oppgradert de senere årene. Det er lagt nytt gulv av samme type i alle rom, noe som gir et helhetlig og stilrent uttrykk. Kjøkkenet er oppgradert med nyere IKEA-innredning og integrerte hvitevarer, og i stuen er det montert ny vedovn som skaper en lun og hyggelig atmosfære.

Videre er det satt inn nye 3-lags vinduer samt ny varmtvannsbereder. Alle overflater er malt i moderne og tidsriktige farger, og samtlige innvendige dører er byttet til massive dører som gir et solid og eksklusivt preg. Utvendig er terrassen oppgradert med nytt dekke og levegg, i tillegg til montert markise som gjør uteplassen komfortabel gjennom store deler av året.

Bygningsinformasjon

4-mannsbolig er satt opp i to etasjer. Støpt såle på mark, bindingsverk og takkonstruksjon i tre.

Utvendig fasade kledd med trekledning. Betongtakstein på tak.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 – gitt på grunn av alder, manglende fuktsikring i underkant av våtromspanel og mangelfull ventilasjon.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 – gitt på grunn av manglende fall mot sluk og alder på våtromsbelegg/slukløsning

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 – gitt på grunn av alder på sluk og tettesjikt.

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv

TG2 – gitt på grunn av manglende fall mot sluk og alder på våtromsbelegg.

Se tilstandsrapport i sin helhet vedlagt.

Areal

BRA - i: 77 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 82 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 77 m² Gang, vaskerom, bad, 2 soverom og stue/kjøkken

TV/Internett/Bredbånd

Altibox som dekkes av den enkelte andel.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger handelen. Det gis av selger ingen garanti på disse. Frittstående kjøleskap kan evt. kjøpes av selger.

Ferdigattest

Midlertidig brukstillatelse datert foreligger med følgende anmerkninger:

- Alle boder skal være ventilerte. Det må derfor settes inn ventilert i alle utvendige boder
 - Brannslukningsapparat skal monteres på en synlig og lett tilgjengelig plass.
 - Skjæring mot sandkasse/lekeplass i nord/vestre kand av feltet må sikrest på forsvarlig vis med oppsetting av gjerde.
- Frist for utbedring utløp: 02.07.96.

Adgang til utleie

Etter borettslagslovens bestemmelser kan andelseieren ikke uten samtykke fra styret leie ut boligen utenom til familie i opp og nedadstigende rekkefølge. Det er noen unntaksbestemmelser, konferer megler.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming samt vedovn i stue. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Foreligger planer om utvidelse av parkering der enn får to private parkeringsplasser per enhet + gjesteparkeringer.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Nysæterstølen Borettslag

Organisasjonsnummer

989075829

Andelsnummer

16

Forretningsfører

Solibo AS

Forsikringsselskap

Storebrand Forsikring AS

Polisenummer

9254459

Kommentar fellesgjeld

Lånebetingelser på fellesgjeld:

Bank: DNB Bank ASA

Lånenummer: 16369644347

Rentesats per 01.05.2026 : 5,35 % pa.

Antall terminer til innfrielse:

Saldo per 01.05.2026 : kr. 3 839 968

Andel av saldo: kr. 239 998

Første termin/første avdrag: (siste termin 2055)

IN-Ordning: Nei

Bank: DNB Bank ASA

Lånenummer: 16364465843

Rentesats per 01.05.2026 : 6,35% pa.

Antall terminer til innfrielse:

Saldo per 01.05.2026: kr.3 533 125

Andel av saldo: kr. 0

Første termin/første avdrag: (siste termin 2046)

IN-Ordning: Ja

Forkjøpsrett

Det er vedtektsbestemt intern forkjøpsrett for medlemmer av boligselskapet, konferer megler. Om forkjøpsrett ønskes benyttet, må skjema fylles ut og leveres forretningsfører innen fristen.

Styre godkjennelse

Kjøper må godkjennes av styret i borettslaget. Dersom kjøper ikke får slik godkjenning, vil selger være skadesløs og kjøper må omsette eiendom på ny for egen regning.



Området

Tomt/beskaffenh

Felles tomt eiet av borettslaget.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5843 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et rolig og etablert boligområde på Nysæter med gode solforhold og barnevennlige omgivelser. Området er attraktivt for både førstegangskjøpere, småbarnsfamilier og voksne som ønsker en praktisk og lettstelt bolig i hyggelige omgivelser.

Fra boligen er det kort gange til nye Nysæter ungdomsskole med flotte idrettsanlegg som svømmebasseng, klatrevegg, kunstgressbane og flerbrukshall. Det er også nærhet til dagligvarebutikk, lekeplasser, turmuligheter og kollektivtransport.

Beliggenheten gir en fin kombinasjon av rolige omgivelser og enkel tilgang til det man trenger i hverdagen.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Selger har tegnet avtale om Norgespris på strøm. Denne avtale følger eiendom og har bindingstid ut 2026.

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøper som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker inntil 10 timer advokatbistand, skadetakster og utgifter til rettsapparatet mot en egenandel. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. Les mer om forsikringen i salgsoppgaven.

Budgivning

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

Fremgangsmåte ved budgivning

Benytt "Gi bud"-knappen i finnannonse for å legge inn bud på en eiendom. Registrer deg med legitimasjon og signatur, og du kan benytte din innlogging til å legge inn bud på hvilken som helst av Eiendomsmegler A sine eiendommer. Din identitet og signatur blir kontrollert som en del av innloggingen. Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt brukernavn og passord. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen.

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

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel

er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er vedlagt salgsoppgaven.

Vedlegg

Vedlagt følger Takstrappport og selgers Egenerklæring. Om du mener noen av vedleggene mangler, ta kontakt med megler.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger gitt fra selger, befaring av eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 2,5 % av kjøpesum
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgjebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Fotopakke kr 8 500,-
Dokumentinnhenting og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson

Hege Stange
Fagansvarlig/Partner
hege@em-a.no
Tlf: 928 06 412

Salgsoppgavedato

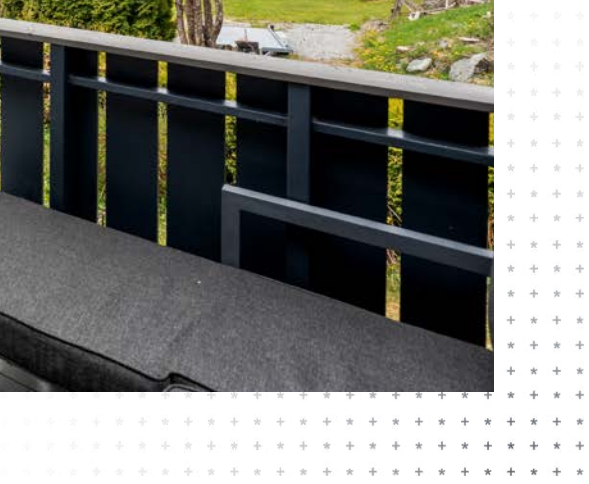
Dette dokumentet ble lagret 20.05.2026



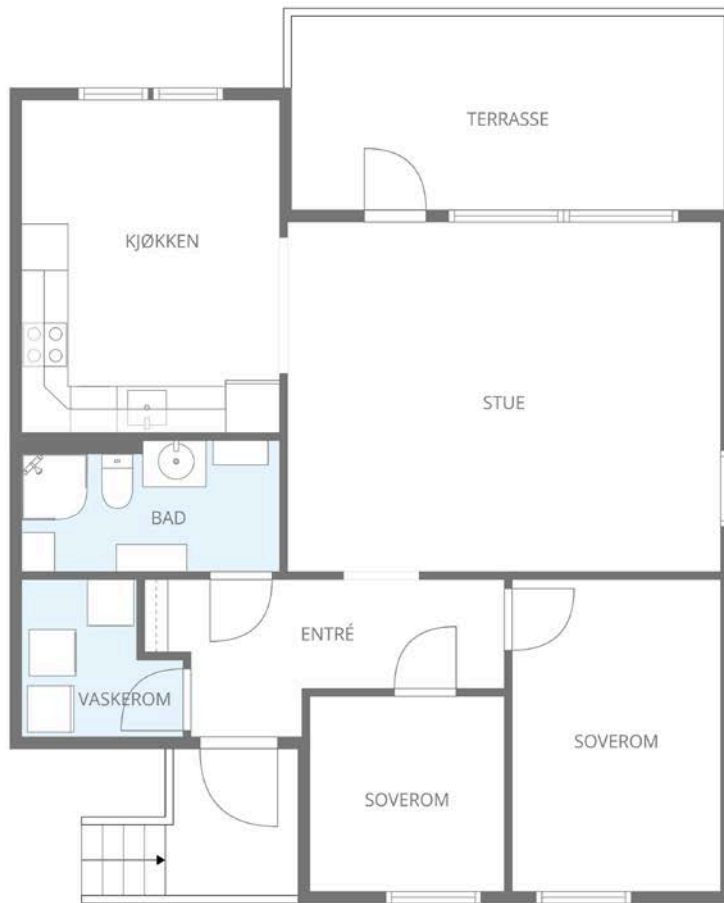












Skissen Er Kun Ment For å Gi Inntrykk Av Planløsning. Megler/Selger Tar Ikke Ansvar For Evt. Feil. Plantegningen Er Ikke Målbar, Og Kan Inneholde Feil.



TILSTANDSRAPPORT

Nysæterstølen 66D
5415 STORD

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 12/05/2026

Skjelavikvegen 47B

Haugesund 5515

91189172

takstmannhi@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:57, Bnr: 520
Hjemmelshaver:	Cody Fagerland
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	16
Byggeår:	1996
Tomt:	m ²
Kommune:	STORD

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Cody Fagerland
Befaringsdato:	11.5.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med parkering på felles område.

OM BYGGEMETODEN:

4 mannsbolig er satt opp i 2 etasjer. Støpt såle på mark, bindingsverk og takkonstruksjon i tre. Utvendig fasade kledd med trekledning. Betongtakstein på tak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i bra teknisk stand. Det registreres noe avvik som følge av alder, men fremstår som pent oppusset og velholdt. Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er ikke fremvist dokumentasjon på leilighet på befaringstidspunkt.

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

Bolig har laminat på gulv, malte vegger og malte/folierte plater i tak.
Våtrom har våtromsbelegg på gulv, malte plater på vegg og malte/folierte plater i tak.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**FELLESKOSTNADER:**

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2 etg	77			
Utvendig bod		5		
SUM BYGNING	77	5		
SUM BRA	82			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang, vaskerom, bad, 2 soverom og stue/kjøkken

BRA-e:

Utvendig bod

MERKNADER OM AREAL:**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført.

Alle brukte boliger har slitasje, åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke å være beskrevet.

Normal slit og elde beskrives ikke.

Ved besiktigelsen blir det gjort stikkprøver med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte plasser som våtsoner m.m. dersom disse er tilgjengelige. Eventuelle mangler blir da kommentert. Utstyr og innredninger er ikke funksjonstestet.

Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Arealene er oppmålt innvendig (BRA)

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

12/05/2026

Harald Ingebrigtsen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Se under.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse:

Baderom fra byggeår har overmalt våtromspanel på vegg og malte/folierte plater i tak.

Rommet inneholder tett dusjkabinett, seksjon med servant og toalett på sokkel.

Ventilasjon skjer via avsugsventil til mekanisk avtrekksvifte, men det er ingen tilluft under dørbblad, noe som gir mangelfull luftutskifting.

Rommets vegger, tak og innredning fremstår som i bra stand med normale bruksmerker.

Våtromspanel er ikke fuktsikret i underkant.

Vurdering:

Overflater og tettesjikt har nådd en alder hvor forventet levetid er betydelig redusert.

Manglende fuktsikring i underkant av våtromspanel er en kjent risikokonstruksjon.

Ventilasjonsløsningen er ikke i tråd med dagens anbefalinger, da rommet mangler nødvendig tilluft.

Det er ikke registrert synlige fuktavvik ved befaring, men alder og utførelse tilsier økt risiko for skjulte skader.

Årsak:

Naturlig aldring av materialer og tettesjikt fra byggeår.

Opprinnelig utførelse uten fuktsikring i underkant av våtromspanel.

Mangelfull ventilasjon som følge av manglende tilluft under dørbblad.

Risiko

Økt risiko for fuktopptak i nedre del av veggplater.

Risiko for kondensproblemer og redusert uttørking på grunn av utilstrekkelig ventilasjon.

Risiko for skjulte fuktskader bak overflater som ikke kan inspiseres uten inngrep.

Konsekvens:

Mulig svekkelse av materialer over tid.

Potensiell utvikling av fukt- og råteskader i konstruksjoner dersom forholdene vedvarer.

Redusert funksjon og levetid for våtrommet som helhet.

Anbefalt tiltak:

Etablere tilfredsstillende tilluft, eksempelvis ved å avrunde dørbblad eller montere ventil i dør.

Følge med på eventuelle endringer i overflater, spesielt nederst på veggplater.

Vurdere oppgradering/rehabilitering av våtrommet på grunn av alder og redusert forventet levetid.

Ved fremtidig oppgradering bør våtrommet bygges etter dagens forskriftskrav med dokumentert tettesjikt.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderom har overmalt våtromsbelegg fra byggeår på gulv.
Belegget er brettet opp langs vegg og klemt i slukløsningen.
Gulvet er tilnærmet flatt, og fall er ikke i henhold til dagens krav om minimum 1:100.

Vurdering:

Våtromsbelegget fungerer som rommets tettesjikt og er teknisk sett riktig montert med oppbrett og klemming i sluk.
Alder på belegg og slukløsning innebærer redusert forventet levetid.
Manglende fall mot sluk gir redusert avrenning og økt risiko for vannansamling på gulv.
Det er ikke registrert synlige fuktavvik ved befaring.

Årsak:

Opprinnelig utførelse med flatt gulv uten tilstrekkelig fall.
Naturlig aldring av våtromsbelegg og slukløsning.

Risiko:

Vann kan bli stående på gulv over tid, særlig utenfor dusjsonen.
Økt risiko for fuktopptak i skjøter og overganger ved langvarig vannbelastning.
Redusert uttørkingsevne i rommet.

Konsekvens:

Potensiell svekkelse av gulvbelegg og underliggende konstruksjoner over tid.
Risiko for utvikling av skjulte fuktskader dersom forholdene vedvarer.
Redusert funksjon og levetid for våtrommet.

Anbefalt tiltak:

Følge med på eventuelle endringer i overflater, spesielt rundt sluk og oppbrett.
Unngå unødvendig vannbelastning på gulv utenfor dusjkabinett.
Vurdere oppgradering av våtrommet på grunn av alder og manglende fall dersom rommet skal moderniseres.
Ved fremtidig rehabilitering bør gulv etableres med dokumentert fall i henhold til dagens krav.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1996

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse:

Plastsluk med våtromsbelegg fra byggeår.

Våtromsbelegget fungerer som tettesjikt i rommet og er klemt i slukløsningen.

Det er ikke tatt hull for fuktmåling i tilstøtende rom, da aktuelt område vender mot fastmontert kjøkkeninnredning og naboileilighet.

Det er målt med fuktindikator i utsatte områder, og det ble ikke registrert avvik.

Vurdering:

Slukløsningen er av eldre type og har nådd en alder hvor forventet levetid er betydelig redusert.

Våtromsbelegget fungerer som tettesjikt, men alder og opprinnelig utførelse innebærer økt risiko for svekkelser i skjøter og overgang mot sluk.

Manglende mulighet for hulltaking i tilstøtende konstruksjoner begrenser muligheten for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Fuktindikator viste ingen avvik ved befarings.

Årsak:

Naturlig aldring av våtromsbelegg og slukløsning fra byggeår.

Begrenset tilgang til tilstøtende konstruksjoner på grunn av fastmontert innredning og naboileilighet.

Risiko:

Økt risiko for svekkelser i tettesjiktet som følge av alder.

Risiko for skjulte fuktskader i konstruksjoner som ikke kan inspiseres uten inngrep.

Risiko for lekkasje ved sluk dersom klemming eller overgangsdetaljer svekkes over tid.

Konsekvens:

Potensiell utvikling av fukt- og råteskader i gulvkonstruksjon ved lekkasje.

Redusert funksjon og levetid for våtrommet som helhet.

Eventuelle skader kan bli omfattende før de oppdages, da området ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Anbefalt tiltak:

Følge med på eventuelle endringer i overflater rundt sluk og oppbrett.

Unngå unødvendig vannbelastning på gulv utenfor dusjsonen.

Vurdere oppgradering av våtrommet ved fremtidig modernisering, da sluk og tettesjikt har passert forventet levetid.

Ved rehabilitering bør sluk og tettesjikt etableres etter dagens krav med dokumentert utførelse.

Merknader:**1.2 Vaskerom****TG 1** 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse:

Vaskerom har malte plater på vegg og malte/folierte plater i tak.

Rommet inneholder varmtvannsbereider og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjonen skjer via ventil til mekanisk avtrekksvifte, og det er tilluft under dørbled, noe som gir tilfredsstillende luftutskifting.

Det er kun gulvet i rommet som er definert som våtsone.

Vurdering:

Overflater og innredning fremstår som i normal stand sett i forhold til alder og bruk.

Ventilasjonsløsningen er funksjonell med både avtrekk og tilluft.

Ingen synlige avvik eller forhold som indikerer fuktproblemer i rommet.

Rommet er ikke utført som et fullverdig våtrom, men dette er normalt for vaskerom hvor kun gulvet fungerer som våtsone.

Merknader:**TG 2** 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse

Vaskerom har våtromsbelegg fra byggeår på gulv.
Belegget er brettet opp langs vegg og klemt i sluk.
Gulvet er tilnærmet flatt, og fall er ikke i henhold til dagens krav om minimum 1:100.

Vurdering:

Våtromsbelegget fungerer som rommets tettesjikt og er teknisk riktig montert med oppbrett og klemming i sluk.
Alder på belegg og slukløsning innebærer redusert forventet levetid.
Manglende fall gir redusert avrenning og økt risiko for vannansamling på gulv.
Det er ikke registrert synlige avvik ved befaring.

Årsak:

Opprinnelig utførelse med flatt gulv uten tilstrekkelig fall.
Naturlig aldring av våtromsbelegg.

Risiko:

Vann kan bli stående på gulv over tid, særlig ved lekkasje eller søl.
Økt risiko for fuktopptak i skjøter og overganger ved langvarig vannbelastning.
Redusert uttørkingsevne i rommet.

Konsekvens:

Potensiell svekkelse av gulvbelegg og underliggende konstruksjoner over tid.
Risiko for utvikling av skjulte fuktskader dersom forholdene vedvarer.
Redusert funksjon og levetid for våtrommet.

Anbefalt tiltak:

Følge med på eventuelle endringer i overflater, spesielt rundt sluk og oppbrett.
Unngå unødvendig vannbelastning på gulv.
Vurdere oppgradering av våtrommet ved fremtidig modernisering, da sluk og tettesjikt har passert forventet levetid.
Ved rehabilitering bør gulv etableres med dokumentert fall i henhold til dagens krav.

Merknader:

TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1996
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse:

Plastsluk med våtromsbelegg fra byggeår.

Våtromsbelegget fungerer som tettesjikt i rommet og er klemt i slukløsningen.

Det er ikke tatt hull for fuktmåling i tilstøtende rom, da aktuelt område vender mot annet våtrom og naboileilighet.

Det er målt med fuktindikator i utsatte områder, og det ble ikke registrert avvik.

Vurdering:

Slukløsningen er av eldre type og har nådd en alder hvor forventet levetid er betydelig redusert.

Våtromsbelegget fungerer som tettesjikt, men alder og opprinnelig utførelse innebærer økt risiko for svekkelser i skjøter og overgang mot sluk.

Manglende mulighet for hulltaking i tilstøtende konstruksjoner begrenser muligheten for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Fuktindikator viste ingen avvik ved befarings.

Årsak:

Naturlig aldring av våtromsbelegg og slukløsning fra byggeår.

Begrenset tilgang til tilstøtende konstruksjoner på grunn av fastmontert innredning og naboileilighet.

Risiko:

Økt risiko for svekkelser i tettesjiktet som følge av alder.

Risiko for skjulte fuktskader i konstruksjoner som ikke kan inspiseres uten inngrep.

Risiko for lekkasje ved sluk dersom klemming eller overgangsdetaljer svekkes over tid.

Konsekvens:

Potensiell utvikling av fukt- og råteskader i gulvkonstruksjon ved lekkasje.

Redusert funksjon og levetid for våtrommet som helhet.

Eventuelle skader kan bli omfattende før de oppdages, da området ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Anbefalt tiltak:

Følge med på eventuelle endringer i overflater rundt sluk og oppbrett.

Unngå unødvendig vannbelastning på gulv utenfor dusjsonen.

Vurdere oppgradering av våtrommet ved fremtidig modernisering, da sluk og tettesjikt har passert forventet levetid.

Ved rehabilitering bør sluk og tettesjikt etableres etter dagens krav med dokumentert utførelse.

Merknader: TG2 – gitt på grunn av alder på sluk og tettesjikt.

2. Kjøkken**TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1996

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

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

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

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

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

Beskrivelse:

Kjøkkenet har prefabrikkert innredning med benkeplate i laminat. Innredning fra 2023. Det er noen integrerte hvitevarer samt servant med blandebatteri. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk i ventilator. Fuktkontroll med fuktindikator viste ingen unormale verdier i risikoområder som underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og gulv ved sokkellist.

Vurdering:

Innredning og overflater fremstår som hele og funksjonelle, uten tegn til fuktskader, svelling eller misfarging.

Laminatbenkeplaten vurderes som i normal stand for alder og bruk. Ventilasjonsløsningen er tilfredsstillende for rommets funksjon.

Fuktmålinger i utsatte områder viser ingen avvik, og det er ikke registrert forhold som indikerer lekkasje eller svekket tetthet i tilknytning til vanninstallasjoner eller oppvaskmaskin.

Forholdet vurderes samlet til TG1.

Merknader:

©mstr.no

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Beskrivelse:

Øvrige rom i boligen fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det registreres en sprekk i plateskjøt i gang, noe som vurderes å skyldes varmebelastning fra panelovn. I stue er det noe manglende sparkel- og malearbeid som følge av endring av vindusåpning. For øvrig fremstår rommene med normal slitasjegrاد sett i forhold til alder.

Vurdering:

Rommene fremstår som funksjonelle og uten forhold som påvirker bruken. De registrerte avvikene er av kosmetisk karakter og vurderes ikke å ha konstruktiv betydning. Det ble ikke avdekket feil eller mangler som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass. Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting. Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse:

Leiligheten har vinduer og dører av ulik alder. Vinduer med 3 lags glass er datert til 2023. Vinduer i kjøkkendel fra 2007. Ytterdør og terrassedør er fra 2022.

Vurdering:

Vinduer og dører fremstår som i god stand sett i forhold til alder og materialbruk. Vinduer fra 2007 har normal slitasjegrاد etter alder, men uten registrerte funksjonsavvik. Variasjon i alder innebærer noe ulik forventet restlevetid, men ingen forhold som tilsier behov for strakstiltak.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet. Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting. Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Beskrivelse:

Leiligheten har terrasse med tilkomst fra stue. Terrassen har terrassebord og rekkverk i tre. Terrassen fremstår som i bra stand uten registrerte skader eller avvik.

Vurdering:

Konstruksjon og overflater vurderes å være i normal teknisk stand sett i forhold til alder og bruk. Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for strakstiltak. Vanlig vedlikehold må påregnes for treverk utsatt for vær og vind.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1996
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse:

Boligen har vann- og avløpsrør i plast.
Fordelere for vannrør er lokalisert på vaskerom.
Synlige vann- og avløpsinstallasjoner fremstår i normal, god stand uten tegn til lekkasjer.

Vurdering:

Plastrør og fordelersystem vurderes som en moderne og funksjonell løsning med lang forventet levetid.
Det ble ikke registrert avvik ved visuell kontroll, og installasjonene fremstår som godt vedlikeholdt.
Ingen forhold indikerer lekkasje, svekkelser eller feilmontering.

Merknader:**TG 1** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2023
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Beskrivelse:

Varmtvannsbereder ca. 100 liter, er lokalisert på vaskerom.

Vurdering:

Berederen er av nyere dato og vurderes å være i svært god teknisk stand.
Ingen synlige tegn til lekkasje eller avvik ved befaring.
Plassering på vaskerom gir gode forhold for eventuell lekkasjehåndtering dersom rommet har sluk og tilfredsstillende fall.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse:

Leiligheten er ventilert via naturlige avtrekksventiler.
Det er mekanisk avtrekk i kjøkkenventilator og på våtrom.
Inneklima fremsto som bra, og leiligheten vurderes som tilstrekkelig ventilert.

Vurdering:

Kombinasjonen av naturlig avtrekk og mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken gir tilfredsstillende luftutskifting.
Det ble ikke registrert tegn til dårlig luftkvalitet, kondensproblemer eller mangelfull ventilasjon.

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Bolig har skjult elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringskap.

Det elektriske anlegget er visuelt befart. Utvalgte brytere og stikk kontakter er funksjonstestet.

Det elektriske anlegget fremsto uten avvik på befaringstidpunkt.

Det er utført forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det kan ikke sammenlignes med kontroll utført av offentlig myndighet (el-tilsyn) eller autorisert elektrovirksomhet.

Bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov å foreta en slik kontroll. El anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 – gitt på grunn av alder, manglende fuktsikring i underkant av våtromspanel og mangelfull ventilasjon.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 – gitt på grunn av manglende fall mot sluk og alder på våtromsbelegg/slukløsning

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 – gitt på grunn av alder på sluk og tettesjikt.

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv

TG2 – gitt på grunn av manglende fall mot sluk og alder på våtromsbelegg.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01260122	
Selger 1 navn	
Cody Fagerland	
Gateadresse	
Nysæterstølen 66D	
Poststed	Postnr
STORD	5415
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Varmvannsbereder + oppkobling av vask og oppvaskemaskin på kjøkken
Arbeid utført av	Heiane Røyr AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Et og annet skjeggkre med måneders mellomrom.
-------------	---

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sikk kontakter ute og inne. Nye kurser til kjøkken.
Arbeid utført av	Helgevoll elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ny levegg på terrasse/rekkverk.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Foreligger planer om utvidelse av parkering der enn får to private parkeringsplasser per enhet + gjesteparkeringer.

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cody Fagerland	63cb3e63ab2a4add1e8b c0e335377728ba952b0a	07.05.2026 12:25:37 UTC	Signer authenticated by One time code

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

VEDTEKTER

FOR

NYSÆTERSTØLEN BURETTSLAG

vedtatt på generalforsamling den 1. desember 2005.

§ 1. Navn, forretningskontor, lagsform og formål.

Nysæterstølen Burettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Laget skal ha sitt forretningskontor i Stord kommune.

§ 2. Andeler -- ansvar.

Andelene skal være på fem tusen kroner. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseierne.

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn én andel.

Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet en andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbrev.

§ 4. Overføring av andel.

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag §§ 15 og 16.

Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom ikke styret gir samtykke til annet.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5. Godkjenning av ny andelseier.

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter, jfr. § 13 i lov om borettslag.

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragsesprisen, husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån. Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det. Godkjenning kan - utenom de tilfeller som er nevnt i annet ledd - ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller av noen som andelshaveren i minst 2 år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da han døde. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig han får ved byttet.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at de mottok søknaden om godkjenning. I melding skal det gis opplysninger om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent. Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 6. Forkjøpsrett.

Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

Borettslagets styre skal dra omsorg for at andelseierne får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldende innen 30 dager etter at borettslaget har mottatt søknad som nevnt i § 5 fjerde ledd eller annen skriftlig melding om at andel er eller ønskes overført på nærmere oppgitte prisvilkår. Meldingen kan ikke trekkes tilbake med mindre forkjøpsretten ikke gjøres gjeldende innen utløpet av fristen. Blir andelen overført på gunstigere vilkår for erververen enn det som er opplyst i meldingen eller blir andelen overført senere enn 4 måneder etter at meldingen er mottatt, skal ny melding sendes og forkjøpsrett kan brukes innen ny frist som nevnt i første punktum. Retten kan ikke gjøres gjeldende ved slik overføring av andeler som omhandlet i vedtektenes § 5 tredje ledd og fjerde punktum.

Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansienniteten regnes etter husleiekontraktens dato. Står flere andelseiere med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddrekning mellom disse. Styret kan fravike denne ansiennitetsregel når særlige grunner tilsier det.

Andelseier som vil overta ny andel, må stille sin tidligere andel til rådighet for borettslaget. Det gjelder selv om andelen tilhører flere. Styret tildeler denne andel etter reglene i annet og tredje ledd. Dersom ingen ønsker å overta en andel som er stilt til rådighet etter dette ledd, skal andelen omsettes av styret.

Løsningssummen skal være betalt innen 2 måneder etter at søknad eller melding som nevnt i annet ledd er mottatt av laget, likevel slik at oppgjør ikke kan kreves før en måned etter at løsningssummen er endelig fastsatt. Når det ikke er vesentlig til ulempe, kan borettslaget likevel bestemme at den forkjøpsberettigede skal betale et rimelig forskudd etter at forkjøpsretten er brukt.

§ 7. Styre.

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at en av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer. Leder velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær.

§ 8. Styrets vedtak.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede og minst to stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endrer bebyggelsen eller tomten.
2. Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 1, tredje ledd når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av den årlige husleie.

§ 9. Firmategning.

Styreleder og et styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

§ 10. Generalforsamling.

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30.juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre andelseiere, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 11. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsoppgjør, og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jfr. vedtektenes § 7.
6. Eventuell godtgjøring til styret.
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12. Møteledelse og avstemming.

Generalforsamlingen ledes av styreleder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. §§ 8 og 14, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 13. Revisor.

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans sted.

§ 14. Endringer i vedtektene.

Borettslaget kan ikke gå til oppløsning eller endre sine vedtekter uten samtykke fra den Norske Stats Husbank så lenge det hviler husbanklån på eiendommen.

Endringer i lagets vedtekter kan for øvrig bare beslutes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 15. Forholdet til borettslovene.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om borettslag av 17.06.2005 nr. 94 med senere endringer.

Stord 01.12.2005

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

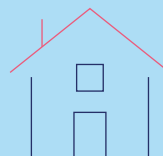
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



BUDSKJEMA

NYSÆTERSTØLEN 66D, 5415 STORD

Gnr. 57, Bnr. 520, andelsnr. 16 i Nysæterstølen Burettslag med orgnr. 989075829 i Stord kommune.
Oppdragsnr: 01260122 Hege Stange, +47 928 06 412

UNDERTEGNEDE INNGIR FØLGENDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

FINANSIERINGSPLAN

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller å forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det kommer til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at bud kan kreves fremlagt av kjøper ref. regler for budgivning.

Låneinstitusjon

Referanse

Ønsket
overtagelsesdato

Nåværende bud er bindende for undertegnede til og med den overtagelsesdato
(Budet er bindende til kl 16.00 denne dag, hvis annet klokkeslett ikke er angitt).

kl

Eventuelle
forbehold

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter