PRIVATMEGLEREN
NORDHORDLAND

GRØNFJELLIA 10

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

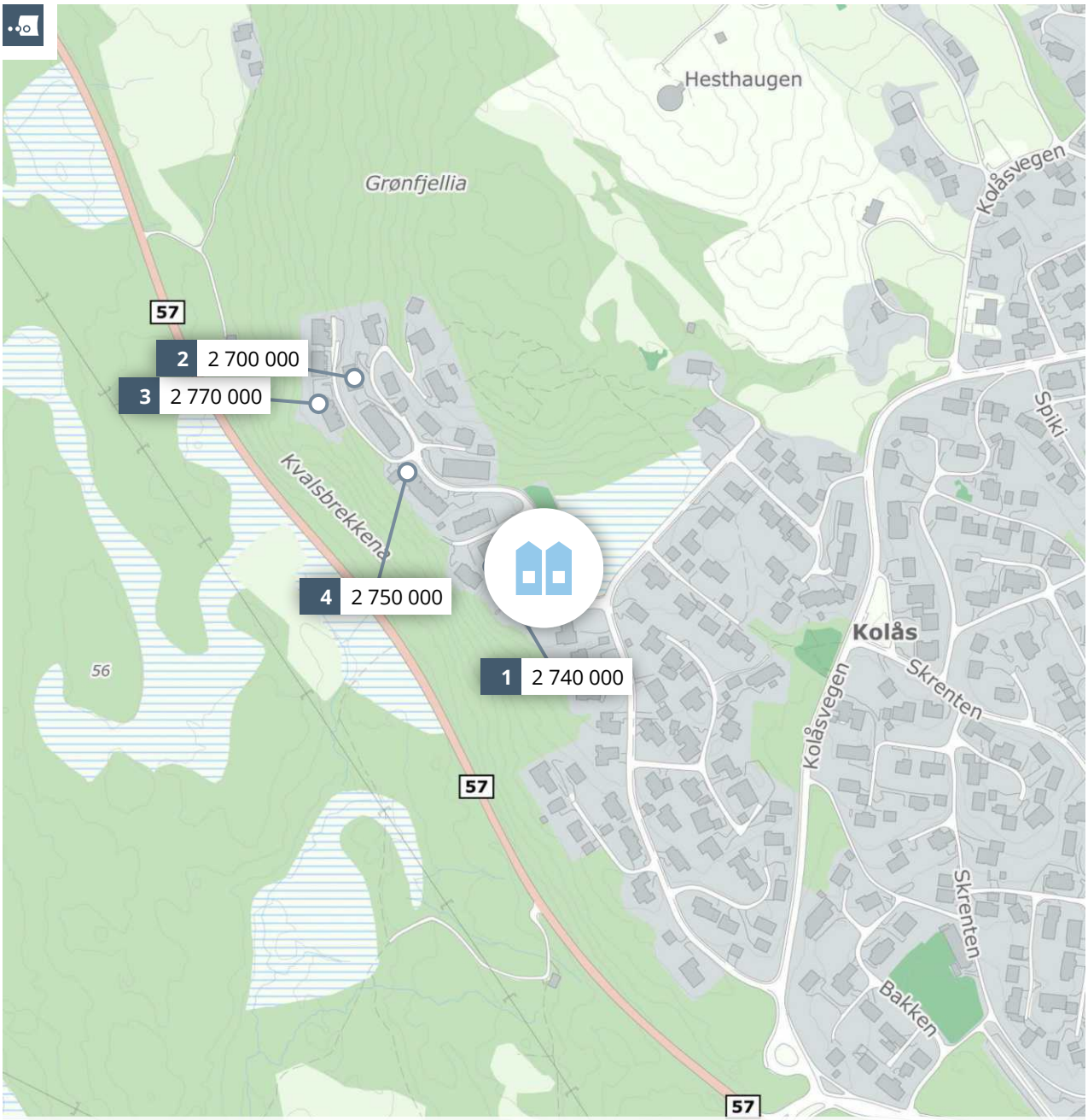
Reguleringskart og bestemmelser

Midlertidig brukstillatelse

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GRØNFJELLIA 10

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 24.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grønfjellia 10, 5955 LINDÅS

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1992

GNR 108 BNR 431 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS LINDÅS

Verdivurdert til

2 300 000

-	2 300 000	24 468
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	94 m²	4 m²	- m²	50 m²	- m²	- m²
Tomt					1 034 m²	
Byggeår					1992	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grønfjellia 26				03.10.2025	2 290 000	**2 740 000**	0	2 740 000	**44 918**
	61 m²	1989	238 m²	2 sov						
2	Grønfjellia 65				09.03.2026	-	**2 700 000**	-	2 700 000	**24 545**
	110 m²	1994	157 m²	2 sov						
3	Grønfjellia 76				13.03.2026	2 490 000	**2 770 000**	0	2 770 000	**23 475**
	118 m²	1993	268 m²	2 sov						
4	Grønfjellia 58				21.08.2025	-	**2 750 000**	-	2 750 000	**-**
	0 m²	1992	281 m²	- sov						

Rekkehus med plassering på ende med syd-vestvendt balkong og stor terrasse med svært gode solforhold.

Kort fortalt:
- Enderekkehus med kort vei til "alt" enn trenger
- Taktekking fra 2020
- Syd-vestvendt balkong og terrasse
- Integrerte hvitevarer fra 2022
- 6 min gange til kollektiv transport
- Barnehage, barneskole og ungdomsskole i gangavstand
- 10 min gange til dagligvarehandel på Kiwi Lindås senter og 12 min til Rema 1000 Lindås

Innhold:
Underetasje: gang, bod, to soverom og bad/vaskerom. Tilkomst til terrasse.
Overetasje: stue/kjøkken og bod. Tilkomst til balkong.

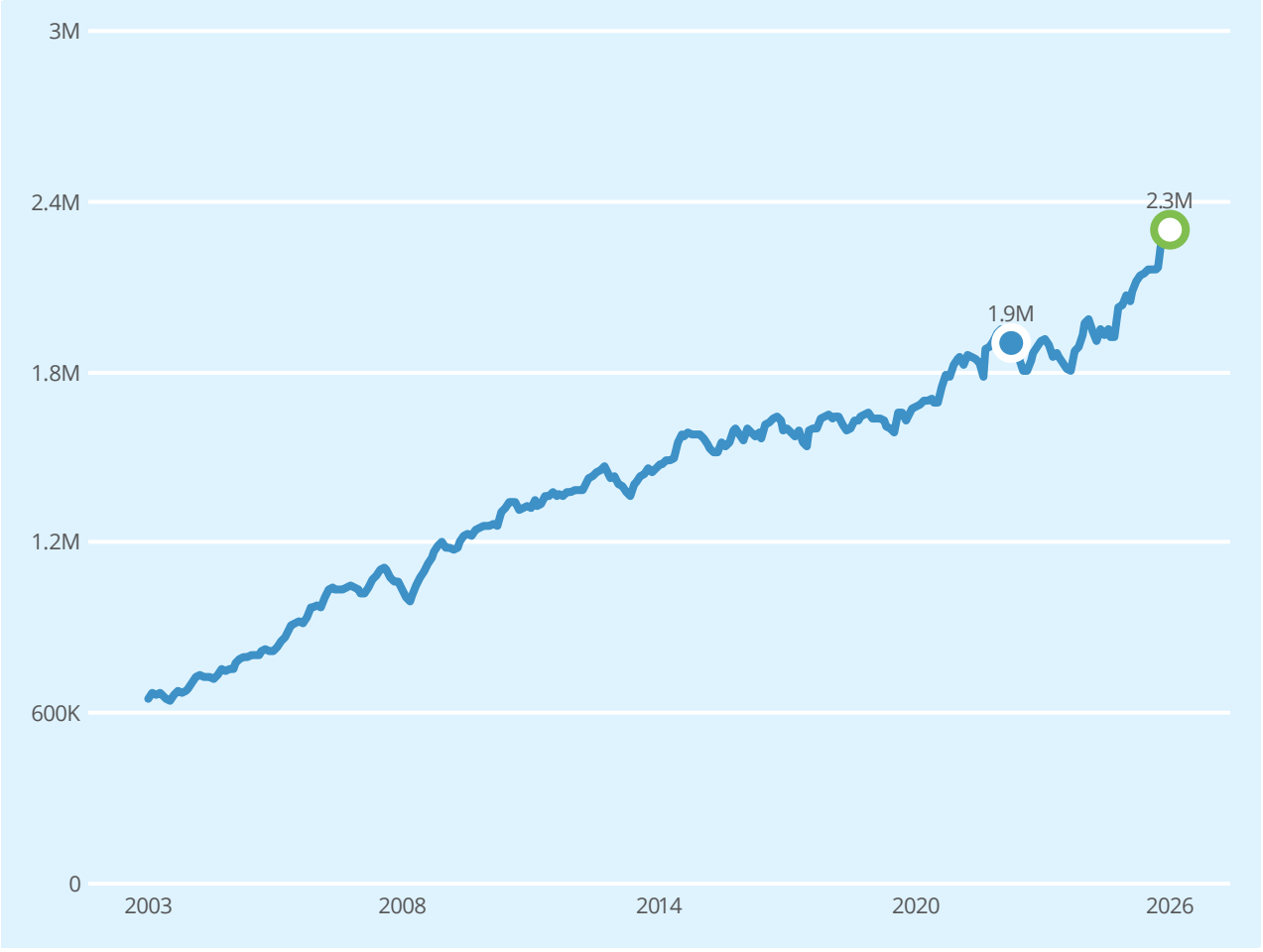
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.12.2025		05.12.2025	-	1 150 000	-	1 150 000	2
12.05.2022		02.08.2022	1 900 000	1 900 000	0	1 900 000	

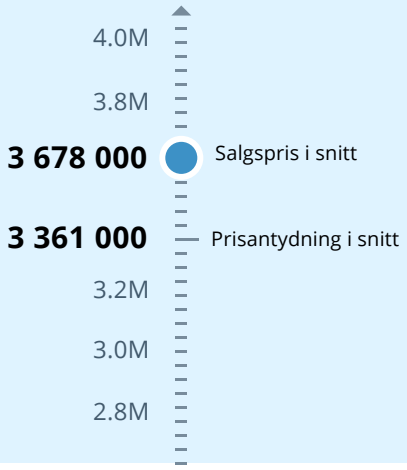
2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Rekkehus til salgs i ALVER kommune nå

Ingen rekkehus til salgs nå

Rekkehus solgt i ALVER kommune siste 9 mnd

18
rekkehus solgt

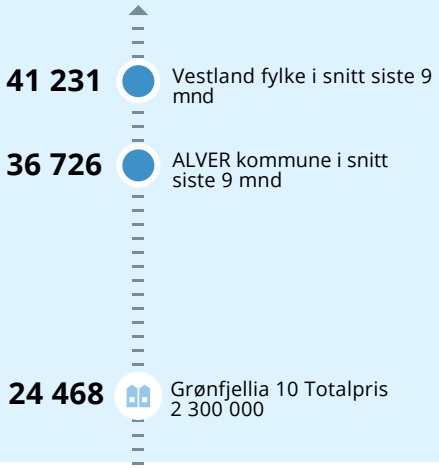


Solgt i snitt i løpet av

8
dager

for 9.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Rekkehus

Grønfjellia 10, 5955 LINDÅS

ALVER kommune

gnr. 108, bnr. 431, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 20.03.2026 **Rapportdato:** 23.03.2026 **Oppdragsnr.:** 19969-1607 **Eiendomsverdi ref nr:** LK5949

Foretak: BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS **Takstingeniør:** Torgeir Wiig **Vår ref:** Torgeir Wiig

BERGENHUS AS
BYGGMESTERFORRETNING

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

BergenHUS takst og byggteknikk AS (www.bergenhusas.no)

Sentralt godkjent foretak, tiltaksklasse 1 (ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og uavhengig kontroll, våtrom).
Godkjent våtromsbedrift gjennom byggebransjens våtromsnorm (prosjektering og utførelse/ tømrer).
Godkjent energirådgiver, registrert i ENOVAs register.

Medlem av NITO, Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med sine drøyt 115 000 medlemmer.
Byggmester og takstingeniør med bakgrunn som tømrer. I tillegg til skolering fra bl.a. handelshøyskolen BI.

Arbeidsoppgaver:
-Boligtaksering; tilstand, verdi, skader/ reklamasjoner relatert til bygning og naturskade.
-Overtakelse ny bolig (bistand til huskjøper ved forhåndsbefaringen og på selve overtakelsen).
-Uavhengig kontroll av fuktsikring ved søknadspliktig bygging av våtrom i boliger, og lufttetthet i nye boliger.
-Energirådgivning.
-Kontrollmåling, areal.
-Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan (borettslag og sameier).
-Byggesøknader.



Rapportansvarlig

Torgeir Wiig
Uavhengig Takstingeniør
post@bergenhusas.no
476 62 470

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

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 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

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over 2 plan + kaldloft.

Parkering ved bolig.

Elbillader.

Parkeringsplass i området ved boligen.

Røykvarslere i hver etasje koblet mot Sector alarm.
Brannslange i underetasje. Brannslukkingsapparat i overetasje.

Takstingeniøren har ikke mulighet til å avdekke eller garantere for tilstedeværelse eller fravær av skadedyr, inkludert, men ikke begrenset til, mus, rotter, insekter. Befaringen kan ikke avdekke skjulte angrep. Eventuelle skader eller problemer som følge av skadedyr må undersøkes nærmere av fagkyndig firma som er spesialisert på skadedyrkontroll.
Takstingeniøren fraskriver seg derfor ethvert ansvar for eksisterende eller fremtidige skadedyrproblemer i boligen.

Ved rehabilitering av boliger kan det fremkomme trevirke med råteskader, som først blir avdekket når konstruksjonen åpnes opp, f.eks. skader i bunnsvill/ reisverk som er skjult bak kledningen, og avdekkes når kledningen demonteres. Dette er en del av rehabiliteringsarbeidet som naturlig hører med ved rehabilitering/ oppgradering av boliger.

Viser til rapportens enkeltpunkter og egenerklæringsskjema for nærmere informasjon om boligen.

Rekkehus - Byggeår: 1992

UTVENDIG Gå til side

Yttertak er tekket med betongtakstein, tekket i 2020.
Montert fuglebånd under takstein mot raft.
Takrenner og nedløp i metall.
Snøfangere over deler av taket.
Liggende, enkelfalset trekledning.

Saltakkonstruksjon bygget med W-takstoler og ikke-bærende undertak.
Vinduer med isolerglass i trekarmer beslått utvendig med aluminium.
Ytterdør og boddør med trekledning. Ytterdør har glassfelt og utenpåliggende sprosse.
Digital dørlås (Yale).

Altandør med isolerglass i trekarmer, beslått utvendig med aluminium.

Altandør med isolert glassfelt i trekarmer. Døren har brystning.
Dørene er beskyttet av overbygg.
Markterrasse, 42,64 m² med utgang fra soverom og utvendig tilkomst.
Terrasebord (Møre Royal) som dekke.

Liggende, luftet rekkverk i trevirke.
Blomsterkasser.

INNVENDIG Gå til side

Underetasje
Vinylfliser i gang (varmefolie under fliser). Digital termostat i gang.
Laminatgulv i bod og på begge soverom. Smartpanel på vegger.
Malte platehimlinger med tradisjonell belysning.
Tapet på en av veggene, ref. soverom.

Overetasje
Gulvbelegg (laminatbelegg) i hele etasjen.
Malte platevegger.
Malte platehimlinger med tradisjonell belysning.
Gulv mot grunn utført som betongdekke.
Etasjeskille utført som trebjelkelag.
Mindre avvik som ikke er vesentlig for konstruksjonen, eller utløser avvik i tilstandsgrad.

Vedfyrt ovn i stue.
Pipebeslag over utvendig pipe.
Lakkert tretrapp.
Håndløpere i trappeløp.
Glatte, formpressede innerdører.
Dørene åpner og lukker fint.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Baderomsplater på vegger.
Platehimling med tradisjonell belysning og ventilasjonsavtrekk i himling.

Belegg på gulv, ført opp langs vegger, bak dørlistverk og opp langs dørterskel, ca 15 mm.
Varme i gulv, ok.
30 mm fall fra dør til midt på slukrist.
25 mm fall til nedsenkning ved slukrist.
Plastsluk. Belegg klemt under synlig klemring.
Håndvask med underskap og overskap.
Vendbare dusjdører i glass med slepelist.
Gulvmontert wc. Vaskemaskin, tørketrommel. Brettebenk over nevnte maskiner. Hylle over brettebenk.
Varmtvannstank. Rørskap/ fordelerskap.

Åpningsvindu.
3 enkle stikkontakter på badet.
Elektrisk avtrekk oppe på vegg ved vindu. Styres manuelt via bryter på vegg.
Avtrekk i himling.
Tilluft under dør.

Ikke relevant med hulltaking grunnet at dusjsonen tilstøter yttervegger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette/ glatte fronter.
Åpen løsning mot stue.

Beskrivelse av eiendommen

Laminerte benkeplater. Kjøkkenvask (Franke) montert i 2025.
Blandebatteri, 2025.
Hvitevarer montert i 2022.
Kløkkenet er innredet med stekeovn, platetopp, kombiskap (kjøl/ frys), oppvaskmaskin.
Spruteplater over benkeplater.
3 doble stikkontakter over benkeplater hvor to av dem er ved belysning under overskap. Det er også stikkontakt bak mikroovn.

Laminat på gulv. Malte platevegger, malt platehimling med tradisjoenell belysning.
2 åpningsvinduer.
Godt mekanisk avtrekk ført ut i det fri.
Tiluft ved at det er åpen løsning mot stue.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rørskap/ fordelerskap innfelt i vegg på bad.
Plastrør (rør-i-rør).
Hovedstoppekran i skapet.
I etterkant av befaringen har rørlegger merket rørkursene i skapet.
Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.
Naturlig ventilasjon ved lufteluker i vegger.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken.
Elektrisk avtrekk fra bad/ vaskerom.
Fujitsu varmepumpe på kjøkken, montert i 2022.

Varnepumpeaggregat montert på yttervegg.

Varmepumper har begrenset levetid (10-15 år) Det er viktig å merke seg at dette er estimert levetid. Ved godt vedlikehold og riktig bruk kan noen varmepumper vare lenger. Det er også viktig å huske på, at teknologien i varmepumper stadig utvikler seg.

Det er ikke satt tilstandsgrad på varmepumpen grunnet at takstingeniøren ikke har kompetansen til teknisk vurdering av varmepumpen, og kan av den grunn ikke verifisere teknisk tilstand på samme måte som en autorisert servicetekniker.
En varmepumpe kan fungere normalt på befaringen, men ha skjulte feil.
Tilstand kan avhenge av når den sist ble renset eller vedlikeholdt.
En manglende servicehistorikk betyr ikke nødvendigvis at varmepumpen har feil, men det kan påvirke varmepumpens ytelse.
Det anbefales å sjekke servicehistorikk eller få en fagkyndig vurdering.

Oso varmtvannstank, 194 liter fra 2020, montert på bad/ vaskerom.
Sikringsskap montert i utvendig bod.
Automatsikringer.
Kursfortegnelsen stemmer, annet enn at kurs nr. 19 er ikke merket i sikringsskapet.

Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.
Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil (åpne opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser eller stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.).
Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.
Det anbefales en utvidet elkontroll i salgsovergangen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er bygget på faste, stabile masser.
Drenering fra byggeår.
Punktet "drenering" må leses i sammenheng med punktet "terrengforhold" og punktet "rom under terreng". Spesielt med tanke på terreng som skrår mot bolig, og konsekvensene dette kan medføre når det gjelder vannbelastningen mot bolig hvor rommene under terreng som tilstøter terrenget, naturligvis kan være spesielt utsatt.
Denne boligen har ikke kjelleretasje, og unngår dermed risiko som boliger med kjelleretasje kan ha.
Grunnmur i betong.
Boligen er bygget i flatt område.
Deler av tomten rundt boligen er ikke.tilgjengelig grunnet terrasse.
Det er valgt å ikke sette tilstandsgrad, da det ikke er full tilkomst.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

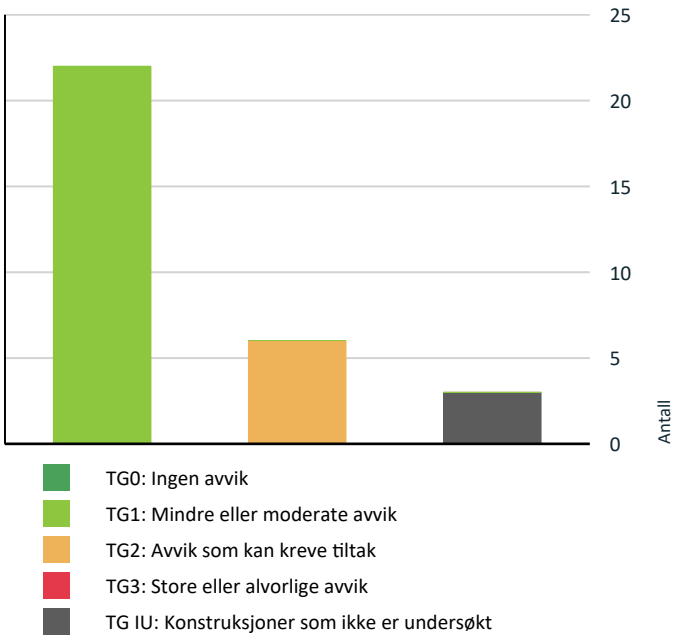
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Det forelå ikke tegninger, befaringsdagen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger - 1** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 1** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Våtrom > underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1992

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertak er tekket med betongtakstein, tekket i 2020.
Montert fuglebånd under takstein mot raft.









TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i metall.
Snøfangere over deler av taket.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Liggende, enkelfalset trekledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.
Det er ikke montert fluenetting i overgangen yttervegger/ tak.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fortløpende vedlikehold, og sporadisk utskifting av kledningsbord er naturlig og kan forekomme, grunnnet alder og eventuelle råteskader på kledningsbord.

Tilstandsrapport



Det er ikke montert fluenetting i raft (overgang vegg og tak).



W-takstoler.

TG 1 Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse

Endevegg ble byttet i 2020.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon bygget med W-takstoler og ikke-bærende undertak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak med tanke på selve takkonstruksjonen, innvendig, befaringsdagen.





Lufting i raft.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i trekarmer beslått utvendig med aluminium.





Stuevindu og altandør.

Tilstandsrapport



Soveromsvindu.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør og boddør med trekledning. Ytterdør har glassfelt og utenpåliggende sprosse.
Digital dørlås (Yale).

Altandør med isolerglass i trekarmer, beslått utvendig med aluminium.

Altandør med isolert glassfelt i trekarmer. Døren har brystning.
Dørene er beskyttet av overbygg.





Terrassedør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Markterrasse, 42,64 m² med utgang fra soverom og utvendig tilkomst.
Terrasebord (Møre Royal) som dekke.
Liggende, luftet rekkverk i trevirke.
Blomsterkasser.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Utgang til altan, 8,00 m² fra stue.
Terrassebord (Møre Royal) som dekke.
Stående rekkverk med luftet kledning. Vedlikeholdsfritt toppbord i metall.



Tilstandsrapport







Beslag i overgangen altan og vegg,

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Underetasje
Vinylfliser i gang (varmefolie under fliser). Digital termostat i gang.
Laminatgulv i bod og på begge soverom. Smartpanel på vegger. Malte platehimlinger med tradisjonell belysning.
Tapet på en av veggene, ref. soverom.

Overetasje
Gulvbelegg (laminatbelegg) i hele etasjen.
Malte platevegger.
Malte platehimlinger med tradisjonell belysning.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn utført som betongdekke.
Etasjeskille utført som trebjelkelag.
Mindre avvik som ikke er vesentlig for konstruksjonen, eller utløser avvik i tilstandsgrad.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedfyrt ovn i stue.
Pipebeslag over utvendig pipe.



Opplegg for ildsted.

TG 1 Innvendige trapper

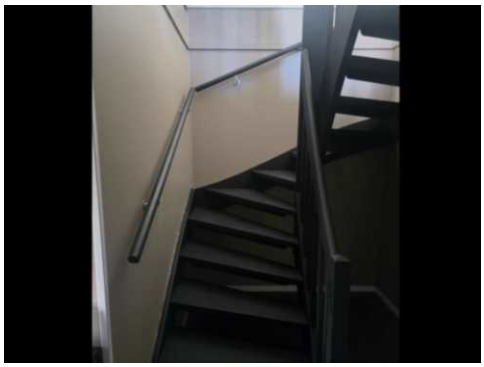
Beskrivelse

Lakkert tretrapp.
Håndløpere i trappeløp.

Tilstandsrapport



Bilde fra befaringen; det var ikke montert håndløpere på befaringen.



Bilde er tatt av eier i etterkant av befaringen. Det er nå montert håndløpere.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, formpressede innerdører.
Dørene åpner og lukker fint.



Dør til soverom, hovedetasje.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger.
Platehimling med tradisjonell belysning og ventilasjonsavtrekk i himling.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Belegg på gulv, ført opp langs vegger, bak dørlistverk og opp langs dørterskel, ca 15 mm.
Varme i gulv, ok.
30 mm fall fra dør til midt på slukrist.
25 mm fall til nedsenkning ved slukrist.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ca 5 mm. motfall fra vask til vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak. Bad/ vaskerom fungerer med avviket.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Belegg klemt under synlig klemring.



Bilde fra befaringen: rustede skruer ved sluk



Eier har sendt bilde i etterkant av befaringen. Rørlegger har skiftet ut rustede skruer.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Håndvask med underskap og overskap.
Vendbare dusjdører i glass med slepelist.
Gulvmontert wc. Vaskemaskin, tørketrommel. Brettebenk over nevnte maskiner. Hylle over brettebenk.
Varmtvannstank. Rørskap/ fordelerskap.

Åpningsvindu.
3 enkle stikkontakter på badet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Elektrisk avtrekk oppe på vegg ved vindu. Styres manuelt via bryter på vegg.
Avtrekk i himling.
Tilluft under dør.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Ikke relevant med hulltaking grunnet at dusjsonen tilstøter yttervegger.

KJØKKEN

OVERETASJE > STUE/KJØKKEN (INKL TRAPPELØP)

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette/ glatte fronter.
Åpen løsning mot stue.
Laminerte benkeplater. Kjøkkenvask (Franke) montert i 2025.
Blandebatteri, 2025.
Hvitevarer montert i 2022.
Kløkkenet er innredet med stekeovn, platetopp, kombiskap (kjøl/ frys), oppvaskmaskin.
Spruteplater over benkeplater.
3 doble stikkontakter over benkeplater hvor to av dem er ved belysning under overskap. Det er også stikkontakt bak mikroovn.

Laminat på gulv. Malte platevegger, malt platehimling med tradisjoenell belysning.
2 åpningsvinduer.





OVERETASJE > STUE/KJØKKEN (INKL TRAPPELØP)

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Godt mekanisk avtrekk ført ut i det fri.
Tiluft ved at det er åpen løsning mot stue.





Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rørskap/ fordelerskap innfelt i vegg på bad.
Plastrør (rør-i-rør).
Hovedstoppekran i skapet.
I etterkant av befaringen har rørlegger merket rørkursene i skapet.



Vannuttak.



TG IU Vannledninger - 1

Beskrivelse

Det er ikke bekreftet om det er drenshull under skap grunnet at armtvannstank er montert under skapet.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

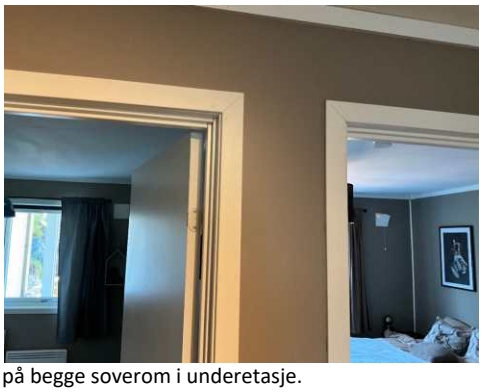


Røropplegg under håndvask, bad/ vaskerom.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon ved lufteluker i vegger.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken.
Elektrisk avtrekk fra bad/ vaskerom.



Lufteluker på begge soverom i underetasje.



Ventilasjonsluke, innvendig bod. Luken fører ut til utvendig uisolert bod.

Tilstandsrapport



Lufteluke på kjøkken.



Lufteluke i stue.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Fujitsu varmepumpe på kjøkken, montert i 2022.

Varnepumpeaggregat montert på yttervegg.

Varmepumper har begrenset levetid (10-15 år) Det er viktig å merke seg at dette er estimert levetid. Ved godt vedlikehold og riktig bruk kan noen varmepumper vare lenger. Det er også viktig å huske på, at teknologien i varmepumper stadig utvikler seg.

Det er ikke satt tilstandsgrad på varmepumpen grunnet at takstingeniøren ikke har kompetansen til teknisk vurdering av varmepumpen, og kan av den grunn ikke verifisere teknisk tilstand på samme måte som en autorisert servicetekniker.
En varmepumpe kan fungere normalt på befaringen, men ha skjulte feil.
Tilstand kan avhenge av når den sist ble renset eller vedlikeholdt.
En manglende servicehistorikk betyr ikke nødvendigvis at varmepumpen har feil, men det kan påvirke varmepumpens ytelse.
Det anbefales å sjekke servicehistorikk eller få en fagkyndig vurdering.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Oso varmtvannstank, 194 liter fra 2020, montert på bad/ vaskerom.

TG 2 Varmtvannstank - 1

Beskrivelse

Varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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 forenklede 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.

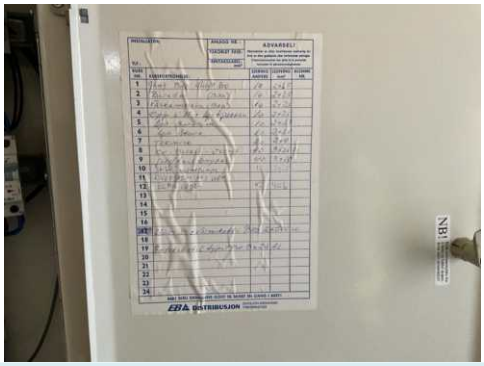
Beskrivelse

Sikringsskap montert i utvendig bod.
Automatsikringer.
Kursfortegnelsen stemmer, annet enn at kurs nr. 19 er ikke merket i sikringsskapet.

Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.
Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil (åpne opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser eller stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.).
Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.
Det anbefales en utvidet elkontroll i salgsovergangen.



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er bygget på faste, stabile masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.
Punktet "drenering" må leses i sammenheng med punktet "terrengforhold" og punktet "rom under terreng". Spesielt med tanke på terreng som skrår mot bolig, og konsekvensene dette kan medføre når det gjelder vannbelastningen mot bolig hvor rommene under terreng som tilstøter terrenget, naturligvis kan være spesielt utsatt.
Denne boligen har ikke kjelleretasje, og unngår dermed risiko som boliger med kjelleretasje kan ha.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2), settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, pr. befaringsdag.



TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er bygget i flatt område.
Deler av tomten rundt boligen er ikke.tilgjengelig grunnet terrasse.
Det er valgt å ikke sette tilstandsgrad, da det ikke er full tilkomst.

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.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Altanrekkverk: 90 cm. Dagens krav: 100 cm.

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

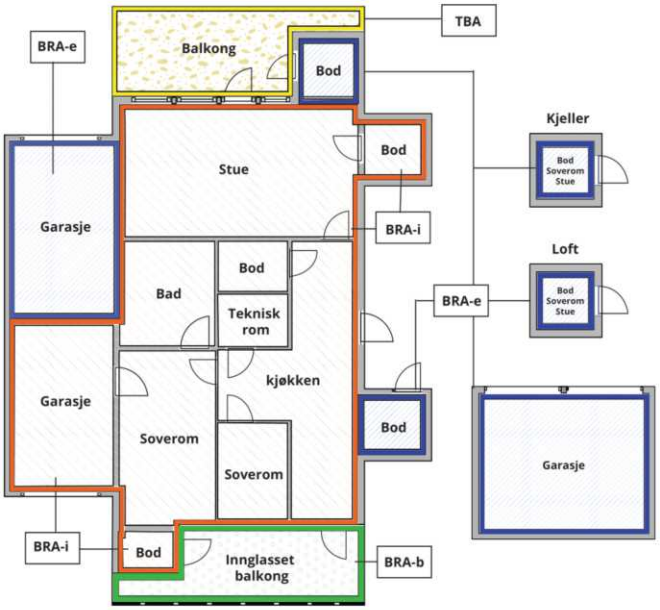
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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 byggteknisk 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?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
underetasje	47	4		51	42
Overetasje	47			47	8
SUM	**94**	**4**			**50**
SUM BRA	**98**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
underetasje	Gang (inkl. trapoeløp), bad/vaskerom, bod 2 (utvendig tilkoms), soverom, soverom 2, bod ved gang		
Overetasje	Stue/kjøkken (inkl trappeløp), soverom		

Kommentar

Areal rom for rom ført opp med benevnelsen m²:
I arealoppmålingen for hvert enkelt rom er ikke arealet som opptar innervegger/ innkassinger tatt med. Det vil si at det totale bruksarealet (BRA-i), ref. arealskjema, er høyere totalt sett.

Underetasje

Gang: 14,54 (inkl. trapoeløp)
Bad/vaskerom: 7,43
Soverom: 12,04
Bod: (ved gang)
Soverom 2: 10,89
Bod:4,35 (utvendig tilkomst)

Overetasje

Stue/kjøkken: 35,80 (inkl trappeløp)
Trappeløp: 3,66
Soverom: 7,09

Terrasse: 41,64

Altan: 8,00

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det forelå ikke tegninger, befaringsdagen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	94	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Torgeir Wiig	Takstingeniør
	Adrian hilland	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	108	431		5	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Grønfjellia 10

Hjemmelshaver
Eggen-Skaar Malin Sofie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehuset har beliggenhet i området Grønfjellet, helt nordvest i Kolåsfeltet på Lindås, som er et etablert boligområde.
1,2 km. til Lindås nærsenter med blant annet matbutikker, frisør og apotek.
Skoler, barnehager og idrettsanlegg i området.
12,0 km. til Mongstad.
27,0 km. til knarvik (Amfi Knarvik).
Forøvrig er det Knarvik som huser administrasjonssenteret og AMFI Knarvik (et godt utbygget kjøpesenter). En god del næringslivsbedrifter er også lokalisert i området, Knarvik.
54,2 km. til Bergen sentrum
Knappe 70 km. til Bergen Lufthavn, Flesland.

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpstilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Flatt område rundt boligen.
Sørvest-vendt terrasse og altan med gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag anbefales det å sjekke grunnboken. Grunnboken er et offentlig register, som viser tinglyste rettigheter og forpliktelser i eiendom.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra megler	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Oppkysninger fra eier	20.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.03.2026		Gjennomgått		Nei
Offentlig eiendomsinformasjon	20.03.2026		Gjennomgått		Nei
Bildedokumentasjon fra befaringen	20.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2026	
2	23.03.2026	
3	23.03.2026	
4	23.03.2026	
5	23.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

Egne forutsetninger:

Takstingeniøren har ikke mulighet til å avdekke eller garantere for tilstedeværelse eller fravær av skadedyr, inkludert, men ikke begrenset til, mus, rotter, insekter. En visuell befaring kan ikke avdekke skjulte angrep. Eventuelle skader eller problemer som følge av skadedyr må undersøkes nærmere av fagkyndig firma som er spesialisert på skadedyrkontroll.

Takstingeniøren fraskriver seg derfor ethvert ansvar for eksisterende eller fremtidige skadedyrproblemer i boligen.

Ved rehabilitering av boliger kan det fremkomme trevirke med råteskader, som først blir avdekket når konstruksjonen åpnes opp, f.eks. skader i bunnsvill/ reisverk som er skjult bak kledningen, og avdekkes når kledningen demonteres. Dette er en del av rehabiliteringsarbeidet som naturlig hører med ved rehabilitering/ oppgradering av boliger.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Nordhordland

Oppdragsnr.
195260048

Selger 1 navn
Malin Sofie Eggen-Skaar

Gateadresse
Grønfjellia 10

Poststed	Postnr
LINDÅS	5955

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Sr bank

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 195260048

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El bil lader

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 195260048

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

Document reference: 195260048

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 195260048

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Malin sofie Eggen	3e38b32bfc2dceee6eff0 6ad973f398f2fbb190a	10.03.2026 19:17:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 195260048

- 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

enova

Energiattest



Adresse **Grønfjellia 10, 5955 LINDÅS**	
Dato for energimerking **10.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-268620**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **176321024**
Gårdsnummer **108**	Bruksnummer **431**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **Rekkehus**
Bruksareal **92,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **92,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **185,50 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **179,72 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 534 kWh**



Grønfjellia 10, 5955 LINDÅS

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Grønfjellia 10, 5955 LINDÅS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Alver kommune
Adresse Rådhuset, 5914
Telefon

Utskriftsdato: 12.03.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Planstatus Kjelde: Alver kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4631 **Gardsnr.:** 108 **Bruksnr.:** 431 **Seksjonsnr.:** 5
Adresse: Grønfjellia 10, 5955 LINDÅS
Referanse: 195260048

Kommuneplan vedteke	
Dato	
Planen er vedlagt	Nei

Status reguleringsplan	
Planen er vedlagt	Ja
Eigedomen ligg i regulert område	Ja
Namn på plan	1263-13081987 Grønfjellet. Del av g.nr. 108 B.nr.22 og 64
Reguleringsføremål	Bustad

Eksisterer det planforslag som vedkjem eigedomen:Ikke kjent

Eksisterer det igangsett planlegging som vedkjem eigedomen: Ja

Vedlegg
2 vedlegg

Kommentar
Det er varsla oppstart om å oppheve gjeldande reguleringsplan.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.

A

(Kommune)

Lindås

MELLOMBELS BRUKSLØYVE

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

Meldar

Lindås Eiendomsselskap A/S

Byggherre

Lindås Eiendomsselskap A/S

5150 LINDÅS

MELLOMBELS BRUKSLØYVE ER GITT FOR

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Lindås, Grønfjellet	108	~~373~~ 431		

Dykkar søknad	Dato 20.06.89		
Kva slag arbeid	Nybygg		
Kva slag bygg	Bustader i rekkje, 5 husvære		
Behandling/ vedtak	Bygningssjefen	Vedtak dato 24.09.91	Saksnr. D-153/91

Merknader

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

[X] heile bygget

[ ] følgjande del av bygget:

Ferdigattest må krevjast når følgjande arbeid er utført:

1. Feieluker: Avstand til brennbart materiale skal vera minst 30 cm.
2. Ventilasjon i boder.
3. Ferdiggjering av parkeringsplass/utomhusareal.

Dette arbeidet må vere fullført innan: Pkt 1 og 2: Snarast. Pkt 3 01.04.92

UNDERSKRIFT

Stad	Dato	Sign. / Stempel
Knarvik	20.02.92	BYGNINGSSJEFEN I LINDÅS Knut Bjørnvold Etter fullmakt

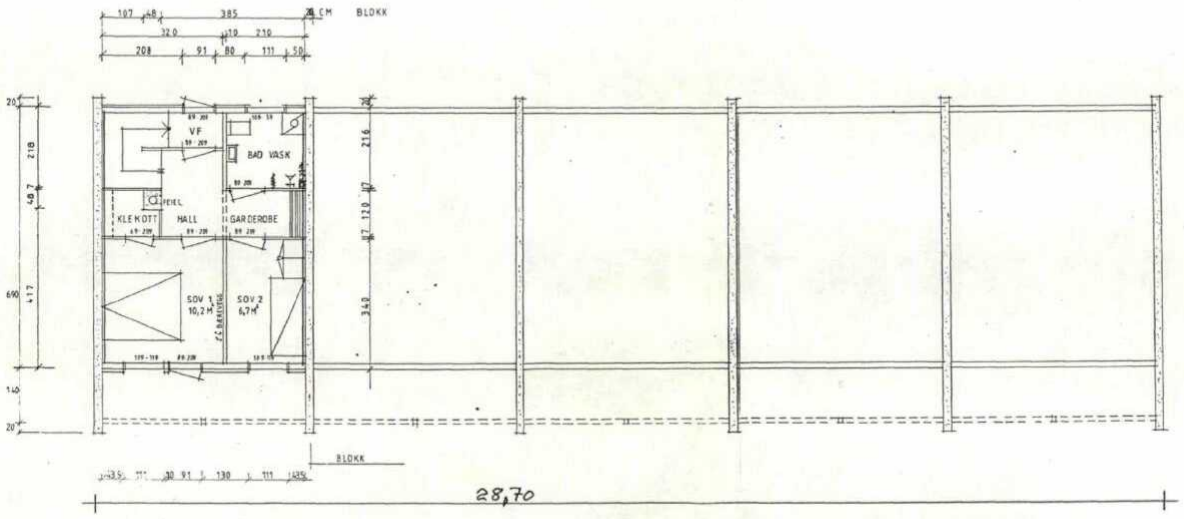
KOPI SENDT

	Namn	Adresse
[X] ansvarshavande	Finn M. Dyrkorn	Lindås Eiendomsselskap
[ ] andre	Lindås Folkeregister	5100 ISDALSTØ
	Økonomikontoret	HER

K-blankett 5138 N Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

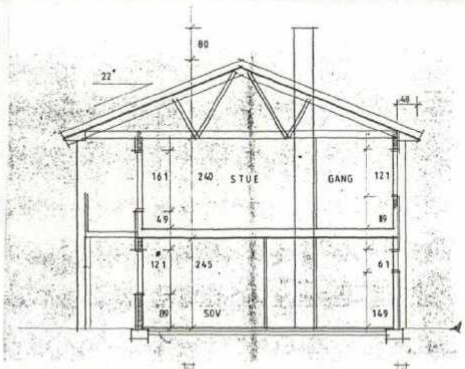

3122
KJØK./ARB.
14,3
ARB.
STUE/TRAPP
32,3
5
4
3
2
1
BALKONG.
PLAN 2.ETG.
1866
1256
T5
T4
T3
T2
T1
BOD 5,6
V.F.
BOD
3,2
BAD/
VASK.
7,7
HALL/
TRAPP
9,1
SOV.
10,9
SOV.
12,0
*Merk; Alle seksjonene
har lik planløsning

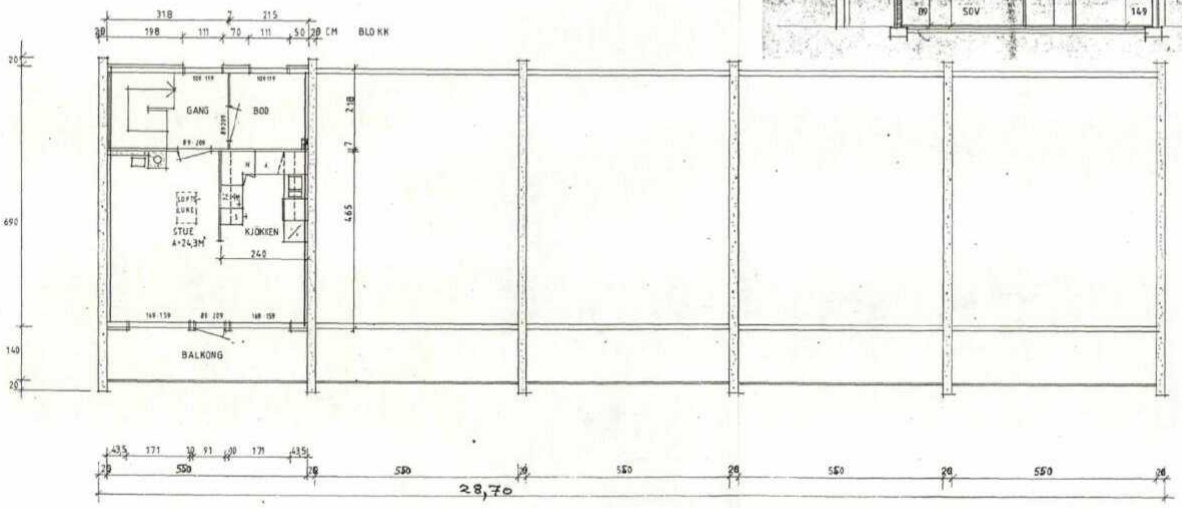
ARKIV



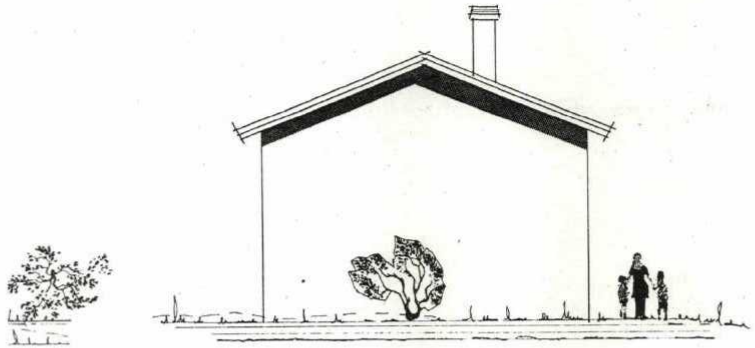
GRØNFJELLET
5 Boliger i Rekke (B)
Grunnplan MÅL 1:100
AKSEL BRUVIK A/S
Bergen 28/11.87

ARKIV

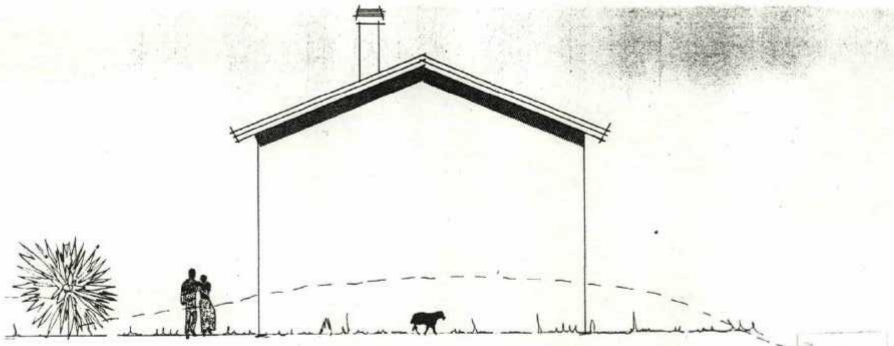




GRØNFJELLET.
5 BOLIGER I REKKE (B)
HOVEDPLAN MÅL 1:100
AKSEL BRUVIK A/S
Bergen 28/11.87.



SYD–ØST

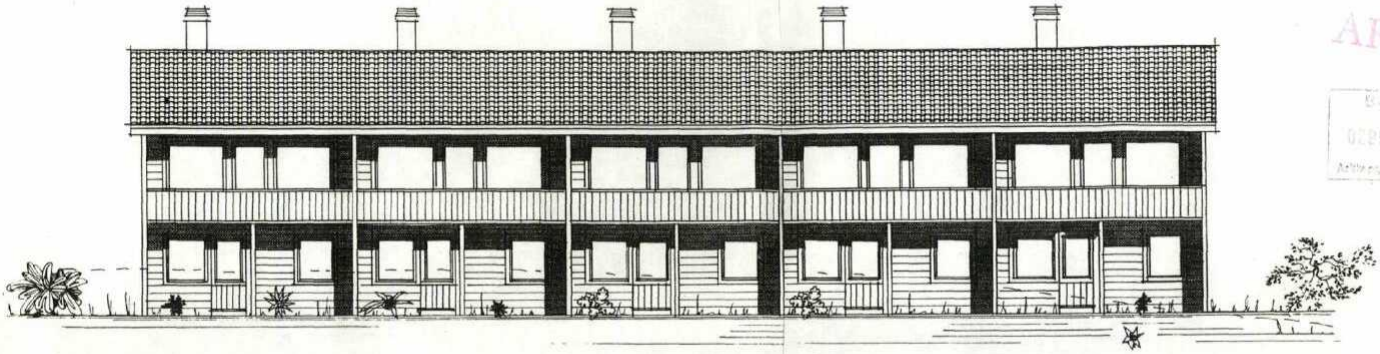


NORD–VEST

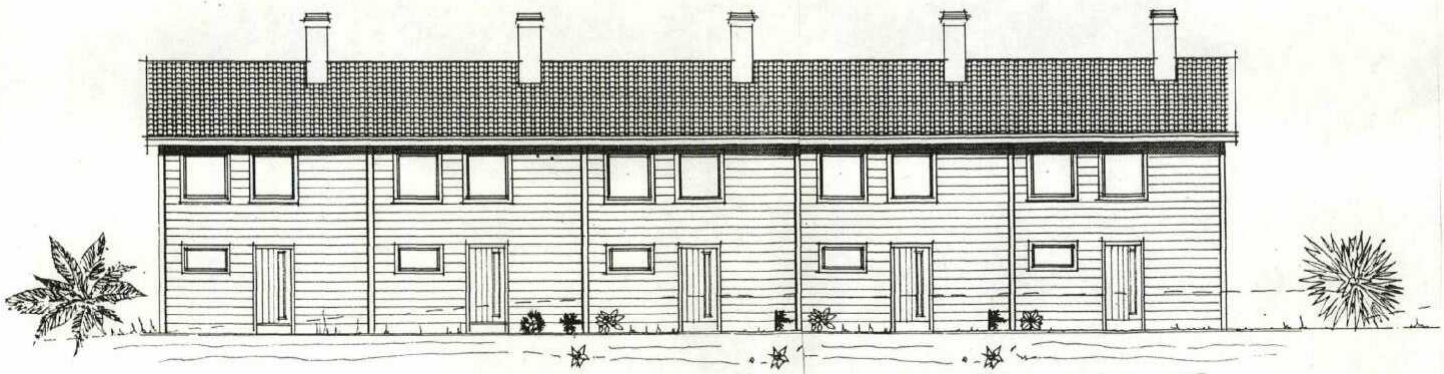
c					
b					
a				"AK"	1.1.87
REV.	ANT.	REV. GJELDER		SIGN	DATO

BRUVIKHUS	AKSEL BRUVIK V. TORVGT. 1 5000 BERGEN TLF. (05) 32 07 00	BEBYGD AREAL	Dato
		BRUTTO AREAL	Kontr.
		BRUKS AREAL	Tegner
		BEREGNET AREAL	
PROSJEKT: (B)		TYPE EGEN	
BYGGHERRE: STK REKKEHUS GRØNFJELLET	BYGGESAKSNR:	Tegnet av	MÅLESTOKK 1:100
BYGGEPLASSADR.	KOMMUNE:		
TEGNING: FASADE		TEGN. NR: 87-125	ARKIV

ARKIV

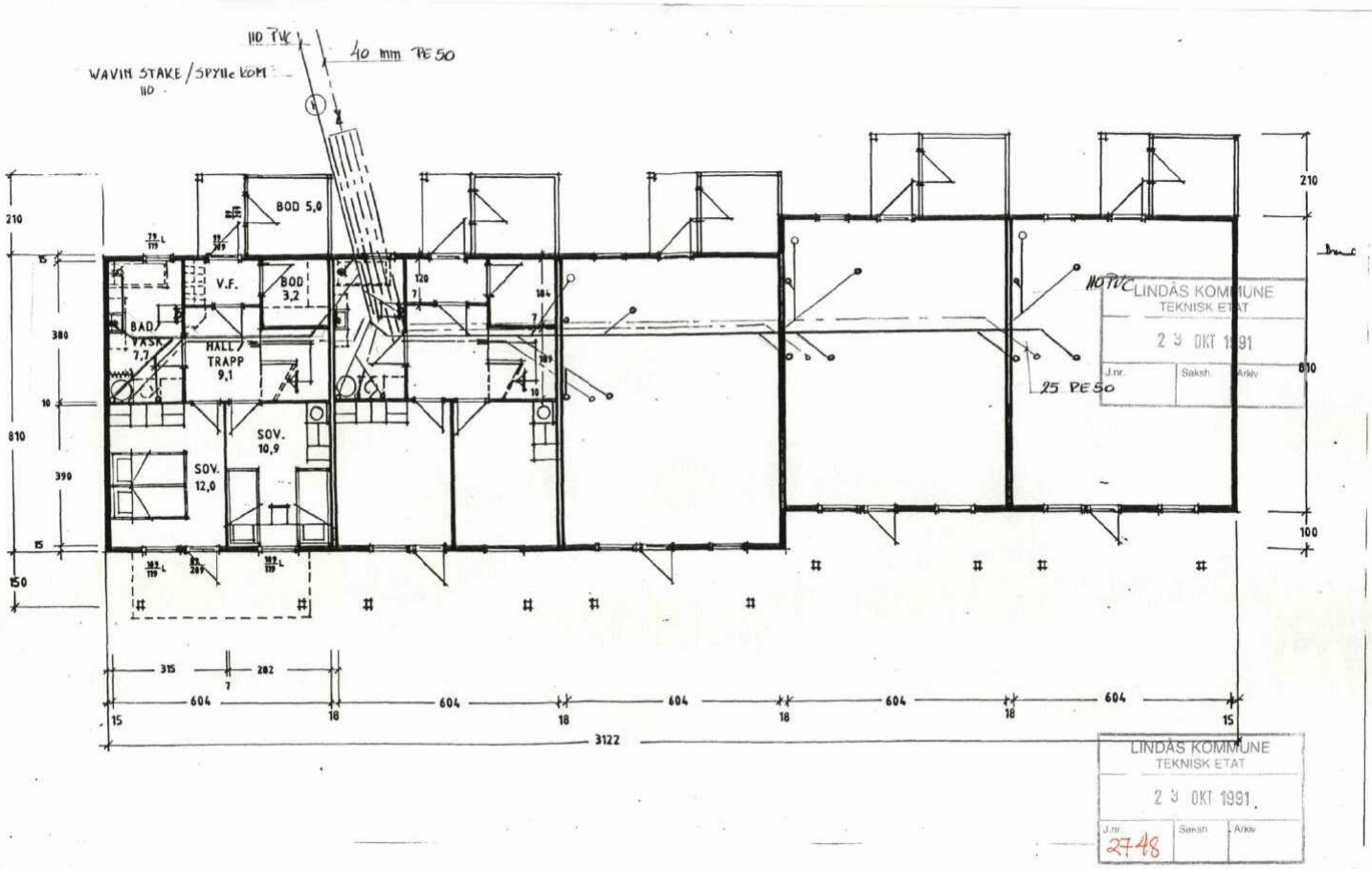


SYD-VEST



NORD-ØST

GRØNFJELLET.
Rekke (B)
AKSEL BRUVIK A/S
Bergen 28/11.87 Dahl

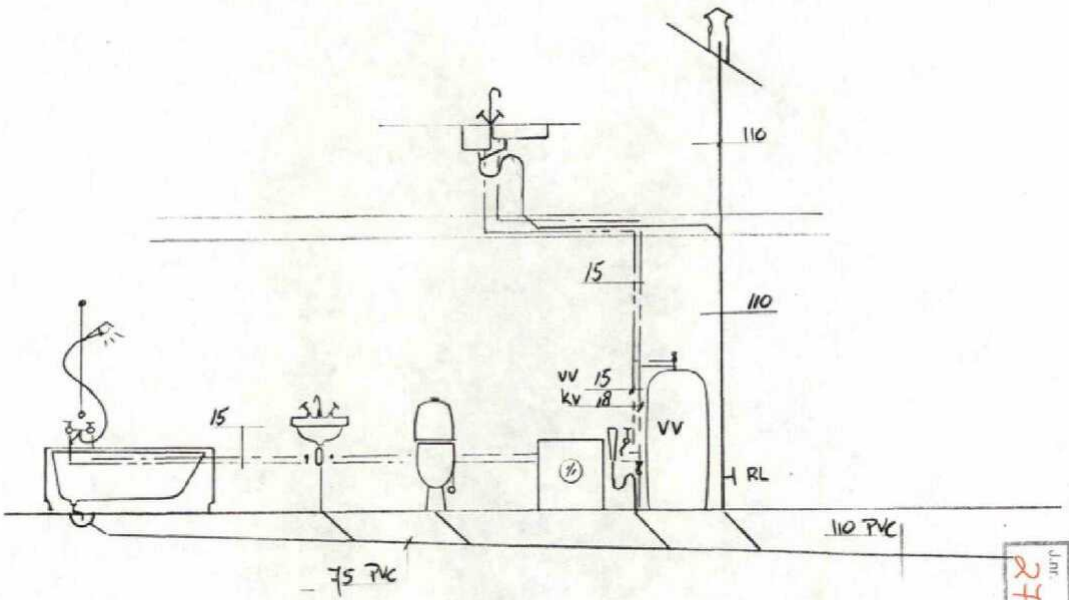


LINDÅS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
23 OKT 1991
J.nr. | Saksh. | Arkiv

LINDÅS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
23 OKT 1991
J.nr. 2748 | Saksh. | Arkiv

PLAN BUNNLEDNING
5 LEILIGHET LINDÅS

Holsenøy
Rør & Sanitær a.s
5110 FREKHAUG
Tlf: 05-37 81 65 - Mob: 090-50583
KONTOR, LAGER og UTSTILLING:
SKARPENES



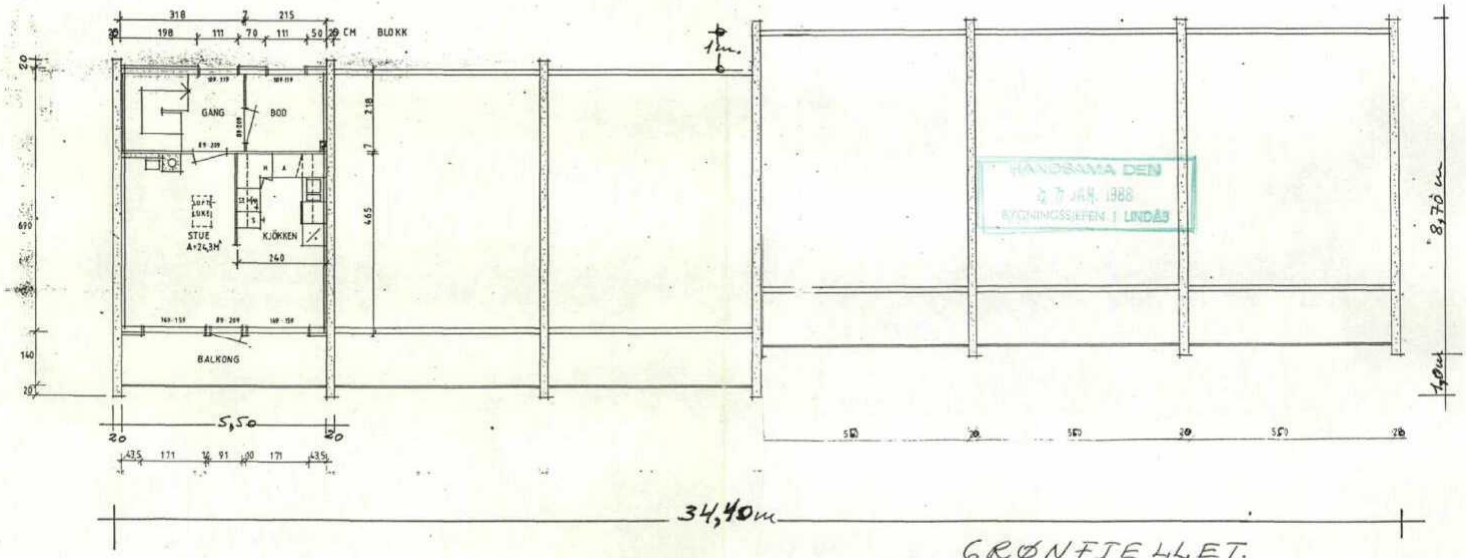
OPPLEGGSKEMA
5 leilighet Lindås

LINDÅS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
J.nr. 2748
Saksn.
Arkiv
23 OKT 1991

Holsenøy
Rør & Sanitær a.s
5110 FREKHAUG
Tlf: 05-37 81 65 - Mob: 090-50583
KONTOR, LAGER og UTSTILLING:
SKARPENES

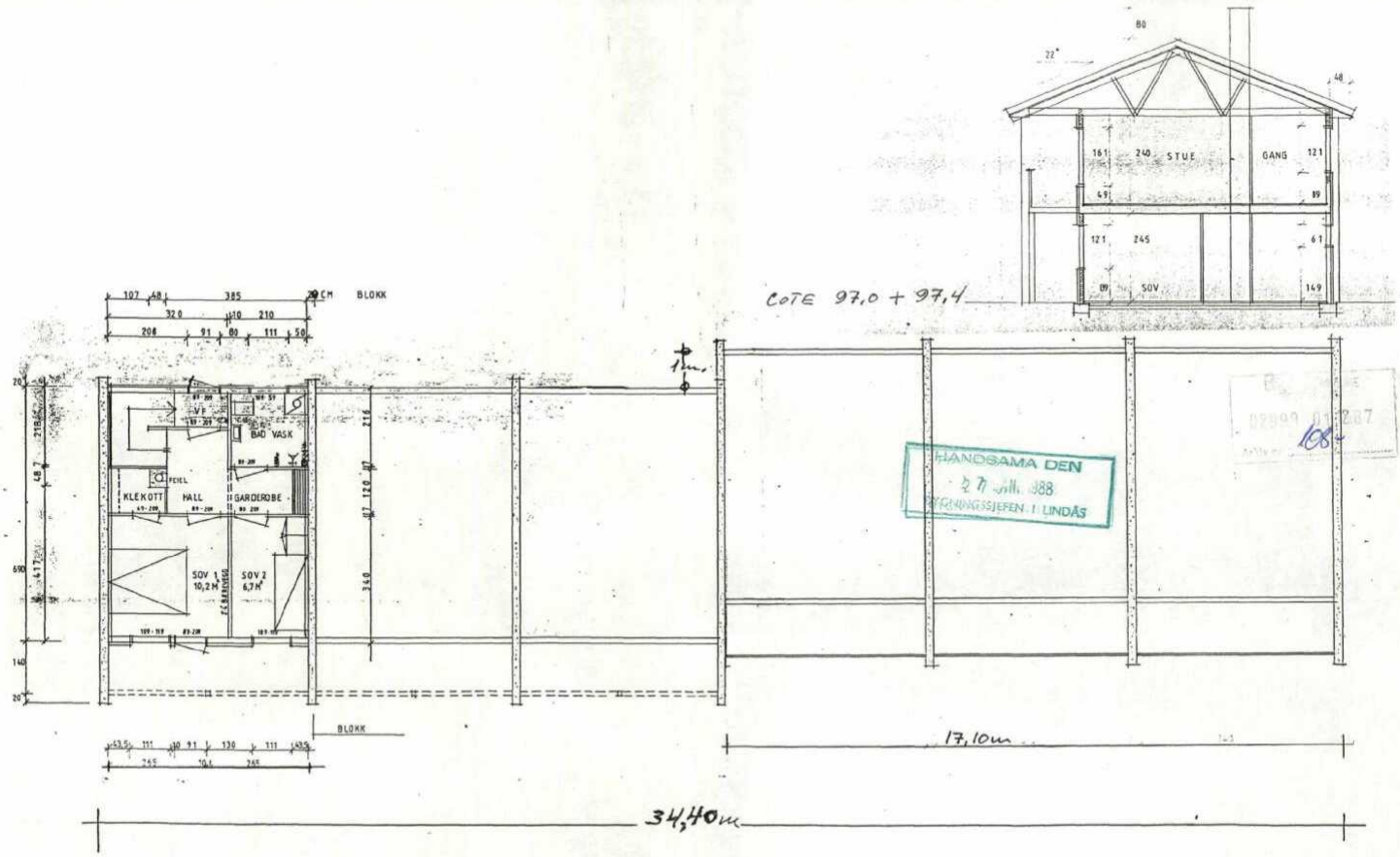
ARKIV

01289 01 1287
Arkiv nr. 108-



HANDSAMA DEN
27 JAN. 1988
BYGNINGSSJEFEN I LINDÅS

GRØNFJELLET.
6 stk BOLIGER I REKKE (A)
HOVEDPLAN MÅL 1:100
AKSEL BRUVIK A/S
Bergen 28/11.87



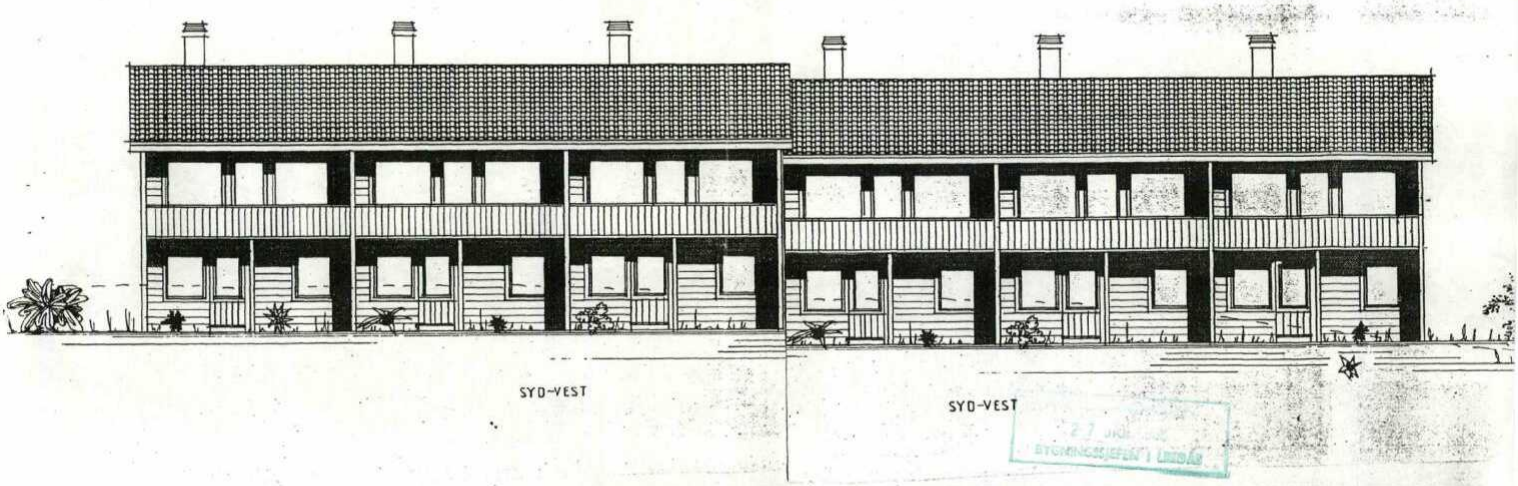
GRØNFJELLET.
6stk. BOLIGER I REKKE. (A)
Grünnplan MÅL 1:100
AKSEL BRUVIK A/S
Bergen 28/11.87

01 1207
108-

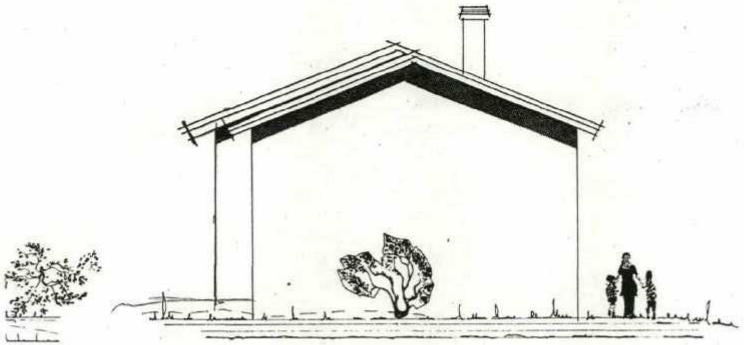


HANDSAMA DEN
27 JAN. 1988
BYGNINGSSJEFEN I LINDÅS

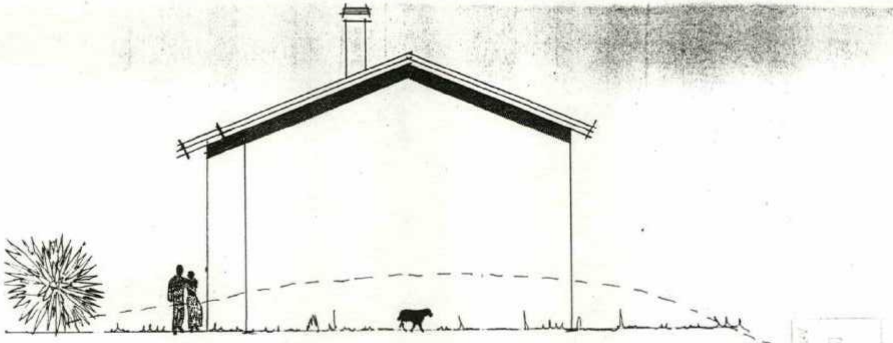
GRØNFJELLET
REKKE (A)
Fasade mål 1:100
Bergen 28/11.87. Oske



GRØNFJELLET
Rekke Ⓐ
Fasade MÅL 1:100
Bergen 28/11.87 Jhl



SYD-ØST

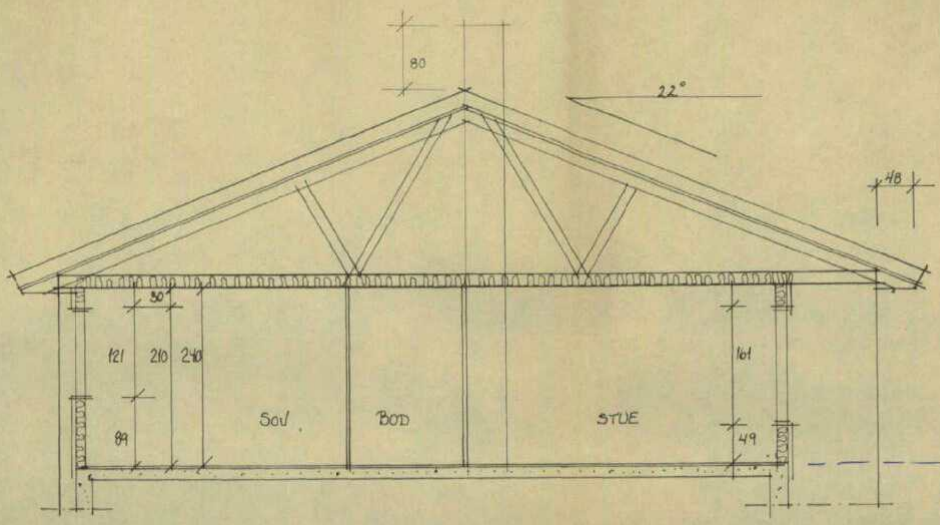


NORD-VEST

HANDSAMA DEN
27 JAN. 1988
BYGNINGSSJEFEN I LINDÅS

c				
b				25/11-87
a				SBC 1/12-87
REV.	ANT.	REV. GJELDER		SIGN DATO

BRUVIKHUS	AKSEL BRUVIK V. TORVGT. 1 5000 BERGEN TLF. (05) 32 07 00	BEBYGD AREAL BRUTTO AREAL BRUKS AREAL BEREGNET AREAL	Dato: Kontr Tegner
PROSJEKT: A		TYPE EGEN	
BYGGHERRE: 6 STK REKKEHUS GRØNFJELLET	BYGGESAKSNR:	Tegnet av	MÅLESTOKK: 1:100
BYGGEPLASSADR:	KOMMUNE:		
TEGNING: FASADE		TEGN. NR: 87-125	ARKIV:



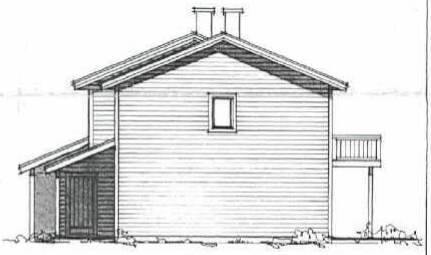
ca 96.3
Planert 4/1-89
Verdalc

02711 27 11 87
Arkiv nr. 108-

SNITT M = 1:50
87 - 126
GRØNFJELLET



FASADE MOT ØST.

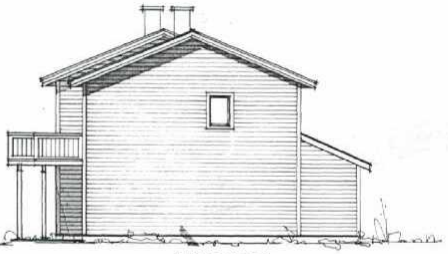


FASADE MOT NORD.

LINDÅS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
10 OKT 1991
Arv 2836 Gnr. Arkiv 108/373



FASADE MOT VEST.



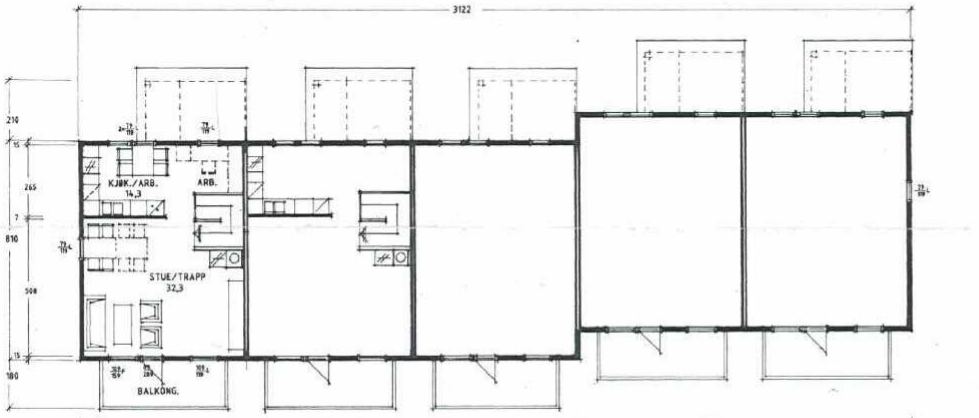
FASADE MOT SYD.

Rev.:02.10.91.

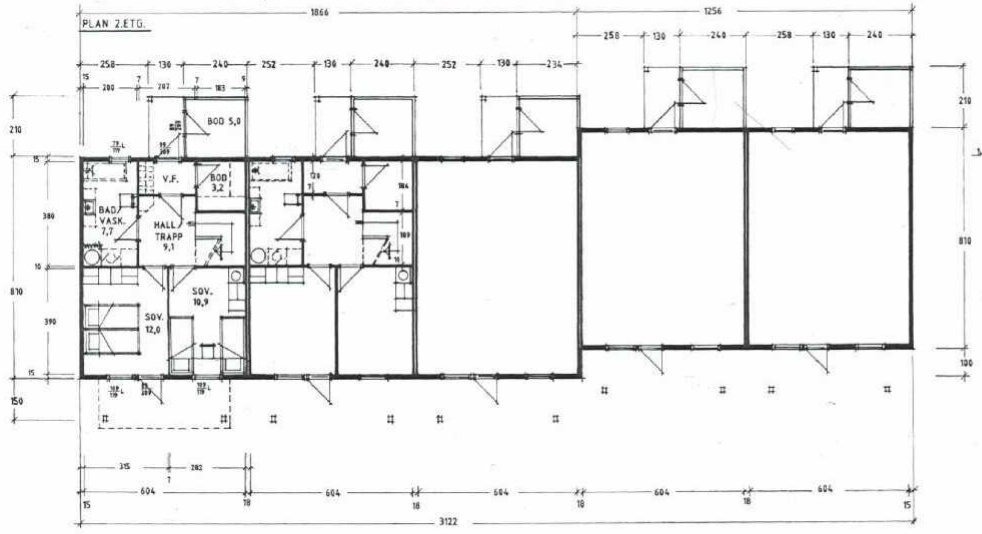
LINDÅS EIENDOMSSELSKAP A/S.	Mat 1:100.	Dato	23.09.91	Arkiv nr.
		Rev.		
		Sign.		

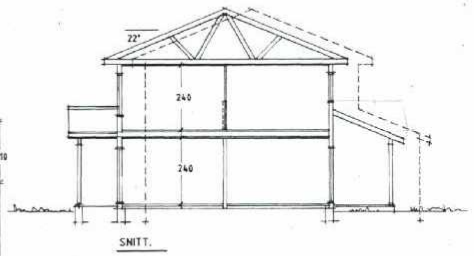
h.heggheims arkitektkontor
postboks 13, 2340 Løten tlf. 065 - 90510

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



PLAN 2.ETG.





SNITT.

LINDÅS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
10 OKT 1991
Arkiv
1108/823

BRUTTOAREAL. (INKL. UTV.BODER) : 278,1m².
BA. (PR. LEIL., INKL. UTV.BOD.) : 79,5m².

Rev.:02.10.91.

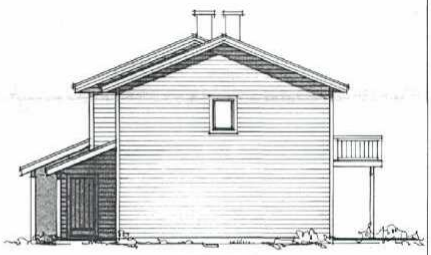
LINDÅS EIENDOMSSELSKAP A/S.			
Mål 1:100.	Dato	23.09.91.	Arkiv nr.
	Rev.	28.09.91.	
	Sign.		

h.heggheimo arkitektkontor
postboks 13, 5840 Lodn. tlf. 056 - 90510

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm
Dansk Scanning A/S



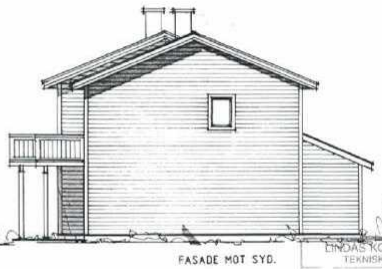
FASADE MOT ØST.



FASADE MOT NORD.



FASADE MOT VEST.



FASADE MOT SYD.

LINDÅS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
10 OKT 1991
Gnr. 30/36 Bnr. Arkiv 108/523

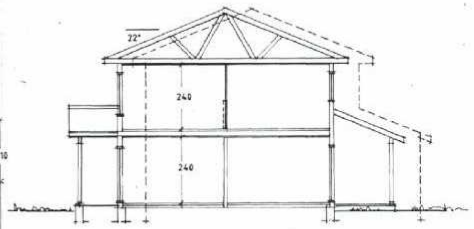
Rev. 02.10.91.

LINDÅS EIENDOMSSELSKAP A/S.			
	Mål 1:100.	Dato 23.09.91	Arkiv nr.
		Rev.	
		Sign.	

h.heggheims arkitektkontor
postboks 12, 2340 Løten tlf. 065 - 90510

0 50 100 Plottet i stamsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S





SNITT.

ARKIV

LINDÅS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
1 U OKT 1991
Arkiv
16.83/06/375

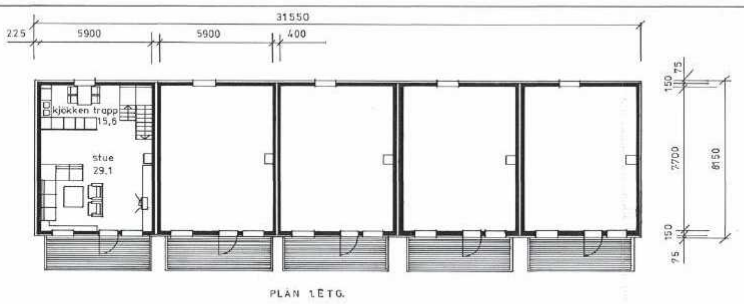
BRUTTOAREAL. (INKL. UTV.BODER) : 278,1m².
BA. (PR. LEK., INKL. UTV.BOD.) : 79,5m².

Rev.:02.10.91.

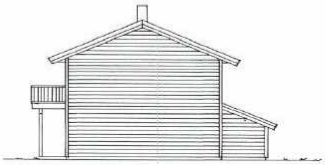
LINDÅS EIENDOMSSELSKAP A/S.	Mål 1:100.	Dato	23.09.91.	Arkiv nr.
		Rev.	28.09.91.	
		Sign.		

h.heggheimo arkitektkontor
postboks 12, 2340 Løten, tlf. 065 - 90610

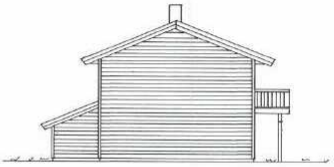
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm
Dansk Scanning A/S



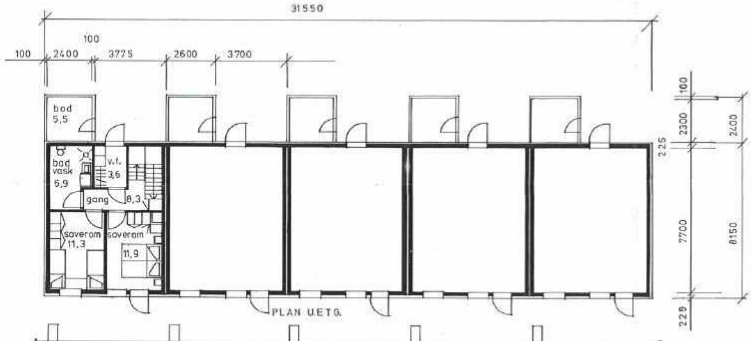
PLAN 1.ETG.



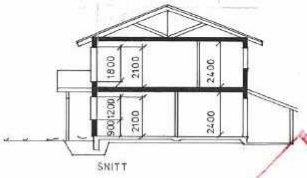
FASADE MOT SYD



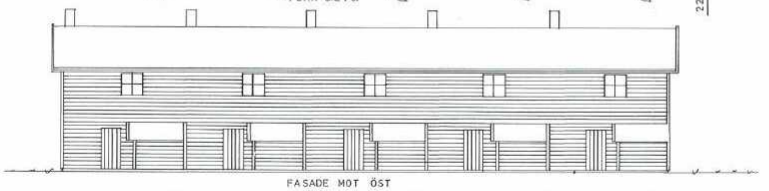
FASADE MOT NORD



PLAN UETG.



SNITT



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST

BEBYGD AREAL 288,3

BRUKSAREAL – BRA UETG. 50,9

BRUKSAREAL – BRA 1.ETG. 45,4

BEREGNET AREAL BA 76

ARKIV
Dato
Sign.

HANDSAMA DUN
21.SEP.1991
BYGNINGSRÅDET I LINDÅS

LINDÅS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
22. AUG. 1991

Dette samsvarer ikke helt med hva som ble godkjent i forbindelse med byggesak 91/1 og 91/2. Det er ikke godkjent balkong på denne siden.
23/9-91

Dato 22.07.91 Kontroll	Konstr./Tegnet A.M.B. Stand./kontroll	Trevirk Godkjent	Målestokk

Nordia

LINDÅS EIENDOMSSELSKAP A/S

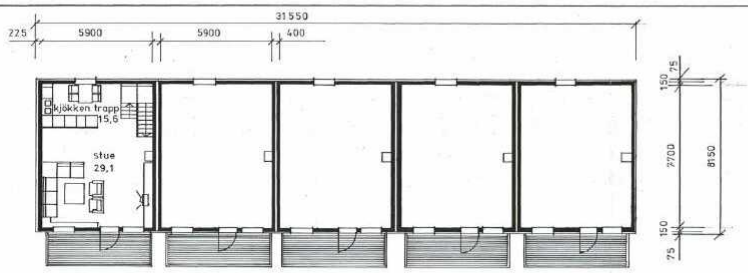
Gnr./bnr. | Eiendom nr.

REKKE B

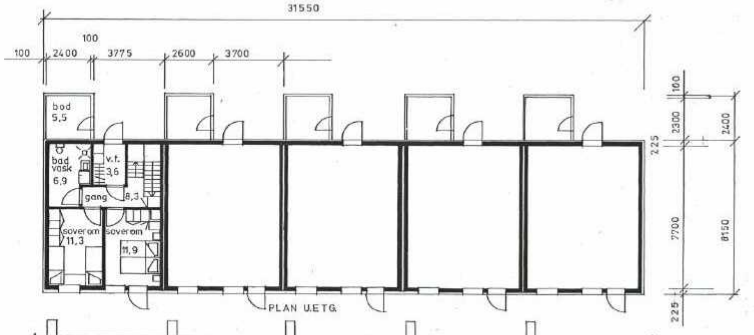
Tilhørende | Beregning

0 10 100 Målestokk tjenesteavdeling 1:1 av disse linjene 100 mm.

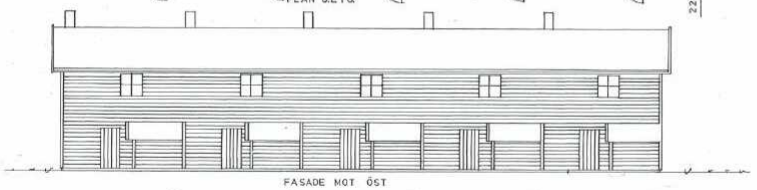
Dorse Scanning A/S



PLAN 1.ETG.



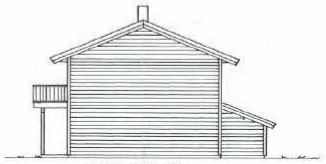
PLAN U.ETG.



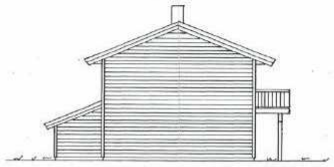
FASADE MOT ØST



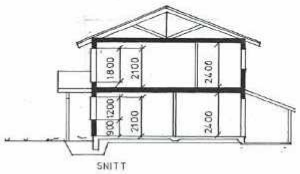
FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



SNITT

BEBYGD AREAL 288,3

BRUKSAREAL – BRA U.ETG. 50,9

BRUKSAREAL – BRA 1.ETG. 45,4

BEREGNET AREAL BA 76

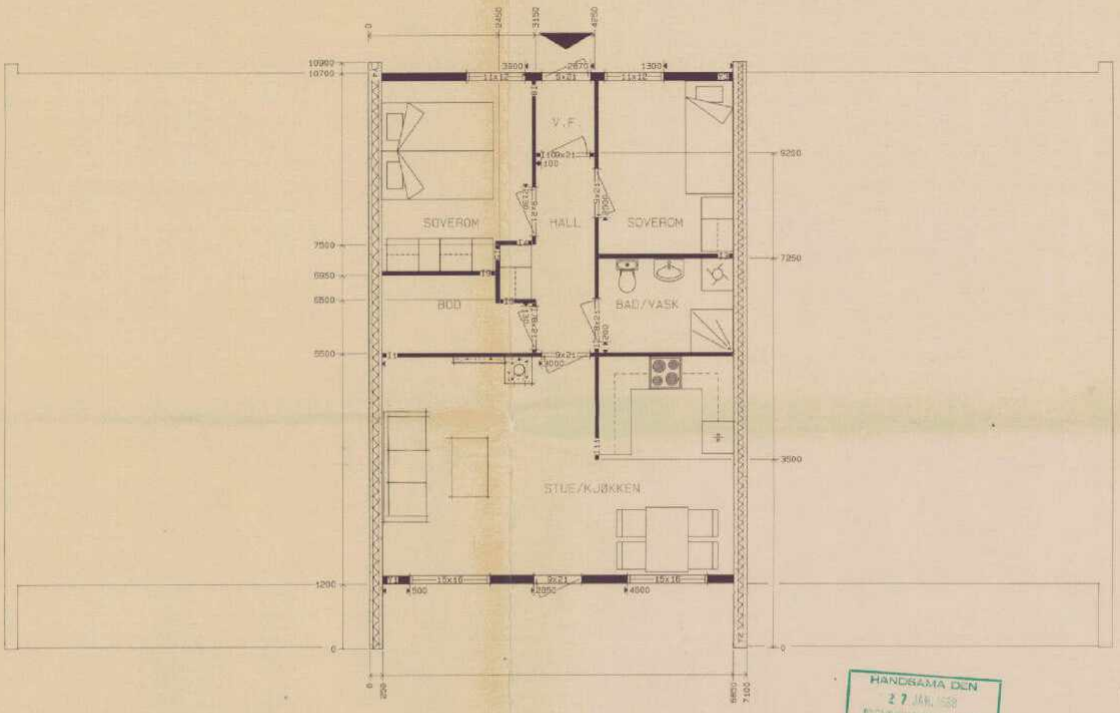
LINDÅS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
20 JUN 1991
Jnr. Dato Sign.

LINDÅS EIENDOMSSELSKAP A/S

REKKE B

Nordia

1:100 Måltes ved reduksjon 1:1 er denne linjen 100mm.
Dansk Standard A/S



HANDSAMA DEN
27 JAN 1988

ARKIV

-A- (SOM -B-)

-B-

-C- (SOM -B-)

REV	ANT	REV. GJELDER	SIGN	DATO
4				
5				
6				

SKADRA 27.1.88

BRUVIKHUS

AKSEL BRUVIK
V. TORVGT. 1
5000 BERGEN
TLF. (05) 32 07 00

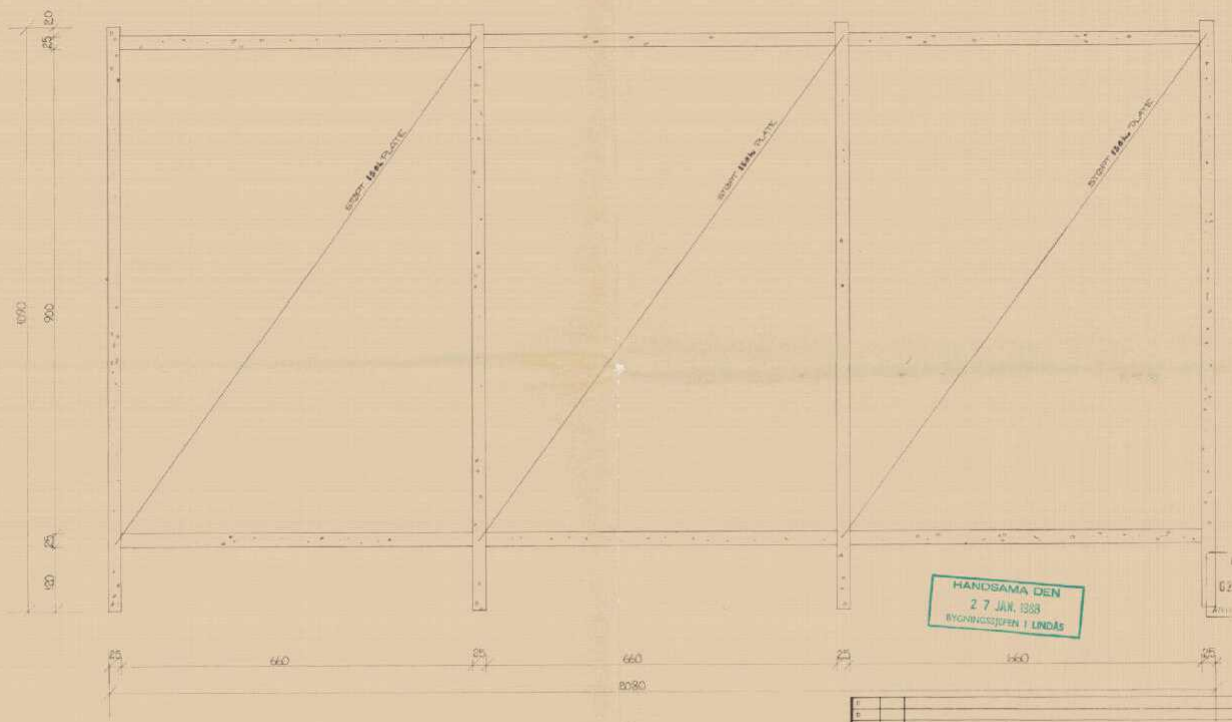
BEBYGD AREAL	Dato:
BRUTTO AREAL	Kontr
BRUKS AREAL	Tegnet
BEREGNET AREAL	

PROSJEKT: BOLIG I REKKE (3 STK.)
TYPE: EGEN

BYGGHERRE: GRØNFJELLET -D-
BYGGESAKSNR.
BYGGEPLASSADR.
KOMMUNE
Tegnet av:
MÅLESTOKK: 1:50

TEGNING: HOVEDPLAN
TEGN. NR: 87 - 126
ARKIV

0 50 100 Plottet i større/mindre format enn 1:1 er denne linjalen 100 mm
Dansk Scanning A/S



HANDSAMA DEN
2 7 JAN. 1988
BYGNINGSTILSYNET I LINDÅS

REV.	ANT.	REV. GJELDER	SIGN.	DATO

BRUVIKHUS

AKSEL BRUVIK
V. TORVGT. 1
5000 BERGEN
TLF. (05) 32 07 00

BEBYGD AREAL	Dato
BRUTTO AREAL	Konstr.
BRUKS AREAL	Tegnet
BEREGNET AREAL	
TYPE EGEN	

PROSJEKT: TAKSTOL I TREKKE (5 STK.)

BYGGHERRE: GRØNFJELLET -II-

BYGGESAKSNR.

BYGGEPLASSADR.

KOMMUNE

TEGNING: RAMMEMENTSPLAN

Tegnet av

MÅLESTOKK 1:50

TEGN. NR. 83 - 106

ARKIV

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm
Dansk Scanning ApS

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Grønfjellia 10, 5955 Lindås
Gnr. 108, Bnr. 431, Snr. 5, Alver kommune.

Oppdragsnummer:
195260048

Meglerforetak: PrivatMegleren Nordhordland

Saksbehandler: John Nicko Lampe

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 976 23 069

E-post: lampe@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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